



33

Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr. _____ din _____

privind vânzarea terenului concesionat, conform contractului de concesiune nr. 1610/25.08.2005, în suprafață de 430,00 mp situat în Strada Lânăriei nr. 5, sector 4, 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 Lânăriei nr. 5, sector 4**, în suprafață de **430,00 mp**, în favoarea SC M&S COMEXIM SRL.

(2) Terenul aparținând domeniului privat al Municipiului București, ce face obiectul concesiunii este identificat în C.F. București sub nr. **201276** având nr. cadastral **201276** pentru suprafața de **430,00 mp**.

Art. 2. Prețul de vânzare (valoarea de piață) rezultat din Raportul de Evaluare nr. 571/14.11.2018 întocmit de SC MEDIA CITY SRL ce face parte integrantă din prezenta hotărâre este de 323.000 Euro (fără TVA), echivalentul a 1.504.728 lei, la un curs valutar de 4,6586 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. Lânăriei, nr. 5, sector 4, București**



Client și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București

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

Numărul și data raportului: Nr. 571/14.11.2018

Data evaluării: 12.11.2018

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



SINTEZĂ

Subiectul raportului: Teren intravilan în suprafață totală de 430.00 mp (suprafața din măsurători)¹.

Identificare cadastrală: Conform Extras CF nr. 201276, UAT Sector 4, București, nr. cerere 81739/12.11.2018, proprietatea imobiliară de natura terenului, subiect al prezentei lucrări, înscris sub numărul cadastral 201276 se identifică, astfel:

Nr. crt.	Adresa	Activ*	Nr. Carte Funciară / număr cadastral	Suprafață măsurată teren (mp)
1	Str. Lănăriei nr. 5, sector 4, București	Teren	201276 / 201276	430.00
Total teren CF 211512, UAT Sector 4, București				430.00

*Conform Extras de Carte Funciară nr. cerere 81739/12.11.2018 și inspecției la fața locului, pe terenul în suprafață totală de 430.00 mp este edificată o construcție cu o suprafață construită la sol de 344 mp. 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. 2460/02.11.2018

Scopul evaluării: informarea clientului

Data evaluării: 12 noiembrie 2018

Data întocmirii raportului: 14 noiembrie 2018

Curs de schimb valutar: 1 Euro = 4.6586 Lei

Valoarea de piață²: **323,000.00 Euro, echivalent 1,504,728.00 Lei**

¹ Conform Extras de Carte Funciară nr. 201276, nr. cerere 81739/12.11.2018, suprafața totală a terenului este de 428.00 mp din acte, respectiv 430.00 mp conform măsurătorilor cadastrale. În continuare, în prezenta lucrare, vom considera terenul cu suprafața de 430.00 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 12.11.2018 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: 14.11.2018

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 DESEMNAȚ 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 PIȚEI 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	33
ANEXA 5 – INFORMAȚII PRIVIND COEFICIENȚI URBANISTICI AI ZONEI	51



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 430.00 mp conform măsurătorilor cadastrale, identificat cu numărul cadastral 201276, localizat în Str. Lânăriei, nr. 5, sector 4, 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.:

Sediu 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. 2460/02.11.2018



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 430.00 mp, identificat cu numărul cadastral 201276, Carte Funciară nr. 201276, UAT Sector 4, București, localizat în Str. Lânăriei nr. 5.

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: 12.11.2018

Curs valutar: 1 Euro = 4.6586 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; <https://wizmo.ro>; <http://www.cristiancaldararu.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, nicidecum 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.

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.



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Abau'. To the right of the signature is a circular official stamp in blue ink. The stamp contains the text: 'PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI' around the top inner edge, 'ROMÂNIA' at the bottom inner edge, and 'Direcția Patrimoniu' in the center.

2. DESCRIEREA TERENULUI

- **Clasificarea zonei:** urbană cu acces la infrastructura de utilități
- **Utilizare/zonare:** Conform PUG, Subzona M2
- **Coeficienți urbanistici:** Conform prevederi PUG pentru Subzona M2:
 - POT_{max} = 70%
 - CUT_{max} = 3.0
- **Probleme de mediu:** nu au fost identificate în cadrul inspecției
- **Dimensiuni teren și construcții:** 430.00 mp din măsurătorile cadastrale, 428.00 mp din acte, conform informațiilor din Extras de Carte Funciară nr. 201276, nr. cerere 81739/12.11.2018
- **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-Est:** Str. Lânăriei, pe o lungime de aprox. 32.96 ml
 - **Sud:** Bd-ul Gheorghe Șincai, pe o lungime de aprox. 31.47 ml
 - **Vest:** Proprietate imobiliară
- **Caracteristicile amplasamentului:**
 - Îmbunătățiri aduse terenului:
 - Nivelări: da
 - Borduri: da
 - Trotuare: da
 - Împrejmuire: terenul este neîmprejmuit
- **Utilități:**
 - Rețea de alimentare cu apă - canal: da
 - Rețea de energie electrică: da
 - Rețea de gaze: da
 - Drum de acces: Bd-ul Gheorghe Șincai și Str. Lânăriei
- **Topografia terenului:** Plană, formă poligonală
- **Servituți:** nu este cazul



MUNICIPALITATEA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Patrimoniu
ROMÂNIA

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 destinație comercială, în continuare evaluatorul consideră că **cea mai bună utilizare pentru proprietatea subiect al evaluării este cea actuală.**



Handwritten signature and official stamp of the Directorate of Patrimony, Municipality of Bucuresti, Romania.

4. PREZENTAREA PIEȚEI SPECIFICE

- **Adresă:** Str. Lânăriei, nr. 5, Sector 4, București
- **Localizare:** București, central, Zona Tineretului – Timpuri Noi
- **Limite geografice ale pieței locale:** Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața terenurilor libere amplasate central în Zona Tineretului – Timpuri Noi
- **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.

