



32

Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr. ____ din ____

privind vânzarea terenului concesionat, conform contractului de concesiune nr. 751/17.02.2003, în suprafață de 250,00 mp, situat în Strada Erou Ion Călin nr. 13, sector 2, teren aparținând domeniului privat al Municipiului București

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Serviciul Concesionari și al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Văzând avizele favorabile ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului General al Municipiului București;

Făcând aplicația art. 1652, 1660, 1730 Cod Civil;

În temeiul prevederilor, art. 129, alin. 6, lit. b), art. 139, alin. 2 și art. 364, alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE :

Art. 1.(1) Se aprobă vânzarea imobilului - teren - situat în intravilanul Municipiului București, Strada Erou Ion Călin nr. 13, sector 2 în suprafață de 250 mp, în favoarea dlui MICA ALEXANDRU.

(2) Terenul aparținând domeniului privat al Municipiului București, ce face obiectul concesiunii este identificat în C.F. București sub nr. 209551 având nr. cadastral 209551 pentru suprafața de 250,00 mp.

Art. 2. Prețul de vânzare (valoarea de piață) rezultat din Raportul de Evaluare nr. 569/06.11.2018 întocmit de SC MEDIA CITY SRL ce face parte integrantă din prezenta hotărâre este de 177.500 Euro (fără TVA), echivalentul a 827.860,00 lei, la un curs valutar de 4,6640 lei.

Art. 3. Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Secretar General al
Municipiului București
GEORGIANA ZAMFIR

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan
situat în
Str. Erou Călin Ion, nr. 13, sector 2, București**



Client și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București

Evaluator: S.C. MEDIA CITY S.R.L.

Numărul și data raportului: Nr. 569/09.11.2018

Data evaluării: 06.11.2018

**Director general,
Ing. Cristian Andrei SANDU**



SINTEZĂ

Subiectul raportului: Teren intravilan în suprafață totală de 250.00 mp (suprafața din măsurători)¹.

Identificare cadastrală: Conform Extras CF nr. 209551, UAT Sector 2, București, nr. cerere 68309/18.10.2018, proprietatea imobiliară de natura terenului, subiect al prezentei lucrări, înscris sub numărul cadastral 209551 se identifică, astfel:

Nr. crt.	Adresa	Activ*	Nr. Carte Funciară / număr cadastral	Suprafață măsurată teren (mp)
1	Str. Erou Călin Ion nr. 13, sector 2, București	Teren	209551 / 209551	250.00
Total teren CF 209551, UAT Sector 2, București				250.00

*Conform Contractului de concesiune nr. 751/17.02.2003, pe terenul în suprafață totală de 250.00 mp este edificată o construcție cu destinația de birouri, având regim de înălțime S+P+2E(+M). Construcția nu formează obiectul evaluării.

Proprietar: Primăria Municipiului București

Client și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București

Adresa clientului: Bd-ul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5, București

Evaluator: S.C. MEDIA CITY S.R.L.

Contract prestări servicii de evaluare: Acord cadru nr. 360/12.08.2015, contract subsecvent nr. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 și comanda nr. 2462/02.11.2018

Scopul evaluării: informarea clientului

Data evaluării: 06 noiembrie 2018

Data întocmirii raportului: 09 noiembrie 2018

Curs de schimb valutar: 1 Euro = 4.6640 Lei

Valoarea de piață²: 177,500.00 Euro, echivalent 827,860.00 Lei



¹ Conform Extras de Carte Funciară 209551, nr. cerere 68309/18.10.2018, suprafața totală a terenului este de 264.00 mp din acte, respectiv 250.00 mp conform măsurătorilor cadastrale. În continuare, în prezenta lucrare, vom considera terenul cu suprafața de 250.00 mp, rezultată din măsurătorile cadastrale. Valoarea poate fi invalidată dacă o documentație cadastrală ulterioară sau existentă la data evaluării, dar care nu a fost pusă la dispoziția evaluatorului, va infirma suprafața considerată.

² Valoarea de piață nu include TVA.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.

Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime.

Analizele, opiniile și concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018.

Inspekția proprietății subiect a fost efectuată de Ec. Ioana Azoitei, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, în data de 06.11.2018 împreună cu reprezentantul clientului.

În prezent sunt evaluator autorizat, specializarea EPI, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15924.

Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Data: 09.11.2018

Evaluator: Ing. Cristian Andrei SANDU



CUPRINS

SINTEZĂ	2
CERTIFICARE	3
CUPRINS	4
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1. SUBIECTUL EVALUĂRII.....	5
1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	5
1.3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL DESEMENAT AL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	5
1.4. SCOPUL EVALUĂRII	6
1.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.....	6
1.6. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ	6
1.7. DATA EVALUĂRII.CURS VALUTAR	6
1.8. DOCUMENTAREA NECESARĂ. SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	6
1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
1.10. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....	8
1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV	8
1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	8
1.13. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....	9
2. DESCRIEREA TERENULUI	10
3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	11
4. PREZENTAREA PIEȚEI SPECIFICE	12
5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE	14
6. PREZENTAREA REZULTATELOR	18
ANEXE	19
ANEXA 1 – HARTĂ LOCALIZARE	20
ANEXA 2 – FOTOGRAFII PROPRIETATE IMOBILIARĂ SUBIECT	23
ANEXA 3 – EXTRAS OFERTE DE VÂNZARE TEREN	25
ANEXA 4 – DOCUMENTE DE LA CLIENT	28
ANEXA 5 – INFORMAȚII PRIVIND COEFICIENȚI URBANISTICI AI ZONEI	41




1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. SUBIECTUL EVALUĂRII

Subiectul prezentei lucrări îl constituie întocmirea **raportului de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață totală de 250.00 mp conform măsurătorilor cadastrale, identificat cu numărul cadastral 209551, localizat în Str. Erou Călin Ion, nr. 13, sector 2, București și aflat în proprietatea Primăriei Municipiului București.**

1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

S.C. MEDIA CITY S.R.L. București a fost înființată în anul 1996, fiind o companie de consultanță specializată în proiecte rezidențiale și soluții pentru segmentele office și terenuri. Începând din anul 2008 MEDIA CITY S.R.L. a dezvoltat și activitatea de consultanță în evaluare, devenind membru corporativ ANEVAR.

În prezent prin membrii echipei de evaluare are competențe pentru următoarele secțiuni precizate de Ordonanța 24/2011 cu privire la unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor: a) evaluări de bunuri imobile, b) evaluări de întreprinderi, c) evaluări de bunuri mobile și f) verificări de rapoarte de evaluare.

Având în vedere modul de organizare și experiența acumulată echipa MEDIA CITY S.R.L. poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

Datele de identificare ale MEDIA CITY S.R.L.:

Sediul social: București, Bd-ul Unirii, nr.27, bl. 15, sc. 2, et. 5, ap. 38, Sect.4

Telefon / Fax: 021.310.03.99

Telefon mobil: 0741.200.002, 0746.040.646

E-mail: office@mediacity.ro

Registrul Comerțului sub nr: J40/6434/1996

Cod de înregistrare fiscală: RO 8671680

Autorizație ANEVAR: 0120/2018

1.3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL DESEMNAȚ AL RAPORTULUI DE EVALUARE

Client desemnat și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București

Contract prestări servicii de evaluare: Acord cadru nr. 360/12.08.2015, contract subsecvent nr. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 și comanda nr. 2462/02.11.2018

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului

1.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Drepturile de proprietate evaluate se consideră drepturi absolute

Identificarea proprietății: Teren intravilan în suprafață totală de 250.00 mp, identificat cu numărul cadastral 209551, Carte Funciară nr. 209551, UAT Sector 2, București, localizat în Str. Erou Călin Ion nr. 13.

Sarcini: Așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pus la dispoziție.