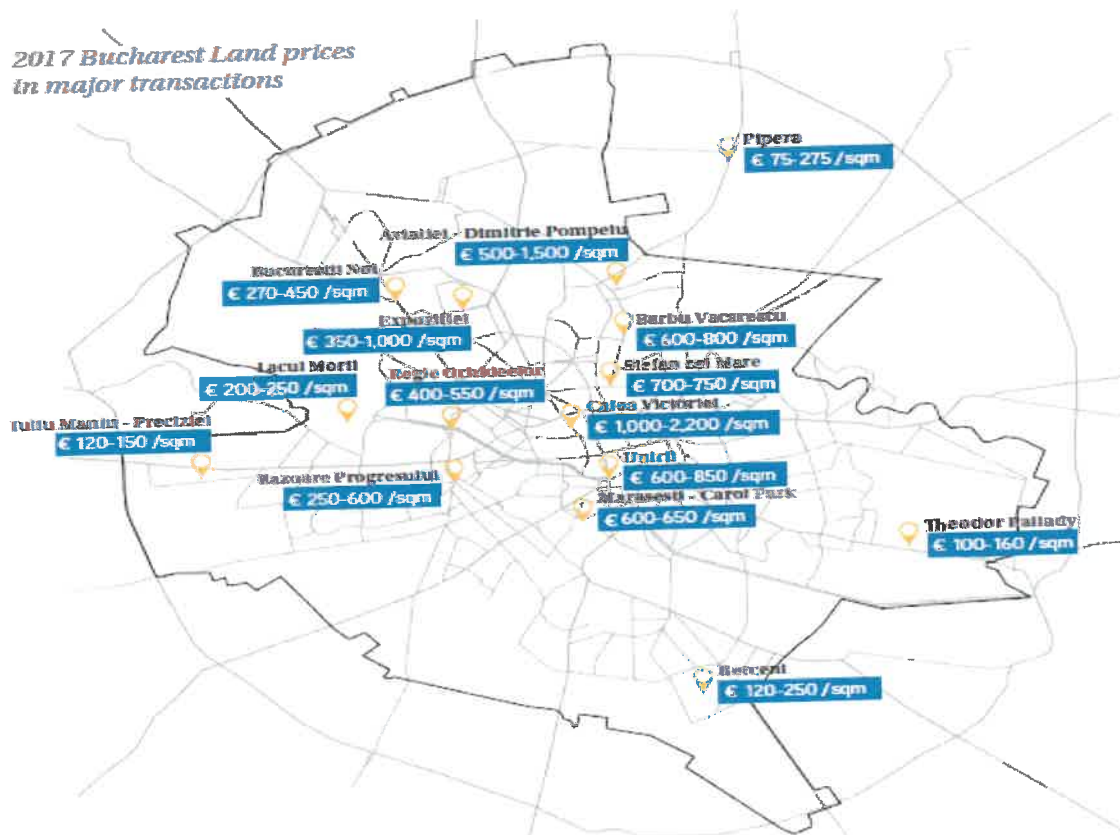
Pe termen scurt, piața de birouri din București se va reduce, deoarece va avea nevoie de ceva timp pentru a absorbi livrările efectuate în perioada 2016 - 2017. În consecință, dezvoltatorii își vor redirecționa atenția către: i) parcele cu locații excepționale sau loturi mai mici cu autorizații pentru 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 efervescența 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 600.00 Euro/mp ÷ 850.00 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 Timpuri Noi - Splaiul Unirii	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/timp-puri-noi/teren-construcții-de-vanzare-X8340300U?lista=2352430&hartă=1	367.00	cf. PUG - Subzona M3	POT=60%, CUT = 2.5	Splaiul Unirii	D = 8.24 ml	da	290,000.00	790.19
Zona Timpuri Noi - Splaiul Unirii	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/timp-puri-noi/teren-construcții-de-vanzare-X6NJ0301T?lista=2349863&hartă=1	739.00	cf. PUG - Subzona M3	POT=60%, CUT = 2.5	Splaiul Unirii / Str. Doamna Chiajna	D dublă = 8.22 ml și 11.25 ml	nu	629,411.76	851.71
Zona Dimitrie Cantemir- Calea Șerban Vodă	https://wizmo.ro/ro/imobiliare/bucuresti/tineretului/teren-de-vanzare-295000EUR/MDLG8C	450.00	cf. PUG - Subzona M3	POT=60%, CUT = 2.5	Str. Valerian Prescurea	D = 12 ml	nu	295,000.00	655.56
Zona Dimitrie Cantemir- Calea Șerban Vodă	http://www.cristiancaidararu.ro/teren-de-vanzare-cantemir-bucuresti-189.html	550.00	cf. PUG	POT = 60%, CUT = 2.5	Bd-ul Dimitrie Cantemir	D = 12.00 ml	da	345,000.00	627.27
Zona Tineretului	https://wizmo.ro/ro/imobiliare/bucuresti/tineretului/teren-de-vanzare-525600EUR/SMGCV3	657.00	cf. PUG - CA2	POT = 60%, CUT = 2.5	Str. Albinelor	D = 15.00 ml	da	525,600.00	800.00

*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 650.00 Euro/mp ÷ 850.00 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)	Preț ofertă* (Euro/mp)	Comparabilă
Zona Timpuri Noi - Splaiul Unirii	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/timpuri-noi/teren-construcții-de-vanzare-X8340300U?lista=2352430&harta=1	367.00	cf. PUG - Subzona M3	POT=60%, CUT = 2.5	Splaiul Unirii	D = 8.24 ml	da	290,000.00	790.19	C1
Zona Timpuri Noi - Splaiul Unirii	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/timpuri-noi/teren-construcții-de-vanzare-X6NJ0301T?lista=2349863&harta=1	739.00	cf. PUG - Subzona M3	POT=60%, CUT = 2.5	Splaiul Unirii / Str. Doamna Chiajna	D dublă = 8.22 ml și 11.25 ml	nu	629,411.76	851.71	C2
Zona Dimitrie Cantemir-Calea Șerban Vodă	https://wizmo.ro/ro/imobiliare/bucurești/tineretului/teren-de-vanzare-295000EUR/MDLG8C	450.00	cf. PUG - Subzona M3	POT=60%, CUT = 2.5	Str. Valerian Prescurea	D = 12 ml	nu	295,000.00	655.56	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)	430	367.00	739.00	450.00
Preț ofertă (Euro/mp)		790.19	851.71	655.56
Localizare	Zona Tineretului-Gheorghe Șincai	Zona Timpuri Noi - Splaiul Unirii	Zona Timpuri Noi - Splaiul Unirii	Zona Dimitrie Cantemir-Calea Șerban Vodă
Acces/vizibilitate	Bd-ul. Gheorghe Șincai / Str. Lănăriei	Splaiul Unirii	Splaiul Unirii / Str. Doamna Chiajna	Str. Valerian Prescurea
Deschiderea frontului stradal	D dublă= 31.47 ml și 32.96 ml	D = 8.24 ml	D dublă = 8.22 ml și 11.25 ml	D = 12 ml
Utilități	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
Utilizare/zonare	cf. PUG - Subzona M2	cf. PUG - Subzona M3	cf. PUG - Subzona M3	cf. PUG - Subzona M3
Coeficienți urbanistici	POT=70%, CUT = 3.0	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	nu	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)		790	852	656
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		790.19	851.71	655.56
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		790.19	851.71	655.56
Condiții ale pieței	11/12/2018	similar	similar	similar
Ajustare		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		790.19	851.71	655.56
Suprafață (mp)	430.00	367.00	739.00	450.00
Ajustare		0%	10%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		790.19	936.88	655.56
Localizare	Zona Tineretului-Gheorghe Șincai	Zona Timpuri Noi - Splaiul Unirii	Zona Timpuri Noi - Splaiul Unirii	Zona Dimitrie Cantemir- Calea Șerban Vodă
Ajustare		-15%	-15%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		671.66	796.35	655.56
Tip de acces	Bd-ul. Gheorghe Șincai / Str. Lânăriei	Splaiul Unirii	Splaiul Unirii / Str. Doamna Chiajna	Str. Valerian Prescurea
Ajustare		0%	0%	10%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		671.66	796.35	721.11
Front stradal	D dublă= 31.47 ml și 32.96 ml	D = 8.24 ml	D dublă = 8.22 ml și 11.25 ml	D = 12 ml
Ajustare		10%	0%	10%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		738.83	796.35	793.22
Utilități	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		738.83	796.35	793.22
Utilizare/Zonare	cf. PUG - Subzona M2	cf. PUG - Subzona M3	cf. PUG - Subzona M3	cf. PUG - Subzona M3
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		738.83	796.35	793.22
Coefficienți urbanistici	POT=70%, CUT = 3.0	POT=60%, CUT = 2.5	POT=60%, CUT = 2.5	POT=60%, CUT = 2.5
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		738.83	796.35	793.22
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		738.83	796.35	793.22
Servituți	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		738.83	796.35	793.22
Planeitate teren	plan	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		738.83	796.35	793.22
Construcții pe teren	considerat liber	da	nu	nu
Ajustare		5%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		775.77	796.35	793.22
Total ajustări brute (Euro/mp)		222.64	225.70	137.67
Total ajustări brute (%)		28.70%	28.34%	17.36%
Interval	Minim	Maxim		
Rezultat (euro/mp)	775.77	796.35		
Marjă de negociere 5%	38.79	39.82		
Preț unitar ajustat (Euro/mp)	737.00	760.00		
Preț adoptat* (Euro/mp)		750.00		
O indicație a valorii de piață pentru teren (Euro)		323,000.00		

*Comparabila 3 cu cea mai mică ajustare totală brută



Handwritten signature

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 localizare, au fost ajustate comparabilele C1 și C2, localizate superior;
- pentru suprafață, a fost ajustată comparabila C2 care are o suprafață mai mare de 500 de mp;
- pentru deschiderea frontului stradal/raportul laturilor au fost ajustate comparabilele C1 și C3, cu un raport al laturilor mai mic și deschidere simplă;
- pentru construcții pe teren a fost ajustată comparabila C1 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.