În Anexa 4 sunt prezentate actele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către client.

1.6. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Tipul valorii: valoarea de piață

Definiția: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, SEV100 – Cadru general).

1.7. DATA EVALUĂRII.CURS VALUTAR

Data evaluării: 06.11.2018

Curs valutar: 1 Euro = 4.6640 Lei

1.8. DOCUMENTAREA NECESARĂ. SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Documentele și informațiile necesare realizării evaluării au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client care este singurul răspunzător pentru validitate, valabilitatea și exactitatea acestora.

Sursele de informare utilizate în cadrul prezentului raport sunt:

- Date privind proprietatea subiect: În Anexa 4 sunt prezentate actele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către client.
- Datele specifice care cuprind detalii despre ofertele de vânzare proprietăți comparabile și caracteristicile relevante ale pieței imobiliare au fost obținute din următoarele surse: baze de date site-ul: www.imobiliare.ro; www.wizmo.ro

1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de către S.C. MEDIA CITY S.R.L. în calitate de consultant al clientului, având la bază informațiile puse la dispoziție de către acesta;
- Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- Evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor factori externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale proprietății. Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini asupra bunului imobil la data evaluării, altele decât cele menționate eventual în prezentul raport;
- Evaluatorul a presupus că proprietatea se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele autorizațiile și certificatele necesare utilizării lor și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor dacă va fi necesar;
- Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate și cu cele cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta ar corespunde cu cea din documentele de proprietate;
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Terenul subiect al prezentei lucrări nu a fost măsurat de reprezentanții MEDIA CITY S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi în concordanță cu informațiile puse la dispoziție de societate. În analiza realizată evaluatorul a luat în considerare suprafețele care au rezultat din documentele puse la dispoziție;
- Nici o informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanță sau să depuna mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță nefiind o expertiză judiciară;
- Raportul de evaluare poate fi verificat cu respectarea normelor legale în vigoare;
- Evaluatorul își asuma responsabilitatea pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare;
- Prezentul raport este valabil doar cu semnătura și ștampila în original ale evaluatorului autorizat, coordonator al echipei care l-a întocmit.

1.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referire la el nu va fi inclus în niciun document destinat publicității și nu va fi publicat în niciun fel, fără acordul scris și prealabil al S.C. MEDIA CITY SR.L., a clientului și a utilizatorilor desemnați, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.

Raportul este destinat pentru scopul declarat la cap 1.4 și numai pentru uzul părților menționate la cap 1.3. Acest raport este confidențial pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate, față de nicio persoană, cu excepția clientului, niciodată și în nicio circumstanță.

1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Prezentul raport are la bază Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, fără nici o deviere de la acestea.

Standardele aplicate sunt:

- SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul cuprinde mai multe capitole (și anexe) ce includ: termenii de referință, descrierea subiectului evaluării, analiza pieței specifice, metodologia evaluării și concluzia cu privire la valoare.



Handwritten signature and official blue circular stamp of the Bucharest Municipality Directorate of Patrimony.

1.13. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Raportul de evaluare este destinat scopului precizat la pct. 1.4 și numai pentru uzul clientului și utilizatorului menționați la pct. 1.3.




2. DESCRIEREA TERENULUI

- **Clasificarea zonei:** urbană cu acces la infrastructura de utilități
- **Utilizare/zonare:** Conform PUG, Subzona M3
- **Coeficienți urbanistici:** Conform prevederi PUG pentru Subzona M3:
 - POT_{max} = 60%
 - CUT_{max} = 2.5
- **Probleme de mediu:** nu au fost identificate în cadrul inspecției
- **Dimensiuni teren și construcții:** 250.00 mp din măsurătorile cadastrale, 264.00 mp din acte, conform informațiilor din Extras de Carte Funciară nr. 209551, nr. cerere 68309/18.10.2018
- **Utilizare:** teren cu construcții
- **Teren în exces:** nu
- **Vecinătăți:** Conform documentație cadastrală și situației din teren la data inspecției proprietatea subiect are următoarele vecinătăți:
 - **Nord:** Proprietate imobiliară
 - **Sud:** Str. Erou Ion Călin, pe o lungime de aprox. 13.65 ml
 - **Est:** Proprietate imobiliară
 - **Vest:** Str. Aurel Vlaicu, pe o lungime de aprox. 26.06 ml
- **Caracteristicile amplasamentului:**
 - **Îmbunătățiri aduse terenului:**
 - Nivelări: da
 - Borduri: da
 - Trotuare: da
 - Împrejmuire: limitele proprietății sunt materializate parțial cu gard din lemn cu soclu din beton
- **Utilități :**
 - Rețea de alimentare cu apă - canal: da
 - Rețea de energie electrică: da
 - Rețea de gaze: da
 - Drum de acces: Str. Erou Ion Călin și Str. Aurel Vlaicu
- **Topografia terenului:** Plană, formă poligonală
- **Servituți:** nu este cazul




3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018 – Glosar: “**Cea mai bună utilizare** este utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Având în vedere situația de fapt respectiv faptul că terenul este ocupat de construcții cu destinația birouri, în continuare evaluatorul consideră **că cea mai bună utilizare pentru proprietatea subiect al evaluării este cea actuală.**



Handwritten signature in blue ink. To the right is a circular official stamp in blue ink. The stamp contains the text: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, Direcția Patrimoniu, ROMÂNIA.

4. PREZENTAREA PIEȚEI SPECIFICE

- **Adresă:** Str. Erou Călin Ion, nr. 13, Sector 2, București
- **Localizare:** București, Central, Zona Mihai Eminescu - Bulevardul Dacia
- **Limite geografice ale pieței locale:** Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața terenurilor libere amplasate central în zona Mihai Eminescu- Bulevardul Dacia
- **Evoluția valorilor imobiliare:**

Piața terenurilor. Numărul total de tranzacții a suferit din cauza obstacolelor administrative, însă interesul pieței a fost foarte ridicat și se așteaptă să continue și în cursul anului 2018. Interesul major este pentru loturile destinate dezvoltării rezidențiale deoarece o serie de factori s-au convertit spre a face dezvoltarea rezidențială foarte atractivă (de exemplu, creșteri ale ocupării forței de muncă în ultimii trei ani, salarii mai mari, rate scăzute ale dobânzilor și dezvoltarea de noi zone de birouri). Dezvoltatorii s-au axat pe definirea unor noi zone rezidențiale în imediata apropiere a clădirilor de birouri recent dezvoltate, în special în partea de nord a Bucureștiului. În acest context, zone precum Aviației, Băneasa, Sisești, Străulești, Pipera sau Militari-Lujerului au fost deosebit de interesante pentru piața specifică.

Pe termen scurt, piața de birouri din București se va reduce, deoarece va avea nevoie de ceva timp pentru a absorbi livrările efectuate în perioada 2016 - 2017. În consecință, dezvoltatorii își vor redirecționa atenția către: i) parcele cu locații excepționale sau loturi mai mici cu autorizații pentru construcții care permit o perioadă de timp scurtă pentru comercializare sau ii) terenuri cu accent pe evoluția pe termen mediu.