Urmare a analizei informațiilor deținute și a aplicării ajustărilor am estimat valoarea unitară a terenului la 750,00 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 430.00 mp.

Rezultă valoarea de piață a terenului aferent proprietății subiect:

$$V_{\text{teren}} = 430.00 \text{ mp} \times 750.00 \text{ Euro/mp} = 323,000.00 \text{ Euro}$$

O indicație a valorii de piață a terenului rezultată din abordarea prin piață este de 323,000.00 Euro, echivalent 1,504,728.00 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. Lânăriei, nr. 5, București, sector 4 este de:

$V^3 = 323,000.00$ Euro, echivalent $1,504,728.00$ Lei

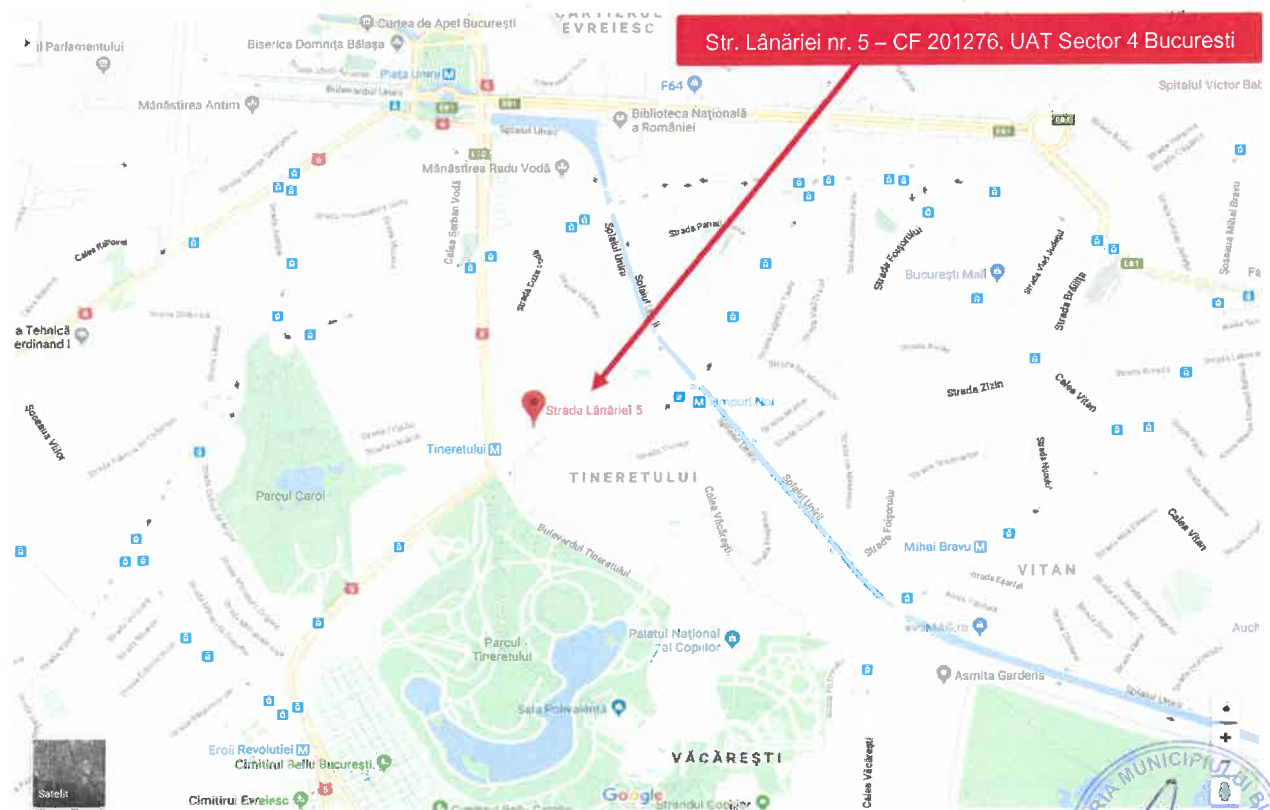
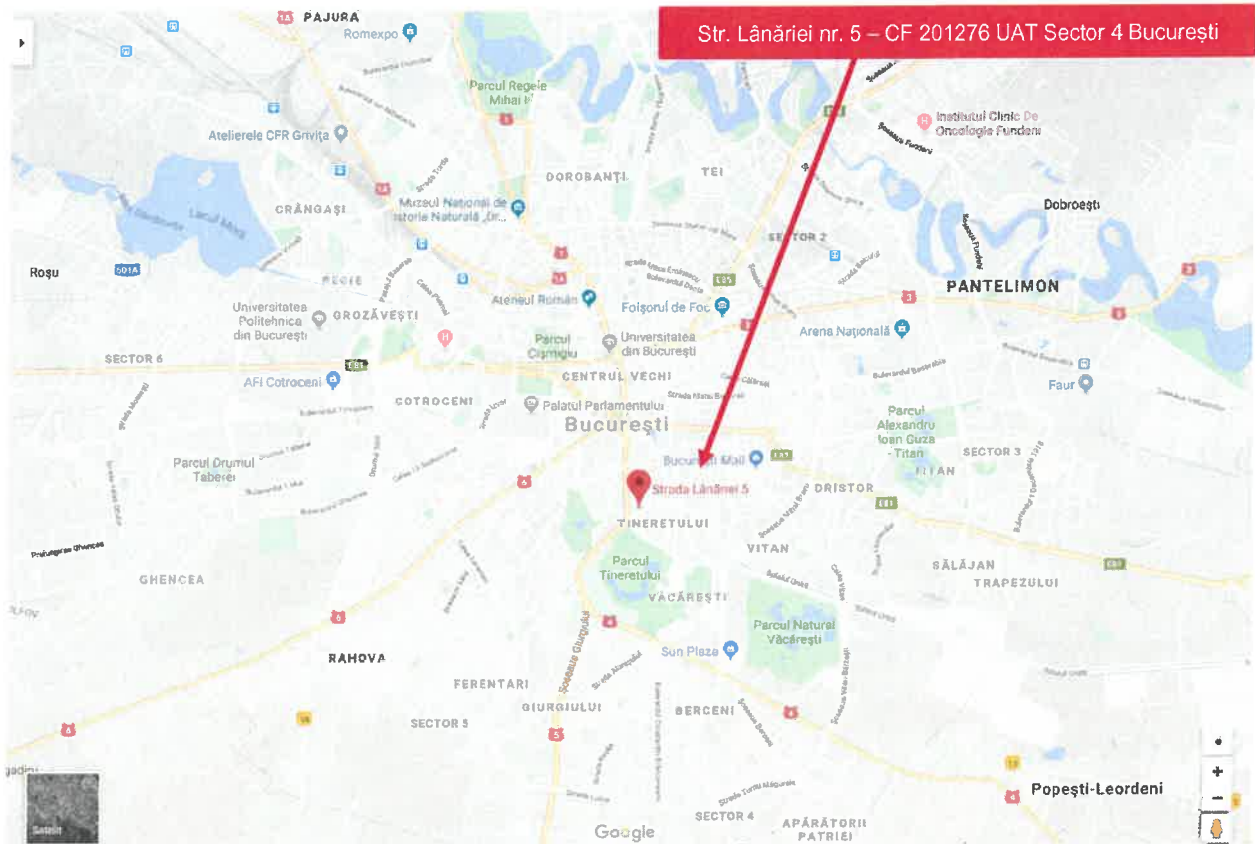


Handwritten signature in blue ink. To the right is a circular official stamp in blue ink. The stamp contains the text: "PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI" around the top edge, "Direcția Patrimoniu" in the center, and "ROMÂNIA" at the bottom. There are two small stars on either side of "ROMÂNIA".

³ Valoarea de piață nu include TVA.

Anexa 1 – Hartă localizare

Adresă: Str. Lânăriei, nr. 5, București, sector 4

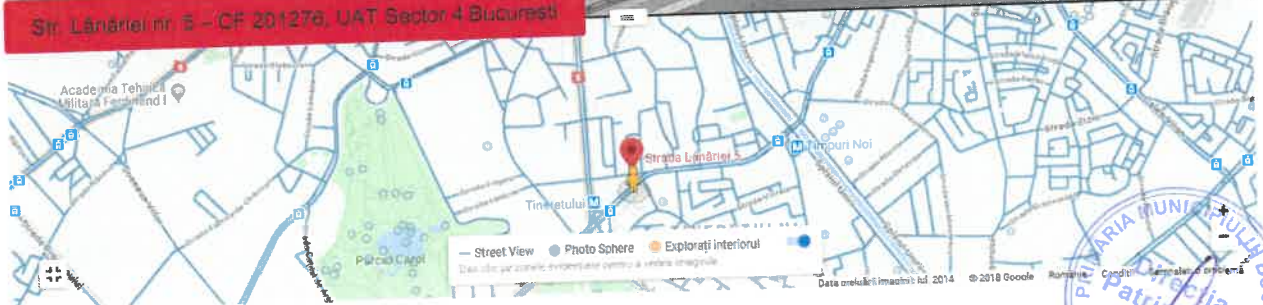


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Patrimoniu
[Signature]

Str. Lănăriei nr. 5 – CF 201276, UAT Sector 4 București



Str. Lănăriei nr. 5 – CF 201276, UAT Sector 4 București



PIȘTIA MUNITĂȚII BUCUREȘTI
Direcția Patrimoniu
[Handwritten Signature]

Str. Lănănei nr. 6 – CF 201276, UAT Sector 4 București

ANCPI
AGENCIJA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU
BUCUREȘTI, ROMANIA

Localizare rapida

<Rezultatele cautării rapide>

Cautare imobil

Judet: BUCURESTI

UAT: Bucuresti Sectorul 4

Numar cadastral: 201276

Cautare imobil

Selectare fundal

Ortofoto 2005

Ortofoto 2008

Ortofoto 2009

Ortofoto 2010

Ortofoto 2012

Ortofoto 2016

Strat imobile

Numar cadastral: 201276

Numar carte fundiara: 201276

Zoom to

esri

[Handwritten signature]

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția
Patrimoniu
ROMANIA

Anexa 2 – Fotografii proprietate imobiliară subiect

- Acces auto și vecinătăți



- Proprietate subiect



Handwritten signature
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Patrimoniu
ROMANIA



Handwritten signature

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția
Patrimoniu
ROMANIA

Anexa 3 – Extras oferte de vânzare teren

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/timpuri-noi/teren-constructii-de-vanzare-X8340300U?lista=2352430&harta=1>



ID Anunt: #N8340300U

Splaiul Unirii - Timpuri Noi - Stradal
Bucuresti, Sector 4, zona Timpuri Noi

Actualizat azi

290.000 EUR

Comision: 3%



Salvezi

0

Adauga nota

Detalii

Splaiul Unirii - Timpuri Noi - Stradal, teren 367mp, deschidere de 8m, dupa care se maneste la 13.8m, contine constructii demolabile, conform PUG, terenul este incastrat in zona M3, P+4, POT 60%, CUT 2.5, se preteaza atat pentru cladire de birouri, cat si pentru locuinte

Caracteristici

Suprafata teren:	367 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	8 m	Clasificare teren:	Intravilan
Nr. fronturi:	1	Constructiile pe teren:	Da
P.O.T.:	60%	Suprafata constructii:	134 mp
C.U.T.:	2.5		
Sursa coef. urbanistici:	P.U.G.		

Specificatii

Utilitati

- Apa
- Canalizare
- Curent

Alte detalii zona

- Amenajare strada: asfaltata
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Vecinatitati

- Tineretului
- Timpuri Noi
- Nerva Traian
- Splaiul Unirii

Detalii de contact

Suna la
0784.222.019

Alte telefoane:
0785.232.323
021.2522623
021.2523491 (fax)



FLOREN CALENTARU
Broker Imobiliar
EURO INVEST LIMITED



Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/timpuri-noi/teren-constructii-de-vanzare-X6NJ0301T?lista=2349863&harta=1>



ID Anunt: #06NJ0301T

Teren in zona Splaiul Unirii-Timpuri Noi
Bucuresti, Sector 3, zona Timpuri Noi

Actualizat in 22.10.2018

749.000 EUR

1.019 EUR / mp

Comision: 3



Salvează

0

Adaugă noapă

Detalii

Residential in zona Splaiul Unirii-Timpuri Noi strada 839 mp, 8m deschidere la bulevard, aflat in subzona mixta M3, P.O.T. max. = 60% C.U.T.max. = 2,5. Terenul dispune de toate utilitatile. Terenul se afla la 2 minute de statia de metrou Timpuri Noi, supermarketuri, plata etc.

Caracteristici

Suprafata teren:	739 mp	Tip teren:	constructii
Front strada:	8 m	Clasificare teren:	Intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	NU
P.O.T.:	60%		
C.U.T.:	2,5		
Sursa coef. urbanistici:	P.U.G.		

Specificatii

Utilitati

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Iluminat stradal

Detalii de contact

Sună la

0773.864.817

Alte telefoane:

0721.717.270

0767.287.297

0755.069.011



FLORIN SQUARE
Agent imobiliare
ALFA DEZVOLTARI PROPRIETATI
IMOBILIARE



Informații telefonice: Prețul afișat include TVA

Comparabila 3

<https://wizmo.ro/ro/imobiliare/bucuresti/tineretului/teren-de-vanzare-295000EUR/MDLG8C>

Caută o proprietate

Teren de vânzare, 450 mp, București (MDLG8C)

€ 295.000 ↑ Preț vechi: € 220.000

450m² suprafața terenului



Poze

Harta

Vezi strada

Tineretului, Sector 4, Bucharest, București - Ilfov

Vanzare teren Unirii - Dimitrie Cantemir - Serba Voda, Bucuresti. Proprietatea compusa din teren suprafata 450mp, deschidere 12ml. Regim de inaltime, S P 4 5, cut 2.5, pot 60%. Terenul se preteaza pentru construire cladire cu destinatia: rezidentiala. Pret - 295.000euro

la legătura cu Cristian Caldararu, Cristian Caldararu

☎ 0726856585

Direcția Patrimoniu
ROMÂNIA

Alte comparabile

<http://www.cristiancaldararu.ro/teren-de-vanzare-cantemir-bucuresti-189.html>

Home (<http://www.cristiancaldararu.ro/>) > Terenuri de vanzare (terenuri-de-vanzare) > Bucuresti (terenuri-de-vanzare/bucuresti-4/1) > Cantemir (terenuri-de-vanzare/bucuresti-4/cantemir-83/1)

office@cristiancaldararu.ro (<mailto:office@cristiancaldararu.ro>)

0726.856.585 (tel://0726856585)

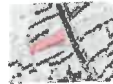
[Login \(login.html\)](#) [Cariera \(cariera.html\)](#) [Echipa \(echipa.html\)](#)

[Blog \(blog.html\)](#)



(<http://www.cristiancaldararu.ro/>)

Vanzare teren Dimitrie Cantemir Serban Voda Tineretului, Bucuresti



1/1 din 3

Tweet

Partajare

Descriere teren



Vanzare teren Dimitrie Cantemir - Serban Voda - Tineretului, Bucuresti. Proprietate compusa din teren suprafata 550mp, deschidere 12ml. Regim de inaltime, S+P+4+5, cut 2.5, pot 55%. Terenul se preteaza pentru construire cladire cu destinatia: rezidentiala. Pret - 345.000euro

ID Oferta: 189

Pret Vanzare: € 345,000
Zona: Cantemir
Suprafata: 550 mp
Reper: Dimitrie Cantemir - Serban Voda - Tineretului
Fronturi: 1
Localizare: Intravilan
Deschidere: 12 ml
Tip teren: Construibil
Strazi: Asfaltate
Regim Inaltime: S+P+4+5
Pretabil: Birouri, Bloc
Actualizat la: 8 Noiembrie 2018
Numar de afisari: 358