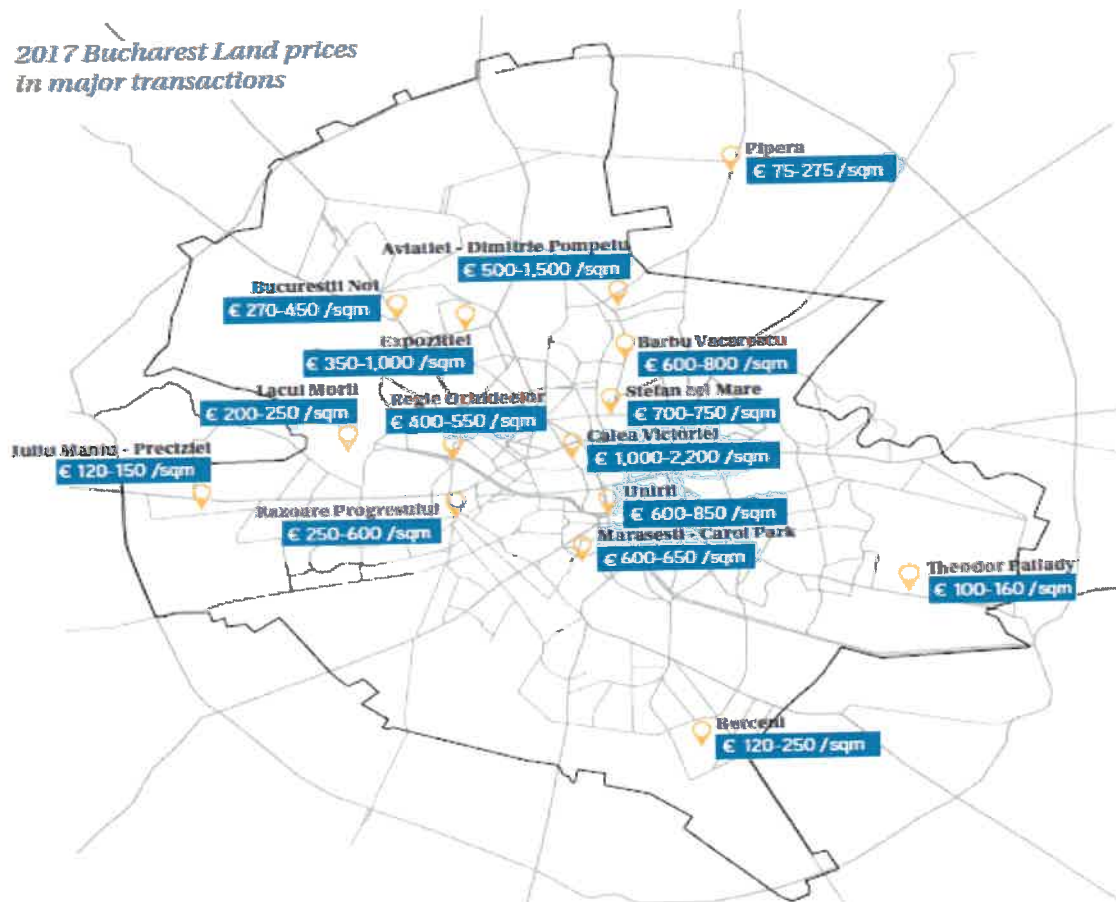
Investitorii vor continua să se concentreze asupra nevoilor în evoluție ale consumatorilor. Progresele rezidențiale apropiate de zonele de birouri vor rămâne atractive, precum și dezvoltarea proiectelor mixte (de exemplu, rezidențiale și birouri). Bucureștiul este lider pe radarele investitorilor, urmat de orașe ca Cluj-Napoca, Timișoara sau Brașov.

O altă tendință va fi nivelul de selectivitate a terenurilor în funcție de statutul documentației de zonare (PUZ, PUD, autorizație de construire). Având în vedere efervescenta pieței rezidențiale, investitorii caută flexibilitatea de a furniza proiecte pe piață cât mai repede posibil și sunt, prin urmare, dispuși să plătească mai mult pentru parcelele cu autorizații în vigoare.

Prețurile terenurilor au rămas stabile, cu creșteri ușoare izolate pentru locațiile prime unde mai mulți dezvoltatori negociază pentru același teren. Privind situația mai largă a pieței, prețul mediu a crescut ușor și în 2017, dar se atribuie această creștere faptului că au fost tranzacționate mai multe parcele de valoare mai mare decât o majorare generală a prețurilor.



**2017 Bucharest Land prices
in major transactions**



The information is based on the deals closed or secured in 2017 and not average asking prices for the specified areas. They highlight the most targeted type of land plots. As usual, the prices were influenced by size, destination, building parameters, status of the permitting process

• **Condițiile pieței specifice în zonă**

ofertă pentru vânzare terenuri amplasate în zona analizată se încadrează în intervalul 650.00 Euro/mp ÷ 800.00 Euro/mp, funcție de dimensiune, localizare, acces și vizibilitate, deschiderea frontului stradal, coeficienții urbanistici ai zonei, etc. Ofertele reținute pentru analiză au fost verificate telefonic, fără inspecție și sunt prezentate sintetizat în tabelul următor și în Anexa 3:

Localizare	Sursa	Suprafață (mp)	Utilizare / Zonare	Coeficienți urbanistici	Acces	Front stradal (ml)	Construcții pe teren	Preț ofertă* (Euro)	Preț ofertă* (Euro/mp)
Zona Eminescu - Lizeanu	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/eminescu/teren-construcții-de-vanzare-X3HJ130AE?lista=3701268	300.00	cf. PUG-M3	POT = 60%, CUT = 2.5	Str. Viitorului	D = 10.00 ml	da	225,000.00	750.00
Zona Eminescu - Tunari	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/dacia/teren-construcții-de-vanzare-X9MJ03005?lista=14834637&hartă=1	312.00	cf. PUG-M3	POT = 60%, CUT = 2.5	Str. Icoanei	D = 8.56 ml	da	239,900.00	768.91
Zona Eminescu - Tunari	https://wizmo.ro/ro/imobiliare/bucuresti/mosilor/teren-de-vanzare-380000EUR/RTF77P	475.00	cf. PUG-M3	POT = 60%, CUT = 2.5	Str. Vasile Lascăr	D = 12.00 ml	nu	380,000.00	800.00
Zona Eminescu - Lizeanu	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/eminescu/teren-construcții-de-vanzare-X8F01300Q?lista=3701268	233.00	cf. PUG-M3	POT = 60%, CUT = 2.5	Str. Radu de la Afumați	D = 12.00 ml	nu	153,000.00	656.65

*Prețurile de ofertă nu includ T.V.A.

marja de negociere la vânzarea terenurilor libere în zona analizată este la nivelul de 5%, oferta fiind redusă.



5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare și analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Analiza datelor de piață, calitatea și cantitatea informațiilor de piață disponibile și tipul proprietății de evaluat a evidențiat următoarele:

Metode de evaluare a terenului	Adecvare	Motivație
- Comparația directă	adecvată	Există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții în zona analizată
- Extracția	inadecvată	Extracția este o variantă a metodei proporției. Tehnica extracției nu reflectă caracteristicile pieței la data evaluării, încrederea în metoda extracției depinde de precizia estimării valorilor pentru construcții, deprecierea funcțională și cea rezultată din cauze externe. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.
- Alocarea	inadecvată	Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, nu conduce la indicații decisive privind valoarea dar poate fi utilizată în stabilirea valorii atunci când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.
- Metoda reziduală a terenului	inadecvată	Metoda reziduală poate fi utilizată în cazul în care vânzările comparabile lipsesc, sau ca verificare a abordării prin comparație directă. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.
- Capitalizarea rentei funciare	inadecvată	Nu există informații suficiente privind rentele de piață și există terenuri libere și informații de piață suficiente privind oferte și tranzacții în zona analizată
- Analiza parcelării și dezvoltării	inadecvată	Metoda parcelării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care vânzările comparabile sunt rare. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.

Având în vedere tipul proprietății de evaluat, calitatea și cantitatea informațiilor de piață disponibile, în cadrul acestui raport de evaluare, pentru evaluarea terenurilor se utilizează: **Abordarea prin piață**

În cazul de față, metoda a fost aplicată având la baza informații cu privire la oferte de vânzare cu loturi de teren liber situate în aceeași zonă cu proprietatea de evaluat.

Prețurile de ofertă pentru vânzarea terenurilor intravilane amplasate în zona analizată se încadrează în intervalul 750.00 Euro/mp ÷ 800.00 Euro/mp, funcție de dimensiune, localizare, tipul de acces și coeficienții urbanistici ai zonei. În continuare sunt prezentate sintetizat ofertele reținute ca și comparabile (verificate telefonic, fără inspecție):

Localizare	Sursa	Suprafață (mp)	Utilizare / Zonare	Coeficienți urbanistici	Acces	Front stradal (ml)	Construcții pe teren	Preț ofertă* (Euro/mp)	Comparabilă
Zona Eminescu - Lizeanu	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/eminescu/teren-construcții-de-vanzare-X3HJ130AE?lista=3701268	300.00	cf. PUG - M3	POT = 60%, CUT = 2.5	Str. Viitorului	D = 10.00 ml	da	750.00	C1
Zona Eminescu - Tunari	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/dacia/teren-construcții-de-vanzare-X9MJ03005?lista=14834637&harta=1	312.00	cf. PUG - M3	POT = 60%, CUT = 2.5	Str. Icoanei	D = 8.56 ml	da	768.91	C2
Zona Eminescu - Tunari	https://wizno.ro/ro/imobiliare/bucurești/mosilor/teren-de-vanzare-380000EUR/RTF77P	475.00	cf. PUG - M3	POT = 60%, CUT = 2.5	Str. Vasile Lascăr	D = 12.00 ml	nu	800.00	C3

*Prețurile de ofertă nu includ T.V.A.

În tabelul următor este prezentată sintetizat descrierea proprietăților reținute ca și comparabile:

Descriere comparabile	Subiect	C1	C2	C3
Suprafață teren (mp)	250	300.00	312.00	475.00
Preț ofertă (Euro/mp)		750.00	768.91	800.00
Localizare	Zona Eminescu - Tunari	Zona Eminescu - Lizeanu	Zona Eminescu - Tunari	Zona Eminescu - Tunari
Acces/vizibilitate	Str. Erou Călin Ion	Str. Viitorului	Str. Icoanei	Str. Vasile Lascăr
Deschiderea frontului stradal	D dublă = 26.06 ml și 13.65 ml	D = 10.00 ml	D = 8.56 ml	D = 12.00 ml
Utilități	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
Utilizare/zonare	cf. PUG - M3	cf. PUG - M3	cf. PUG - M3	cf. PUG - M3
Coeficienți urbanistici	POT=60%, CUT = 2.5	POT=60%, CUT = 2.5	POT=60%, CUT = 2.5	POT=60%, CUT = 2.5
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Servituți	nu	nu	nu	nu
Construcții pe teren	considerat liber	da	da	nu

În continuare este prezentată grila datelor de piață pentru un lot minim construibil așa cum rezultă din PUG. În grilă sunt prezentate datele, unde au fost prelucrate, sintetizate și utilizate toate elementele de comparație considerate relevante, care justifică ajustările aplicate asupra prețurilor de vânzare pentru fiecare proprietatea similară comparabilă.



ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Preț oferta vânzare (Euro/mp)		750	769	800
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		750.00	768.91	800.00
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		750.00	768.91	800.00
Condiții ale pieței	11/6/2018	similar	similar	similar
Ajustare		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		750.00	768.91	800.00
Suprafață (mp)	250.00	300.00	312.00	475.00
Ajustare		-15%	-15%	-15%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		637.50	653.57	680.00
Localizare	Zona Eminescu - Tunari	Zona Eminescu - Lizeanu	Zona Eminescu - Tunari	Zona Eminescu - Tunari
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		637.50	653.57	680.00
Tip de acces	Str. Erou Călin Ion	Str. Viitorului	Str. Icoanei	Str. Vasile Lascăr
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		637.50	653.57	680.00
Front stradal	D dublă = 26.06 ml și 13.65 ml	D = 10.00 ml	D = 8.56 ml	D = 12.00 ml
Ajustare		10%	10%	10%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		701.25	718.93	748.00
Utilități	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		701.25	718.93	748.00
Utilizare/Zonare	cf. PUG - M3	cf. PUG - M3	cf. PUG - M3	cf. PUG - M3
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		701.25	718.93	748.00
Coeficienți urbanistici	POT=60%, CUT = 2.5	POT = 60%, CUT = 2.5	POT = 60%, CUT = 2.5	POT = 60%, CUT = 2.5
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		701.25	718.93	748.00
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		701.25	718.93	748.00
Servituți	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		701.25	718.93	748.00
Planeitate teren	plan	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		701.25	718.93	748.00
Construcții pe teren	considerat liber	da	da	nu
Ajustare		5%	5%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		736.31	754.88	748.00
Total ajustări brute (Euro/mp)		211.31	216.64	188.00
Total ajustări brute (%)		28.70%	28.70%	25.13%
Interval	Minim	Maxim		
Rezultat (euro/mp)	736.31	754.88		
Marjă de negociere 5%	36.82	37.74		
Preț unitar ajustat (Euro/mp)	700.00	720.00		
Preț adoptat* (Euro/mp)			710.00	
O indicație a valorii de piață pentru teren (Euro)			177,500.00	

*Comparabila 3 cu cea mai mică ajustare totală brută



Din analiza comparativă a ofertelor de vânzare disponibile a rezultat că nu este necesar să se aplice ajustări asupra următoarelor elemente de comparație: categorie de teren, localizare, acces, utilizare/zonare, coeficienți urbanistici, servituți, planeitate și acces la infrastructura de utilități, comparabilele fiind terenuri intravilane, plane și negrevate de servituți.

Din analiza comparativă a rezultat necesitatea aplicării următoarelor ajustări asupra prețului de vânzare din oferte, astfel:

pentru suprafață, au fost ajustate toate cele 3 comparabile care au o suprafață mai mare de 300 de mp, suprafața minimă construibilă pentru subzona M3 conform PUG;

pentru deschiderea frontului stradal/raportul laturilor au fost ajustate toate comparabilele, cu un raport al laturilor mai mic și deschidere simplă;

pentru construcții pe teren au fost ajustate comparabilele C1 și C2 care prezintă construcții demolabile, reprezentând costul demolării acestora;

pentru condițiile de vânzare, marja de negociere la vânzare este estimată la 5%, oferta de vânzare fiind redusă, terenul în zonă este utilizat în proporție mai mare de 90%.

Urmare a analizei informațiilor deținute și a aplicării ajustărilor am estimat valoarea unitară a terenului la 710,00 Euro/mp (Comparabila 3 are cele mai mici ajustări brute).

În final considerăm că această valoare unitară poate fi considerată o bună indicație pentru valoarea de piață a terenului subiect, în suprafață de 250.00 mp.

Rezultă valoarea de piață a terenului aferent proprietății subiect:

$$V_{\text{teren}} = 250.00 \text{ mp} \times 710.00 \text{ Euro/mp} = 177,500.00 \text{ Euro}$$

O indicație a valorii de piață a terenului rezultată din abordarea prin piață este de 177,500.00 Euro, echivalent 827,860.00 Lei




6. PREZENTAREA REZULTATELOR

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că așa cum se prezenta la data evaluării, **o indicație a valorii de piață** pentru terenul subiect localizat în Str. Erou Călin Ion, nr. 13, București, sector 2 este de:

$V^3 = 177,500.00$ Euro, echivalent $827,860.00$ Lei



Handwritten signature in blue ink. To the right is a circular official stamp in blue ink. The stamp contains the text: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, Direcția Patrimoniu, ROMÂNIA.

³ Valoarea de piață nu include TVA.