Google

(https://maps.google.com/maps?ll=45.764773,26.1040027&hl=ro&gl=ro&data=!4m2!3m1!1s112b17ac&map_data=!3m1!1e3)

Caracteristici generale

POT: 55%

CUT: 2.5

Distanța utilitatii: Pe Teren

Abdau
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Patrimoniu
ROMÂNIA

Utilitati: Apa, Canalizare, Curent, Gaz

Alte caracteristici:



Cristian Calderaru

0726856585

office@cristiancalderaru.ro (mailto:office@cristiancalderaru.ro)

Contacteaza agentul

Nume: *

Telefon: *

E-mail:

Mesaj:

Sunt interesat de oferta cu ID: 189

Cod: *

TRAGGI

Trimite

Oferte similare

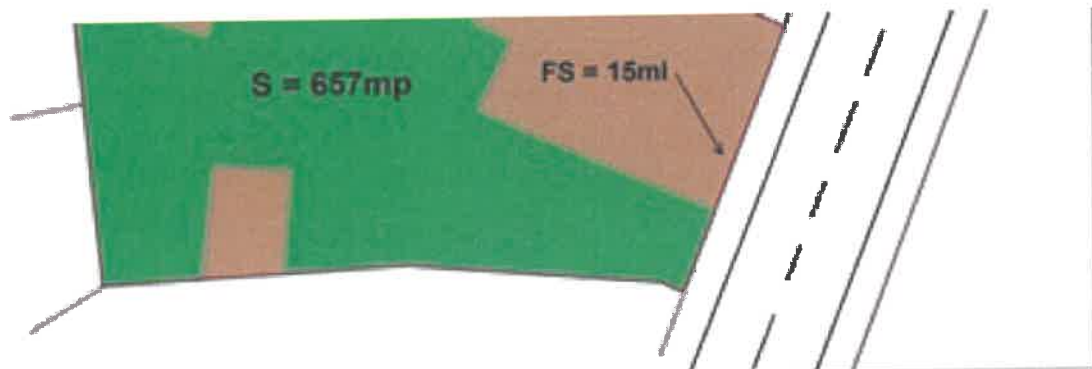



<https://wizmo.ro/ro/imobiliare/bucuresti/tineretului/teren-de-vanzare-525600EUR/SMGCV3>

Teren de vânzare, 657 mp, București (SMGCV3)

€ 525.600

657m² suprafața terenului



Poze

Harta

Vezi strada

Tineretului, Sector 4, Bucharest, București - Ilfov

ID Proprietate: CP591215

- Teren de vânzare în imediată apropiere a Parcului Carol. Pe teren se afla construcții demolabile. Terenul este ideal pentru construcția unui bloc de apartamente sau clădire de birouri. Ca mijloace de transport în zona sunt: Metrou, Autobuz și Tramvai;

- POT: 60%;

- CUT: 2,5;

- Numar fronturi stradale: 1;

- Lungime front stradal: 15mi;

- Zona urbanistica: CA2;

- Regim de înălțime: S+P+3E.

Abra
MĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția
Patrimoniu
ROMÂNIA

Pret/mp = 800 euro.



Mai puține detalii ^

<http://www.imobiliarexpert.ro/proprietate+591215>

0 utilizatori au salvat această proprietate

3 ore de la ultima actualizare

Specificații generale



Interior



Alte facilități



Bank Friday la BT

Produce bancare la preturi speciale. Fii pe faza in 16 noiembrie!
bancatransilvania.ro

MAI MULTE

Contactează-ne!

Imobiliar Expert Grup

Laurențiu Diaconu

993 proprietăți

★ Nici un review

[Adaugă un review](#)

la legătura cu Laurențiu Diaconu, Imobiliar Expert Grup

[0740 113 667](tel:0740113667)

Sună



Anexa 4 – Documente de la client



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu



Serviciul Concesionări
Nr. 2460/02.11.2018

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 „servicii 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 aparținând domeniului privat al Municipiului București situat la intersecția Str. Lănăriei cu Str. Gheorghe Șincai, sector 4, București;

- suprafață teren oca: 423 mp .

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

Predarea către beneficiarul Municipiul 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

Intocmit: Elena Dobre



Direcția
Patrimoniu



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTORUL 4

Dosarul nr. 13524 / 12.07.2006

INCHEIERE Nr. 13524

Registrator MARIN ANDREEA

Asistent - registrator BUSUIOC ANDREEA

Asupra cererii introduse de petentul SC M&S COMEXIM SRL(338178) cu privire la PI17 SERVICIUL PENRU ORICE ALTE TRANSCRIERI INSCRIERI SAU NOTARI IN REGISTRELE DE PUBLICITATE IMOBILIARA INCLUSIV RADIAREA DREPTURILOR REALE GARANTIE in cartea funciara, in baza acte AUTORIZATIE CONSTRUIRE nr. 1039/ 2005 emis de PRIMARIA SECTOR 4 - BUCURESTI, CONCESIUNE nr. 1610/ 2005 emis de PMB, PROCES VERBAL RECEPTIE nr. 139/ 2006 emis de PMB.

In conditiile prevazute de art. 50 din Legea 7/1996 si articolului 51 din Legea 7/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 40 lei, cu chitanta nr., pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.

DISPUNE:

Admite inscrierea imobilului situat in strada LANARIEI numarul 5, cu numarul cadastral 8602 la PI/1 a C.F. numarul 50440 din localitatea BUCURESTI SECTOR 4.

Admite INTABULAREA dreptului de PROPRIETATE asupra imobilului situat in strada LANARIEI numarul 5, cu numarul cadastral 8602 in scris in Cartea Funciara cu numarul 50440 a localitatii BUCURESTI SECTOR 4 la PI/ 1 in favoarea lui PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI - asupra terenului cu titlu de PROPRIETATE la PII/ 1.

Admite INTABULAREA dreptului de PROPRIETATE asupra imobilului situat in strada LANARIEI numarul 5, cu numarul cadastral 8602 in scris in Cartea Funciara cu numarul 50440 a localitatii BUCURESTI SECTOR 4 la PI/ 1 in favoarea lui SC M&S COMEXIM SRL - asupra constructiei cu titlu de CONSTRUIRE la PII/ 2.

Admite INSCRIEREA dreptului de CONCESIUNE asupra imobilului cu numarul cadastral 8602 situat in strada LANARIEI numarul 5 in scris in Cartea Funciara cu numarul 50440 a localitatii BUCURESTI SECTOR 4 la PI/ 1 in favoarea lui SC M&S COMEXIM SRL , cu sarcini : - asupra terenului in scris sub PI/1 in suprafata de 428 mp pe o perioada de 25 ani, la PIII/ 1 .