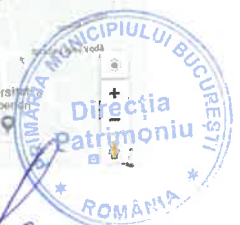
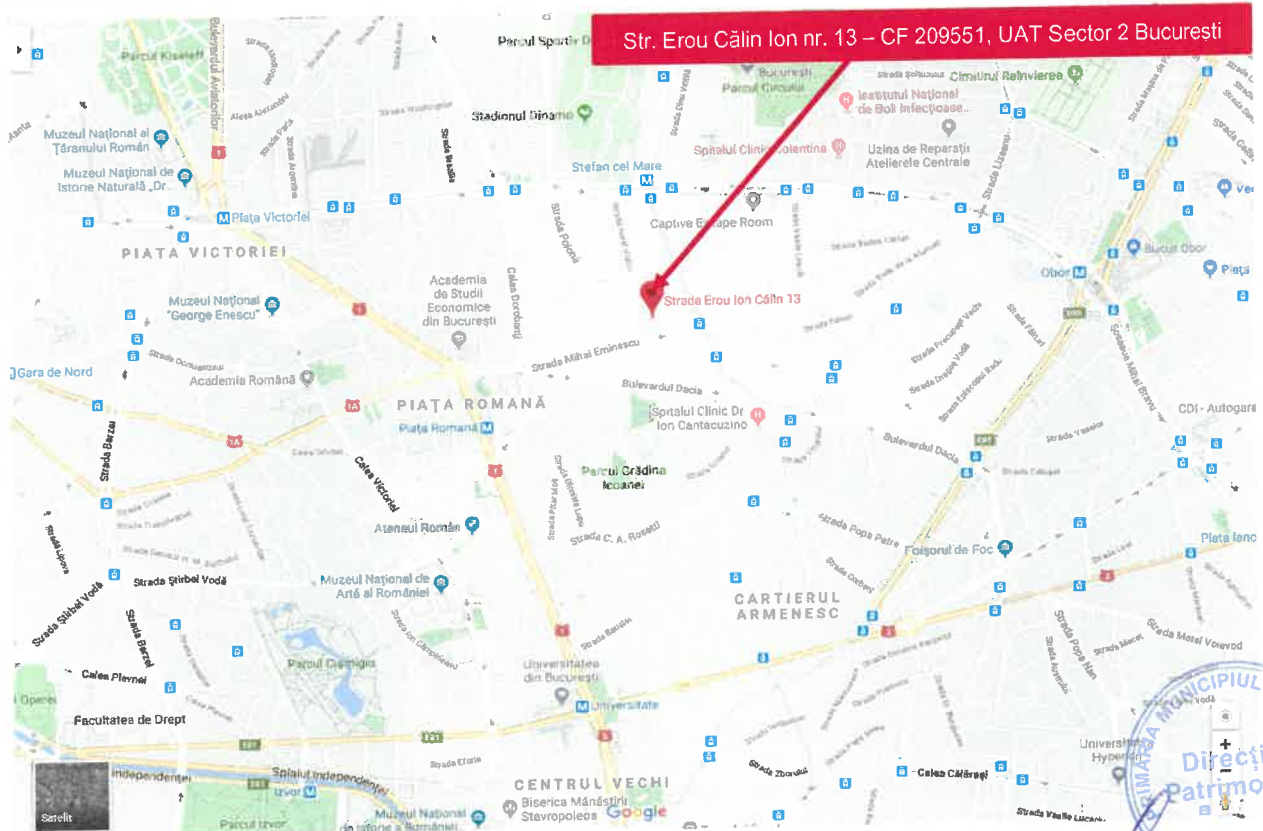
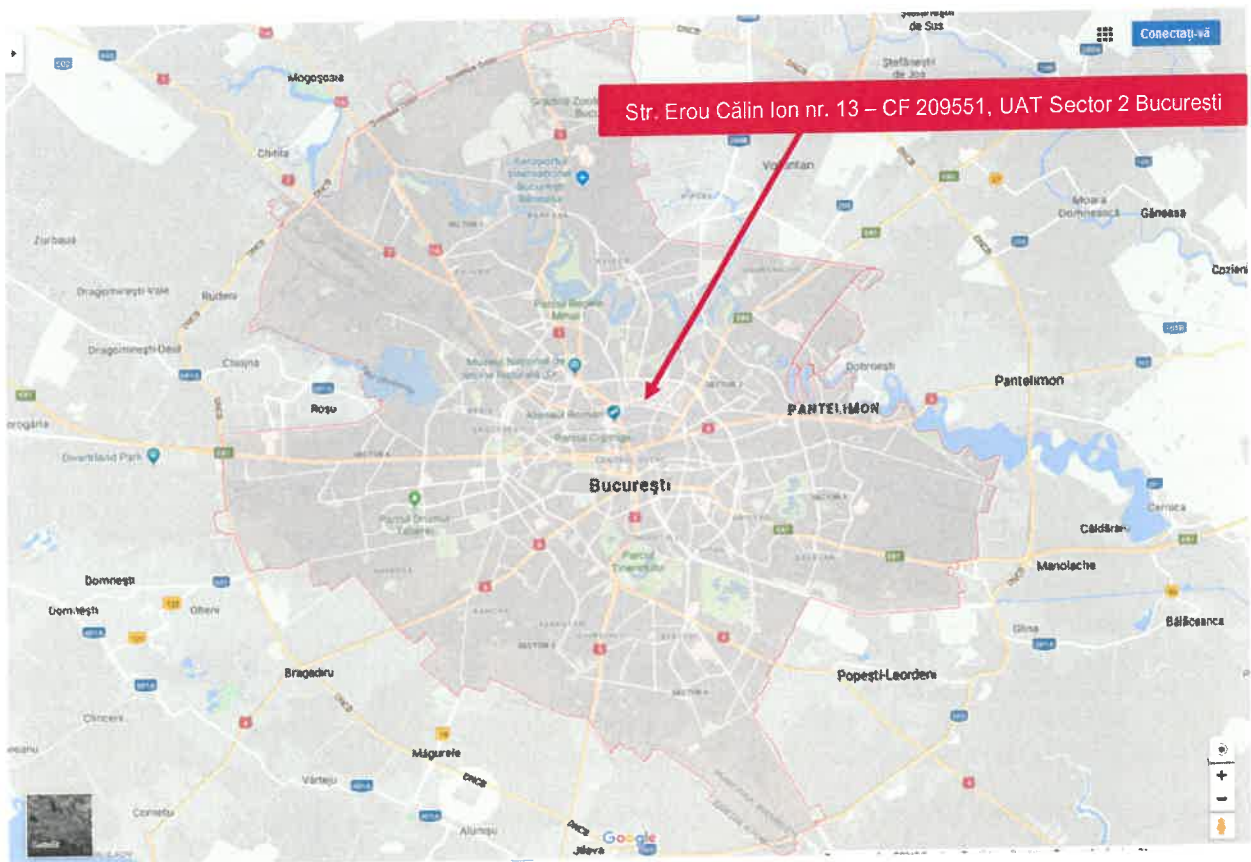
ANEXE

1. Hartă localizare
2. Fotografii
3. Extras oferte de vânzare teren
4. Documente de la client
5. Informații privind coeficienții urbanistici ai zonei




Anexa 1 – Hartă localizare

Adresă: Str. Erou Călin Ion, nr. 13, București, sector 2



Handwritten signature

Str. Eroii Călin Ion nr. 13 – CF 209551, UAT Sector 2 București



Str. Eroii Călin Ion nr. 13 – CF 209551, UAT Sector 2 București



[Handwritten Signature]
DIRECȚIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Patrimoniu
ROMÂNIA

Termini și condiții de utilizare

ANCPI
AGENCIJA NAȚIONALĂ
DE CADASTRUL
ȘI TERENURILOR

Str. Eroii Călin Ioni nr. 13 – CF 209551, UAT Sector 2 București

Localizare rapida

<Rezultatele cautării rapide>

Cautare imobil

Județ: [BUCUREȘTI]

UAT: [București Sectorul 2]

Numar cadstral: 209551

Cautare imobil

Selectare fundal

Ortofoto 2005 Ortofoto 2008

Ortofoto 2009 Ortofoto 2010

Ortofoto 2012 Ortofoto 2016

Strat imobile



Boace

MARIELENA BOACE
Direcția
Patrimoniu
ROMANIA

Anexa 2 – Fotografii proprietate imobiliară subiect

- Acces auto și vecinătăți



ȘIȘIARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția
Patrimoniu
ROMÂNIA

- Proprietate subiect



MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția
Patrimoniu
* * *

Comparabila 2

ID Anunt: #X9MJ03006

Mosilor, teren 312 mp,

Bucuresti, Sector 2, zona Dacia

Actualizat in 29.10.2018

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția VIOLOR INVEST

239.900 EUR

Comision: 3%



Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

Dacia, va propunem la vanzare un teren in suprafata de 312 mp cu un front stradal de 8.56 metri situat in zona Dacia, Eminescu aproape RATB, Mosilor, Constructie demolabila, utilitati, acte ok

(ap i gaz). Pentru alte amanunte privind oferta, va rugam sa ne contactati.

Caracteristici

Suprafață teren:	312 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	8.56 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Da
C.U.T.:	3	Suprafață construită:	102 mp
Sursă coef. urbanistici:	P.U.G.		

Specificajii**Alte detalii zonă**

Amenajare strazi: asfaltate

Detalii de contact

Sună la

0733.161.954

VIOLOR INVEST



Comparabila 3



Caută o proprietate

Teren de vânzare, 475 mp, București (RTF77P) PROMOVAT

€ 380.000

475m² suprafața terenului



Poze

Harta

Vezi strada

Moșilor, Sector 2, Bucharest, București - Ilfov

Vanzare teren Eminescu - Stefan cel Mare - Vasile Lascar, Bucuresti. Proprietate compusa din teren suprafata 475mp, deschidere 12ml. Regim de inaltime, zona M3, S P 4 5, cut 2.5, pot 60%. Terenul se preteaza pentru construire cladire cu destinatia: rezidentiala. Pret - 380.000euro tva

<http://www.cristiancaldararu.ro/teren-de-vanzare-eminescu-bucuresti-513.html>

Contactează-ne!

Cristian Caldararu

Cristian Caldararu

297 proprietăți

★ Nici un review

Adaugă un review



la legătura cu Cristian Caldararu, Cristian Caldararu

☎ 0726856585

Sună

Anexa 4 – Documente de la client



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu



Serviciul Concesionări
Nr. 162/02.11.2018

NOTA COMANDA

Către,

S.C. MEDIACITY S.R.L.

fax: 021/310.03.99

Referitor - CONTRACT SUBSECVENT nr. 4 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 ce are ca obiect „serviciul de evaluare imobiliară a bunurilor imobile aflate în domeniul public/privat sau în administrarea Municipiului București”.

Având în vedere prevederile contractului subsecvent nr. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 și ținând cont de prevederile art. 5.2. din contract, vă solicităm să întocmiți raportul de evaluare ce va avea ca obiect :

- stabilirea prețului de vânzare a terenului situat în Str. Erou Călin Ion nr. 13, sector 2, București;

- suprafață teren cca: 250 mp .

Pentru evaluarea amplasamentelor nominalizate vă atașăm, în copie, documentația aferentă.

Predarea către beneficiarul Municipiului București a rapoartelor de evaluare pentru imobilele nominalizate mai sus, va trebui realizată conform art. 14.3 în termen de maximum 14 zile calendaristice de la data prezentei și a asigurării accesului în spațiul ce urmează a fi evaluat.

DIRECTOR EXECUTIV
Mariana PERȘUNARU

Întocmit: Elena Dobre

Bd Regina Elisabeta nr 47, cod poștal 060013 sector 5, București, România
Tel: 021.306.55.00
http://www.pmb.ro





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 209551 București Sectorul 2

*diplomat
solov*

Nr. carte: 68309
Zona: 13
Lupa: 10
Anul: 2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 40566
Nr. cadastral vechi: 11301

TEREN intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 2, Str. Eroii Calin Ion, Nr. 13, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	209551	Din acte: 264 Măsurate: 250	Construcția CI înscrisă în CF 209551-C1; Descriere: TEREN

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10678 / 23/07/2003 Adresa nr. 110/25758, din 03/11/2000 emis de PRIMĂRIA SECTOR 2 (ADRESA nr. 2496/40527/21.11.2000 emis de PRIMĂRIA SECTOR 2-ADRESA nr. 2075/04.03.2002 emis de PRIMĂRIA SECTOR 2); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota acțiunii	A1
280844 / 07/06/2011 Act nr. 1/1 1) PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	
280844 / 07/06/2011 Act nr. 1/1 B2 În baza referatului nr. 29814 în 01.06.2011 întocmit de către Serviciul Cadastru se notează situația de suprapunere, respectiv imobilul situat în str. Eroii Calin Ion nr. 15 identificat cu număr cadastral 9433 și intabulat în CFN 38681 se suprapune cu imobilul situat în str. Eroii Calin Ion nr. 13 identificat cu număr cadastral 11301 și intabulat în CFN 40566 și 11301/1, 11301/2 intabulat în CFN 40567. Prezenta nota s-a efectuat în CFN 40566, asupra imobilului identificat cu număr cadastral 11301.	A1
33217 / 09/07/2013 Act Administrativ nr. 12151, din 08/03/2011 emis de OCPIB (act administrativ nr. 12151/28-03-2011 emis de OCPIB; act administrativ nr. 7844/18-02-2013 emis de OCPIB, act administrativ nr. 10/09-01-2013 emis de PMB; act administrativ nr. 1106547/13726/05-10-2012 emis de PMB); B3 în baza cosarului avizat și recepționat de Serviciul Cadastru, se notează actualizarea informațiilor tehnice cu privire la imobilul de sub A1 ca efect a re poziționării acestuia	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
10679 / 23/07/2003 Concesiune nr. 142, din 17/02/2003 emis de: C1 NOTAR, drept de CONCESIUNE SARCINI: SE NOTEAZĂ CEDAREA ÎN CONCESIUNE PE O PERIOADĂ DE 49 DE ANI A TERENULUI, ÎN BAZA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE AUF. 142 DIN 17.02.2003 1) MICA ALEXANDRU	A1
10047 / 19/02/2016 Act Notarial nr. 403, din 18/02/2016 emis de Popa Melanda; C2 Se îndreapătă eroarea materială din cuprinsul cărții funciare în sensul că numele corect al concesionarului este Mica Alexandru și nu Nicola Alexandru cum eronat a fost menționat	A1

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001

Pagina 1 din 4

© 2018 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2 București



Teren
nr.

Carte Funciară Nr. 209551 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 2

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
C3 în baza actului adițional nr 1 la contractul de concesiune nr 751/17/02.2003 se notează modificarea contractului privind "obiectului contractului este cedarea în concesiune a terenului intravilan, în suprafața totală de 250 mp, conform măsurătorilor cadastrale, identificate cu nr cad 209551."	A1


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Patrimoniu
ROMÂNIA

Sectorul 2

Carte Funciară Nr. 209551 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 2
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp) [*]	Observații / Referințe
209551	Din acte: 264 Masurata: 250	Descriere: TEREN

* Suprafata este determinata in planul de proiectie stereeo 70.