Prezenta se va comunica: SC M&S COMEXIM SRL(338178)

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicarea, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Data la data de

07.07.2006
Registrator
MARIN ANDREEA

Asistent - registrator,
BUSUIOC ANDREEA

Busuioc Andreea

pagina 1



Andreea



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 201276 București Sectorul 4

Nr. cerere	81739
Ziua	12
Luna	11
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 50440
Nr. cadastral vechi: 8602

Adresa: Loc. București Sectorul 4, Str. Lanareii, Nr. 5, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	201276	Din acte: 428 Măsurată: 430	teren în proprietate

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	201276-C1	Loc. București Sectorul 4, Str. Lanareii, Nr. 5, Jud. București	S. construită la sol: 344 mp; construcție din cărămidă, an construcție 2012, izolată termic, fara certificat de perf. energetica, cu lift, cladire cu functiuni comerciale

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri pivoitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13524 / 12/07/2006 Concesiune nr. 1610 / 2005 emis de PMB (AUTORIZATIE CONSTRUIRE nr. 1039 / 2005 emis de PRIMARIA SECTOR 4 - BUCUREȘTI; PROCES VERBAL RECEPTIE nr. 139 / 2006 emis de PMB:)		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, - asupra terenului	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC M&S COMEXIM SRL, - asupra construcției	A1.1
13796 / 14/05/2013 Act Administrativ nr. 72/8707/3351, din 25/02/2011 emis de PRIMARIA SECTORULUI 4 BUCUREȘTI (act administrativ nr. 113/15-05-2012 emis de POLITIA LOCALA A SECTORULUI 4 BUCUREȘTI; act administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR. II D 324265/15-04-2013 emis de DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE SECTOR 4 BUCUREȘTI; documentatie cadastrala avizata sub nr. 13796 din 14.05.2013 de 14.05.2013 de OCPI BUCUREȘTI):		
B3	se noteaza actualizare informatii date tehnice ca urmare a supraetajarii constructiei cu inca un etaj.	A1.1
B4	se noteaza actualizare informatii date tehnice.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
13524 / 12/07/2006 Concesiune nr. 1610 / 2005 emis de PMB;		
C1	INSCRIERE, drept de CONCESIUNE asupra terenului înscris sub A/1 în suprafața de 428 mp pe o perioada de 25 ani 1) SC M&S COMEXIM SRL	A1
24648 / 04/12/2006 Act Aditonal nr. 1, din 29/08/2006 emis de BANCA TRANSILVANIA (INCHIRIERE nr. 137 / 2006/29.08.2006 emis de BANCA TRANSILVANIA):		
C3	se noteaza inchiriere pe o perioada de 5 ani, cu incepere de la data de 01.09.2006 1) BANCA TRANSILVANIA SA	A1.1 / C.7
10300 / 26/04/2012		

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line în adresa eap.ancp.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciara Nr. 201276 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<p>Inscris Sub Semnatura Privata nr. 6, din 18/07/2011 emis de incheiat între SC M&S COMEXIM SRL (si BANCA TRANSILVANIA SA CENTRUL REGIONAL BUCURESTI):</p> <p>C7 se noteaza actul aditional nr. 6 incheiat între SC M&S COMEXIM SRL in calitate de locator si BANCA TRANSILVANIA SA prin CENTRUL REGIONAL BUCURESTI in calitate de locatar, la contractul de inchiriere spatiu nr. 157/11.04.2006, act aditional prin care se modifica art. 8, art. 9 si art. 4 alin 1 din contractul de inchiriere mai sus mentionat, durata inchirierii fiind de 5 ani, incepand cu data de 01.09.2011 pana la data de 31.08.2016 si se noteaza interdictia de grevare cu sarcini a acestuia</p>	<p>A1.1</p>
<p>56998 / 08/08/2017</p>	
<p>Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 01/01/2017 emis de MAGNOLINI SRL:</p> <p>C8 se noteaza locatiunea spatiului in suprafata de 200 mp din imobilul inscris in prezenta carte funciara pentru o perioada de 5 ani, respectiv 60 de luni, incepand cu data de 01.01.2017, in favoarea SC MAGNOLINI SRL</p>	<p>A1.1</p>

[Handwritten Signature]

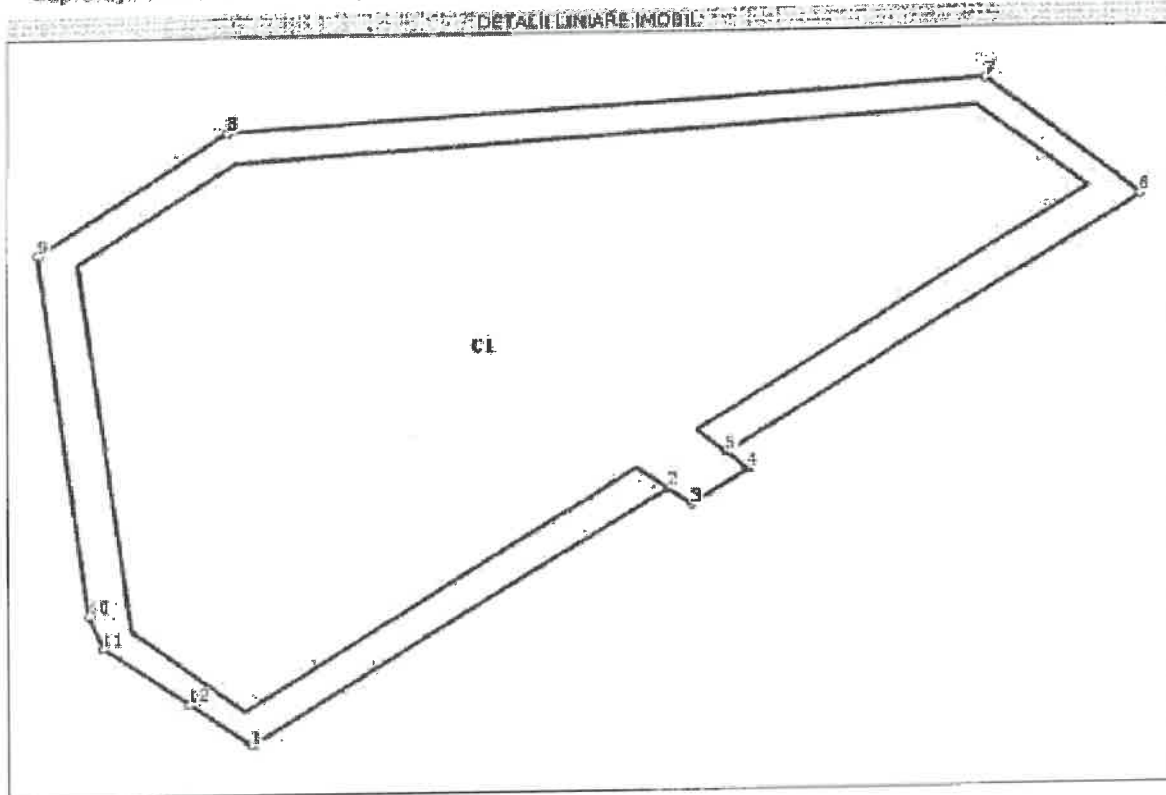
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Patrimoniu
ROMANIA

Carte Funciară Nr. 201276 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
201276	Din acte: 428 Masurata: 430	teren in proprietate

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Insa vilan	Suprafata (mp)	Tarta	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	430	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinte
A1 1	201276-C1	constructii industriale si edilitare	344	Cu acte	S construita la sol: 344 mp; constructie din caramida, an constructie 2012, izolata termic, fara certificat de perf. energetica, cu lift, cladire cu functiuni comerciale

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	14.723
2	3	0.897

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

Extrasa pentru informatii destina la adresa epay@nepi.ro

Pagina 3 din 4

Formular nr. 1000/01



Carte Funciară Nr. 201276 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
3	4	2.035
4	5	0.875
5	6	14.714
6	7	6.156
7	8	19.986
8	9	6.816
9	10	14.33
10	11	1.342
11	12	3.165
12	1	2.325

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPÎ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/11/2016, 18:20

Official stamp: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, Direcția Patrimoniu, ROMANIA

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



HOTĂRĂRE

privind concesionarea, prin licitație publică, a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului București, în suprafață de 423 mp., situat la intersecția Str.Lănăriei cu Str.Ghe. Șincai, sectorul 4, pentru realizarea unui complex comercial

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General al municipiului București și Raportul de specialitate al Direcției de Achiziții, Concesionări și Contracte și Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr.29/28.02.2002 prin care se aprobă Proiectul de Urbanism de Detaliu pentru realizarea unui complex comercial pe terenul situat la intersecția Str.Lănăriei cu Str.Ghe. Șincai, (fostă Str.Lănăriei nr.71), sectorul 4;

În baza prevederilor Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr.202/1999;

În conformitate cu prevederile art.13 (1) din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată și completată prin Legea nr.453/2001 și ale art. 1(2) și art.3 din Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor;

În temeiul art.38 (2) lit.„F” și „h”, art.46 (2), art.125 (1) și (2) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se aprobă concesionarea, prin licitație publică, pentru o perioadă de 49 de ani, a terenului situat la intersecția Str.Lănăriei cu Str.Ghe. Șincai, (fostă Str.Lănăriei nr.71), sectorul 4, cu o suprafață de 423 mp., identificat conform planului anexat, în vederea unui complex comercial.