DETALII PLANIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intr. plan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti (constructii)	DA	250	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	8,059
2	3	26,06
3	4	3,243
4	5	10,414
5	1	21,988

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru



Carte Funciară Nr. 209551 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 2

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente conulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Bon fiscal nr.1274818-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

22-10-2018

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrador,
ANA-MARIA NEDELCIU

(parașă și semnătură)

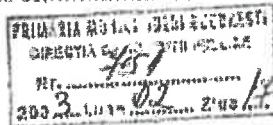


Referent,

(parașă și semnătură)



CONTRACT DE CONCESIUNE
Incheiat in data de 17.02.2008...



I Partile contractante

Intre **MUNICIPALITATEA BUCURESTI**, reprezentata prin Primar General **TRAIAN BASESCU**, cu sediul in Bucuresti B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sectorul 5, avand calitatea de concedent, pe de o parte si dl. **MICA ALEXANDRU**, identificat cu BI seria G.T. nr. 070526, cu domiciliul in Calea Dorobanti nr. 47, sector 1, Bucuresti, avand calitatea de concesionar.

In temeiul Legii nr. 219 / 1998 - privind regimul concesiunilor , al Legii nr.50/1991 - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, modificata si completata prin Legea nr. 453/2001, al Legii nr. 215/2001 - privind Administratia Publica Locala, a Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr.202/1999, Dispozitia Primarului Generala nr. 2010/2001, precum si in baza Raportului Comisiei de licitatie nr. 816 din data de 30.08.2002 prin care se concesiunea terenul situat in str. Erou Ion Calin nr. 13, sectorul 2, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II Obiectul contractului:

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea in concesiune a terenului situat in Bucuresti, strada Erou Ion Calin nr. 13, sectorul 2, in suprafata de 264 m.p. asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se preda de catre concedent catre concesionar pe baza de proces-verbal de predare - primire, in vederea realizarii obiectivului prevazut in planurile urbanistice de detaliu (P.U.D.), avand destinatia de imobil birouri S+P+2E(+M) precizata in Certificatul de Urbanism nr. 1098/134C/04.07.2002, eliberat de Primaria Sectorului 2 si in conditiile din oferta care a stat in baza adjudecarii licitatiei.

Art.2.1. Inceperea lucrarilor se va face in maximum 9 luni de la data semnarii contractului.

Art.2.2. In cazul in care, lucrarile nu incep in limita termenului de 6 luni, concesionarul pierde garantia de participare. Daca nici in urmatoarele 3 luni lucrarile nu incep, contractul de concesiune se anuleaza, concesionarul urmand sa suporte daune, reprezentand 10% din redeventa concesiunii anuale.

Art.2.3. Durata de executie se va stabili prin autorizatia de constructie eliberata de Primaria Sectorului 2 la cererea concesionarului dar nu va depasi 36 de luni calendaristice.

168



[Handwritten signature]



III Termenul contractului:

Art. 3. Concesiunea se acorda pe 49 ani, incepand cu data predarii-primirii terenului, in conditiile stipulate in prezentul contract si anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica, in scris, concesionarului cu 2 ani inainte de incetarea concesiunii, punctul sau de vedere asupra incetarii concesiunii / prelungirea termenului de concesiune.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor, prin act aditional.

Art.4.2. La expirarea termenului de concesiune concesionarul este obligat sa restituie banul concesionat exclusiv investitiile realizate din fondurile sale.

IV Redoventă

Art. 5. Redoventă concesiunii, conform ofertei adjudecate, este de 295.000.000 lei/ an, incluzand T.V.A., reprezentand \$,875 \$ /an, la care se adauga un comision de 1% calculat la valoarea redoventei concesiunii.

Art.5.1 Redoventă minima a concesiunii, pentru terenul situat in strada Eroii Ion Calin nr. 13, sectorul 2, din municipiul Bucuresti este de 64.483.087 lei / an, a fost determinata in conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, modificata si completata prin Legea nr. 453/2001 si a fost calculata avandu-se in vedere pretul de vanzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitara existenta, caracteristicile geotehnice, facilitatile de transport etc. pe baza "Metodologiei de calcul a evaluarii terenurilor apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti, destinate executarii de constructii" aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr.218/04.12.1997.

Art. 6. Redoventă concesiunii prevazuta la art. 5 va fi recalculata anual in functie de cursul valutar, comunicat de organele abilitate si se plateste pe toata durata concesiunii. Plata se va face la cursul de schimb valutar din ziua efectuării ei.

V Modalitatea de plata:

Art. 7. Sumele prevazute la art. 5 se vor plati prin ordin de plata in contul concedentului nr. 212202074267117 – Directia Trezorerie a Municipiului Bucuresti, pentru primul an de concesiune (12 luni de la semnarea contractului). Plata se face inainte de semnarea contractului la cursul de schimb valutar din ziua efectuării acesteia.

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesiune se va face plata pentru luna cuprinsa intre data inceperii noului an de concesiune (al doilea an) si luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesiune, sumele prevazute la art. 5 se plateste anual in termen de 30 de zile de la inceputul anului pentru anul in curs.

Art.7.3. Pentru plata cu intarziere a redoventei se va plati o penalitate de 0,5% pe zi, calculata la suma datorata.

VI Drepturile si obligatiile partilor.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art.8.1 Sa urmareasca prin imputernicirii sai mersul lucrarilor de constructii la obiectivul ce se realizeaza pe terenul concesionat in vederea verificării respectării destinației clădirii așa cum a fost stabilită prin documentele licitației, a calitatii si

J.

11/02/2007 167



[Handwritten signature]

stabilitatii constructiei si incadrarii in termenul de punere in functiune stabilit prin autorizatia de constructie.

Art.8.2 Sa retraga concesiunea, fara nici o rascumparare:

1. daca concesionarul nu incepe lucrarile in termen de maxim 9 luni de la semnarea contractului,
2. in cazul in care nu se respecta termenul de punere in functiune stabilit prin autorizatia de constructie sau
3. in cazul in care nu se respecta prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecarii licitatiei.

Art.8.3. Sa modifice unilateral partea reglementata a contractului de concesiune, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz.

Art.8.4. Sa verifice in perioada derularii contractului, modul in care se respecta conditiile si clauzele acestuia de catre concesionar.

Art.9. Concesionarul are dreptul:

Art.9.1. De a exploata, in mod direct, pe riscul si raspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului de concesiune.

Art.9.2. De a folosi si a culege fructele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune.

Art.9.3. Sa primeasca in mod prompt o despagubire adecvata si efectiva in cazul in care modificarea unilateral a contractului ii aduce un prejudiciu.

1. In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta.

2. Acest dezacord nu permite concesionarului sa se sustraga obligatiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligatia:

Art.10.1. In termen de 90 de zile de la data semnarii contractului, sa depuna, cu titlu de garantie de executie, sub forma de garantie sau depozit bancar, suma de 74.000.000 lei, reprezentand 25% din suma obligatiei de plata datorata concedentului cu titlul de redeventa pentru primul an. Daca este necesar din aceasta suma vor fi prelevate penalitatile si sumele datorate concedentului de catre concesionar in baza contractului.

Art.10.1.1. Garantia de executie se va depune intr-un cont special, la o banca agreata de ambele parti contractante, dobanzile revenind concesionarului.

Art.10.1.2. Garantia de executie se pierde daca concesionarul nu se incadreaza in termenul final stabilit prin autorizatia de constructie sau in cazul in care concesionarul abandoneaza executia lucrarilor in mod nejustificat.

Art.10.1.3. Garantia de executie va putea fi eliberata numai pe baza unei notificari din partea Primariei Municipiului Bucuresti -Directia Generala de Investitii si Achizitii Publice catre banca ce a emis scrisoarea de garantie sau a constituit depozitul bancar si care se face in maxim 5 zile de la data receptiei preliminare. In cazul in care sunt prevazute a fi realizate mai multe obiective, ce se pot receptiona distinct, din garantia de executie, se va elibera cota parte aferenta obiectivului receptionat.