Licitația va fi organizată de Direcția de Achiziții, Concesionări și Contracte.



Art.2 – Redevența minimă anuală se va determina, la data organizării licitației, în baza metodologiei aprobate prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.218/1997.

Art.3 – Componenta comisiei de licitație este stabilită prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.202/1999.

Art.4 – Primarul General al municipiului București, prin Direcția de Achiziții, Concesionări și Contracte va încheia contractul de concesiune, iar Direcția Venituri va răspunde de încasarea redevenței.

Aceasta hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 20.01.2005

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Micara Mantale

București, 20.01.2005
Nr. 20



SECRETAR GENERAL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Dumitru Stănescu



PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA DE ACHIZITII, CONCESIONARI SI CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu domnul Stefan Marinescu

NR. 1610/25.08.2005

CONTRACT DE CONCESIUNE
incheiat la data de ...25.08.2005

I Partile contractante

Intre municipiul BUCURESTI, reprezentat prin Primar General ADRIEAN VIDEANU, cu sediul in Bucuresti B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sectorul 5, avand calitatea de **concedent**, pe de o parte si d-nul. STEFAN MARINESCU, legitimat cu CI seria RT nr.176853, CNP 1520404400258, domiciliat in Bucuresti, Str. Hanul Ancutei nr. 2, bl. 148, sc. B, et. 3, ap. 32, sector 6, avand calitatea de **concesionar**.

In temeiul Legii nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor, modificata si completata, al Legii nr.50/1991 - privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, al Legii nr. 215/2001 - privind Administratia Publica Locala, modificata si completata, a Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 202/1999, a Dispozitiei Primarului General nr. 777/2004, precum si in baza Raportului Comisiei de licitatie nr. 516/11.05.05 prin care se concesiunea terenul situat in str. Lanariei/str. Gheorghe Sincal, sector 4, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II Obiectul contractului:

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea in concesiune a terenului situat in Bucuresti, str. Lanariei/str. Gheorghe Sincal, sector 4, in suprafata de 423 mp. 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 Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) si precizat in Certificatul de Urbanism nr. 389/08.03.2005, eliberat de PRIMARIA SECTOR 4 si in conditiile din oferta care a stat la baza adjudecarii licitatiei.

Art.2.1. Inceperea lucrarilor, consemnata intr-un proces-verbal de incepere a constructiilor, semnat de reprezentantii Municipality Bucuresti si ai constructorului si de dl. Stefan Marinescu, 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 reziliaza, 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 4 la cererea concesionarului dar nu va depasi 18 luni calendaristice.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA DE ACHIZIȚII, CONCESIONARI ȘI CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu domnul Ștefan Marinescu

III Termenul contractului:

Art. 3. Concesiunea se acordă pe **25 ani**, începând cu data predării-primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica, în scris, concesionarului cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul sau de vedere asupra încetării concesiunii / prelungirea termenului de concesiune.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, prin act adițional.

Art.4.2. La expirarea termenului de concesiune concesionarul este obligat să restituie bunul concesionat exclusiv investițiile realizate din fondurile sale.

IV Redevența

Art. 5. Redevența concesiunii, conform ofertei adjudecate, se stabilește ca echivalent în lei a sumei de **35.962 EURO/an** (suma care nu include TVA), platibilă în lei la cursul de schimb leu/euro indicat de Banca Națională a României pentru data plății. Valoarea în lei a redevenței pentru primul an de concesiune este de **1.300.000.000 lei/an**. La suma reprezentând redevența pentru primul an de concesiune se va adăuga un comision de 1% din valoarea acesteia. Comisionul de 1 % va fi calculat și plătit doar pentru primul an de concesiune.

În cazul în care prevederile legale impun aplicarea cotei de TVA, valoarea totală a redevenței va suporta cota de TVA, stabilită de legislația în vigoare.

Art.5.1 Redevența minimă a concesiunii, pentru terenul situat în **str. Lanăriei/str. Gheorghe Sincal, sector 4, din municipiul București**, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de **143.264.499 lei / an**, a fost determinată în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, modificată și completată și a fost calculată avându-se în vedere prețul de vânzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară existentă, caracteristicile geotehnice, facilitățile de transport etc. pe baza "Metodologiei de calcul a evaluării terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului București, destinate executării de construcții" aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 218/04.12.1997.

Art. 6. Redevența concesiunii prevăzută la art. 5, exprimată în EURO, va fi recalculată anual în funcție de cursul de schimb leu/euro indicat de Banca Națională a României valabil în ziua efectuării plății și se plătește pe toată durata acesteia, dar nu mai puțin de **1.300.000.000 lei/an**.

V Modalitatea de plată:

Art. 7. Suma prevăzută la art. 5, reprezentând valoarea redevenței, exprimată în EURO și platibilă în lei, ca și comisionul de 1 %, aferent acesteia, se vor plăti prin ordin de plată în contul concedentului nr. **R072TREZ70021220207XXXXX - Direcția Trezorerie și Contabilitate Publică a Municipiului București** sau la casieria P.M.B. Suma de plată reprezentând redevența pentru primul an de concesiune (12 luni de la semnarea contractului) și comisionul adițional de 1 %, în suma totală de **1.315.460.112 lei**, a fost achitată înainte de data semnării prezentului contract în contul Primăriei Municipiului București, prin OP nr.1 și 2 din 01.06.2005 plătite prin BCR, precum și la casieria PMB cu chitanța seria BALZ nr.4458977 din 13.06.2005.



2





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA DE ACHIZIȚII, CONCESIONARI ȘI CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu domnul Ștefan Marinescu

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesiune, redevența va fi calculată și se va plăti proporțional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesiune (cel de-al doilea an) și sfârșitul anului calendaristic. Plata respectivei redevențe se va efectua până la sfârșitul anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesiune, suma prevăzută la art. 5 se va plăti anual, până la data de 31 ianuarie inclusiv, pentru anul în curs.

Art.7.3. Pentru plata cu întârziere a redevenței se va plăti o penalitate de 0,5% pe zi, calculată la suma datorată.

VI Drepturile și obligațiile partilor.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art.8.1 Sa urmărească prin împuternicirii sale mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se realizează pe terenul concesionat în vederea verificării respectării destinației clădirii așa cum a fost stabilită prin documentele licitației, a calității și stabilității construcției și încadrării în termenul de punere în funcțiune stabilit prin autorizația de construcție.

Art.8.2 Sa retragă concesiunea, fără nici o rascumpărare:

1. dacă concesionarul nu începe lucrările în termen de maxim 9 luni de la semnarea contractului,

2. în cazul în care nu se respecta termenul de punere în funcțiune stabilit prin autorizația de construcție sau

3. în cazul în care nu se respecta prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecării licitației.

Art.8.3. Sa modifice unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art.8.4. Sa verifice în perioada derulării contractului, modul în care se respecta condițiile și clauzele acestuia de către concesionar.

Art.9. Concesionarul are dreptul:

Art.9.1. De a exploata, în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului de concesiune.

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

Art.9.3. Sa primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă în cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu.

1. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

2. Acest dezacord nu permite concesionarului să se sustragă obligațiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligația:

Art.10.1. În termen de 90 de zile de la data semnării contractului, să depună, cu titlu de garanție de executie, sub formă de scrisoare de garanție bancară sau depozit bancar, echivalentul în lei a sumei de 8991 EURO, calculat la cursul de schimb valutar din ziua efectuării depozitului sau a eliberării scrisorii de garanție bancară, dar nu mai puțin de 326.000.000 lei. Aceasta sumă va fi reactualizată anual, funcție de evoluția cursului EURO/lei.