Art.10.2. Sa respecte intocmai prevederile din Certificatul de Urbanism ce a stat la baza acordarii terenului.

Art.10.3. Sa realizeze lucrarile de investitii numai pe baza autorizatiei de constructie eliberata de cel in drept precum si a altor acorduri si avize conform prevederilor Legii nr. 50 / 1991, modificata si completata prin Legea nr. 453/2001.

4/11/02 23/06/06



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Patrimoniului
ROMÂNIA

Art.10.4. Sa obtina toate avizele si acordurile legale pentru realizarea constructiei si exploatarea obiectivului dupa punerea in functiune. Elementele tehnice prezentate in oferta adjudecata nu reprezinta solutii aprobate.

Art.10.5. Sa execute din fondurile sale lucrarile de racordare la retelele tehnico - edilitare din zona si sa obtina acordul detinatorilor acestor retele. Eventualele solutii alternative adoptate prin proiect (alimentarea cu apa, surse de incalzire) se vor executa pe cheltuiuala exclusiva a concesionarului.

Art.10.6. Sa-si indeplineasca obligatiile potrivit termenelor si conditiilor prevazute in contract si in acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de institutiile legal abilitate in acest scop.

Art.10.7. Sa asigure prin proiect locuri de parcare, care sa satisfaca necesarile localnicilor, vizitatorilor si angajatilor, etc. cu respectarea normelor legale.

Art.10.8. Ca prin amplasarea in teren accesele sa fie proiectate astfel incat sa se asigure circulatia in zona.

Art.10.9. Sa asigure prin solutiile adoptate protectia cladirilor invecinate precum si protectia mediului.

Art. 11. Concesionarul se obliga sa asigure plata redeventei la termenele stabilite, si in cazul in care parte din obiectivele ce se vor realiza vor fi instrainate.

Art.12. Concesionarul are dreptul de a subconcesiona in tot sau in parte obiectul concesiunii unei alte persoane cu acordul Primariei Municipiului Bucuresti.

Art.13. Concedentul are obligatia:

Art.13.1. Sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.13.2. Sa nu modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege si a art.8.3. din prezentul contract.

Art.13.3. Sa notifice concesionarului apartia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

VII Inetarea:

Art.14. La inetarea concesiunii, concesionarul are obligatia sa restituie concedentului in deplina proprietate bunul concesiionat.

Art.15. Inetarea contractului de concesiune poate avea loc in urmatoarele situatii:

- (a) la expirarea duratei stabilite, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.
- (b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de catre concedent cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului
- (c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere unilaterală de catre concedent cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului.
- (d) la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului concesiionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.
- (e) in cazul in care destinatia terenului, asa cum este prevazuta in art. 2, este schimbata, fara acordul concedentului.

Art. 16. Inetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de inetare a concesiunii, concesionarul are obligatia de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu exceptia investitiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art 17. Inetarea concesiunii prin rascumparare.

165





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

SERVICIUL CONCESIONĂRI

REFERAT DE APROBARE

Referitor la: vânzarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 751/17.02.2003, în suprafață de **250 mp**, situat în Str. Erou Ion Calin nr. 13, sector 2, teren aparținând domeniului privat al Municipiului București

Municipiul București a încheiat în baza Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr.202/1999 și a Raportului Comisiei de licitație nr. 816/30.08.2002 contractul de concesiune nr.751/17.02.2003 cu dl. Mica Alexandru, contract ce are ca obiect terenul în suprafață de 265,00 mp situat în Strada Erou Ion Calin nr. 13, sector 2. Prin actul aditional nr.1 la contractul de concesiune, autentificat sub nr. 403/18.02.2016 se modifică suprafața de teren concesionată, întrucât în urma măsurătorilor cadastrale au rezultat 250 mp, teren identificat cu numărul cadastral 209551, înscris în Cartea Funciară nr. 209551 a Municipiului București.

Prin adresa înregistrată la Direcția Contracte sub nr. 1279395/28.10.2014, dl. Mica Alexandru solicită cumpărarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 751/17.02.2003, autentificat sub nr. 142/17.02.2003.

Conform art. 364, alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ – teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună – credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Pretul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de consiliul local sau județean, după caz”.

Pretul de vânzare (valoarea de piață) conform Raportul de Evaluare nr. 569/09.11.2018 întocmit de SC Media City SRL este de **177.500 Euro** (fără TVA), echivalentul a 827.860,00 lei, la un curs valutar de 4,6640 lei.

În acest sens a fost elaborat alăturatul proiect de hotărâre a Consiliului General al Municipiului București ce se supune aprobării, prin care se propune vânzarea terenului în suprafața de 250,00 mp situat în Str. Erou Ion Călin nr. 13,sector 2, teren ce face obiectul contractului de concesiune nr. 751/17.02.2003.

PRIMAR GENERAL,

GABRIELA FÎREA



Intocmit:Cristina Stabu -Expert

AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDIC,
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Nr. 17506 / 09.11.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la: vânzarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 751/17.02.2003, în suprafață de **250 mp**, situat în Str. Erou Ion Călin, nr. 13, sector 2, teren aparținând domeniului privat al Municipiului București

Prin Dispoziția Primarului General nr. 699/17.04.2019 a fost aprobată componența comisiei de identificare a modalităților de valorificare a bunurilor/terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului București. În urma ședinței comisiei din data de 25.09.2019 a fost întocmit Procesul Verbal nr. 2/25.09.2019 prin care s-a decis elaborarea proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării terenului situat în Str. Erou Ion Călin nr. 13, sector 2, teren ce face obiectul raportului de evaluare nr. 569/2018, întocmit de SC Media City SRL.

Municipiul București a încheiat în baza Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr.202/1999 și a Raportului Comisiei de licitație nr. 816/30.08.2002 contractul de concesiune nr.751/17.02.2003 cu dl. Mica Alexandru, contract ce are ca obiect terenul în suprafață de 265,00 mp situate în Strada Erou Ion Călin nr. 13, sector 2. Prin actul aditional nr.1 la contractul de concesiune, autentificat sub nr. 403/18.02.2016 se modifică suprafața de teren concesionată, întrucât în urma măsurătorilor cadastrale au rezultat 250 mp, teren identificat cu numărul cadastral 209551, înscris în Cartea Funciară nr. 209551 a Municipiului București.

Până în prezent dl. Mica Alexandru a respectat toate prevederile contractuale, respectiv clădirea edificată pe terenul concesionat a fost finalizată în termen conform Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 76023/12.05.2004 iar în conformitate cu adresa nr. 1812/01.11.2019 a Direcției Monitorizare Recuperare Debite/Creanțe nu figurează cu debite restante.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 1279395/28.10.2014, dl. Mica Alexandru solicită cumpărarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 751/17.02.2003, autentificat sub nr. 142/17.02.2003.

Conform art. 364, alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ – teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună – credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

Pretul de vânzare (valoarea de piață) conform Raportului de Evaluare nr. 569/09.11.2018 întocmit de SC Media City SRL este de **177.500** Euro (fără TVA), echivalentul a 827.860,00 lei, la un curs valutar de 4,6640 lei.

În acest sens a fost întocmit alăturatul proiect de hotărâre a Consiliului General al Municipiului București ce se supune aprobării, prin care se propune vânzarea terenului în suprafața de 250,00 mp situat în Str. Erou Ion Călin nr. 13, teren ce face obiectul contractului de concesiune nr. 751/17.02.2003

**DIRECȚIA PATRIMONIULUI,
DIRECTOR EXECUTIV
Mariana Perșunaru**

**DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
Adrian Iordache**

**ȘEF SERVICIU,
Teodora Stoian**

Întocmit: Cristina Slabu - Expert