Dacă este necesar din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar în baza contractului.



PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA DE ACHIZITII, CONCESIONARI SI CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu domnul Stefan Marinescu

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 de Achizitii, Concesionari si Contracte, 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 a constructiei.

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 cei in drept precum si a altor acorduri si avize conform prevederilor Legii nr. 50/1991, republicata, modificata si completata.

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 cheltuiala 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 necesitatile 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 printru 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 inastinate.

Art.12. Concedentul are obligatia:

Art.12.1. Sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.12.2. 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.12.3. Sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

Art.12.4. Sa coopereze pe deplin si sa sprijine concesionarul in vederea asigurarii inscrierii drepturilor acestuia rezultate din contractul de concesiune in Cartea Funciara.

VII Inchetarea:

Art.13. La inchetarea concesiunii, concesionarul are obligatia sa restituie concedentului in deplina proprietate bunul concesionat.

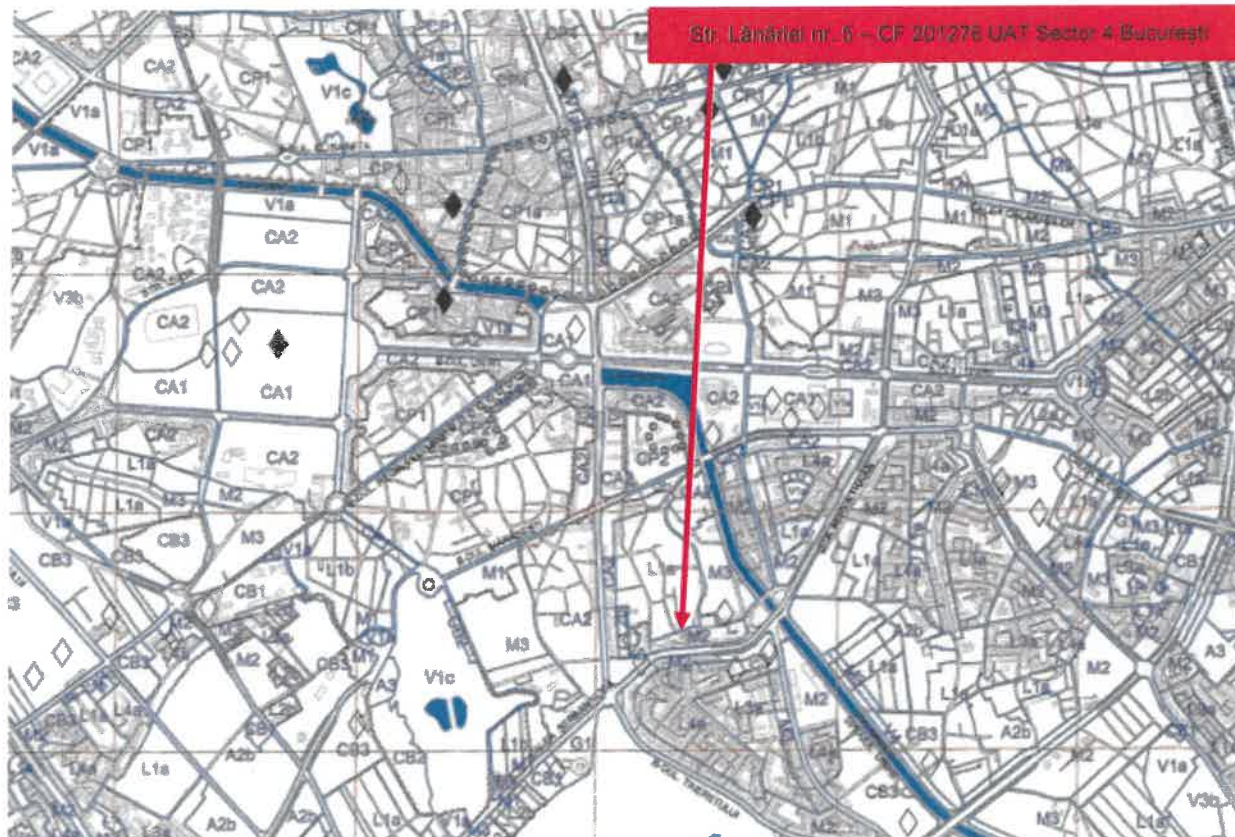


4



Anexa 5 – Informații privind coeficienți urbanistici ai zonei

- Încadrare conform PUG – Subzona M2



MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția
Patrimoniu
ROMÂNIA *



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

SERVICIUL CONCESIONĂRI

REFERAT DE APROBARE

Referitor la: vânzarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1610/25.08.2005, în suprafață de **430,00 mp**, situat în Str. Lânăriei nr. 5, sector 4, 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. 516/11.05.2005 contractul de concesiune nr.1610/25.08.2005 cu dl. Stefan Marinescu, contract ce are ca obiect terenul în suprafață de 430,00 mp situat în Str. Lânăriei nr. 5, sector 4. Prin actul aditional nr.1 la contractul de concesiune, autentificat sub nr. 964/2005 se modifică părțile contractante din dosar, titular contractului de concesiune devenind SC M&S COMEXIM SRL reprezentată prin administrator Ștefan Marinescu.

Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1610/25.08.2005, situat în Str. Lânăriei nr. 5, sector 4 în suprafață de 430,00mp este înscris în Cartea funciară nr. 201276, având număr cadastral 201276.

Prin adresa înregistrată la Direcția Contracte sub nr. 1875.1/04.09.2018, dl. Marinescu Ștefan solicită cumpărarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1610/25.08.2005.

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. 571/14.11.2018 întocmit de SC Media City SRL este de **323.000 Euro** (fără TVA), echivalentul a 1.504.728 lei, la un curs valutar de 4,6586 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 430,00 mp situat în Str. Lânăriei nr. 5, sector 4, teren ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1610/25.08.2019

PRIMAR GENERAL

GABRIELA FIREA

PRIMAR
GENERAL



Intocmit: Cristina Slabu -Expert

AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDIC,
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Nr. 17505 / 07.11.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la: vânzarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1610/25.08.2005, în suprafață de **430,00 mp**, situat în Str. Lânăriei nr. 5, sector 4, 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. Lânăriei nr. 5, sector 4, teren ce face obiectul raportului de evaluare nr. 571/2018, 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. 516/11.05.2005 contractul de concesiune nr.1610/25.08.2005 cu dl. Ștefan Marinescu, contract ce are ca obiect terenul în suprafață de 430,00 mp situat în Str. Lânăriei nr. 5, sector 4. Prin actul aditional nr.1 la contractul de concesiune, autentificat sub nr. 964/2005 se modifică părțile contractante din dosar, titularul contractului de concesiune devenind SC M&S COMEXIM SRL reprezentată prin administrator Ștefan Marinescu.

Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1610/25.08.2005, situat în Str. Lânăriei nr. 5, sector 4 în suprafață de 430,00mp este înscris în Cartea funciară nr. 201276, având număr cadastral 201276.

Până în prezent SC M&S COMEXIM SRL a respectat toate prevederile contractuale, respectiv clădirea edificată pe terenul concesionat a fost finalizată conform Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 139/11.05.2006 iar în conformitate cu adresa nr. 4328/05.03.2019 a Direcției Venituri nu figurează cu debite restante.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 1551/15.04.2014 dl. Marinescu Ștefan solicită cumpărarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1610/25.08.2005.

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 Raportului de Evaluare nr. 571/14.11.2018 întocmit de SC Media City SRL este de **323.000 Euro** (fără TVA), echivalentul a 1.504.728 lei, la un curs valutar de 4,6586 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 430,00 mp situat în Str. Lânariei nr. 5, sector 4, teren ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1610/25.08.2019

**DIRECȚIA PATRIMONIULUI,
DIRECTOR EXECUTIV
Mariana Perșunaru**

**DIRECȚIA JURIDICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV
Adrian Iordache**

**ȘEF SERVICIU,
Teodora Stoian**

Întocmit: Cristina Slabu - Expert