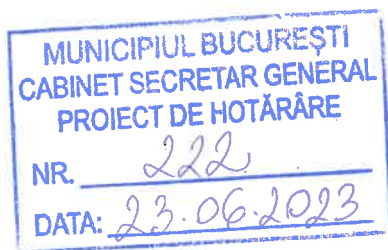


— Comisia de Patrimoniu
 — Comisia de Juridic
 — Comisia Juridic



Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT

Conform art. 243 alin. 1 lit. a)

din O.U.G. nr. 57/2019

SECRETAR GENERAL



HOTĂRÂRE

privind transmiterea în administrarea Spitalului Clinic de Urgență pentru Copii Marie Sklodowska Curie, a imobilului situat în București, Sectorul 4, Drumul Găzarului, nr. 71, identificat cu numărul cadastral 235478, în vederea derulării proiectelor de dezvoltare ale spitalului

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București precum și raportul de specialitate nr..... al Direcției Patrimoniu;

Văzând avizul Comisiei Patrimoniu nr./.....2023, avizul Comisiei Juridice și de disciplina nr./.....2023 din cadrul Consiliului General al Municipiului București.

Luând în considerare:

- adresa cu nr. 23820/31.05.2023 (înregistrată cu nr. unic 93835/25.04.2023 la Primăria Municipiului București) prin care instituția - Spitalul Clinic de Urgență pentru Copii Marie Sklodowska Curie, aflat în subordinea Ministerului Sănătății, solicită Consiliului General al Municipiului București preluarea în administrare a imobilului situat în București, Sectorul 4, Drumul Găzarului, nr. 71, identificat cu numărul cadastral 235478, în vederea derulării proiectelor de dezvoltare ale spitalului de utilitate publică.

- adresa cu nr. 93835/08.06.2023 a Direcției Juridic - Serviciului Legislație – P.M.B;

- referatului de admitere a alipirii nr. 54817/ 28.06.2022 al O.C.P.I.B;

În temeiul prevederilor: art. 129 alin (2) lit. c), art. 139 alin. (3), art.166 alin. 2 lit. g) și alin.(3), art. 299, art. 300 din Codul Administrativ adoptat prin Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1). Se aprobă transmiterea în administrarea Spitalului Clinic de Urgență pentru Copii Marie Sklodowska Curie, a imobilului situat în București, Sectorul 4, Drumul

Găzarului, nr. 71, identificat cu numărul cadastral **235478**, proprietatea municipiului București, în vederea derulării proiectelor de dezvoltare ale spitalului.

(2). imobilul se identifică potrivit anexei, parte integrantă la prezenta hotărâre și are valoarea de inventar de 6 146 432 Lei.

Art. 2. Schimbarea destinației imobilului, în alta decât cea solicitată conform art. 1, duce la revocarea dreptului de administrare.

Art. 3. Avizele și acordurile necesare ce implică punerea în aplicare a proiectelor, conform art. 1, se vor obține prin grija administratorului.

Art. 4. Costurile necesare în vederea realizării proiectelor, conform art. 1, vor fi suportate de către instituția – Spitalul Clinic de urgență pentru Copii Marie Cklodowska Curie și/sau din alte surse legal constituite/finanțări atrase.

Art. 5.(1) Se aprobă alipirea imobilelor, conform referatului de admitere a alipirii nr. 54817/ 28.06.2022 al O.C.P.I.B, identificate astfel:

- **Imobil I** - cu suprafața de 2759,62 m.p., situat în București, Sectorul 4, Drumul Găzarului, nr. 71, identificat cu nr. cadastral **235478**, proprietatea municipiului București;

- **Imobil II** – cu suprafața de 20746 m.p., situat în București, Sectorul 4, Bdul. Brâncoveanu, nr. 20, identificat cu nr. cadastral 218876, proprietatea municipiului București;

rezultând imobilul cu nr. cadastral 239636, situat în București, Sectorul 4, Drumul Găzarului, nr. 71, cu suprafața de 23506 m.p.

(2) Imobilele menționate la art. 5.(1) se identifică conform anexei, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 6.(1). Se mandatează Primarul General al Municipiului București să semneze actul autentic de alipire, în numele și pentru Municipiul București.

(2). Ulterior, actul notarial de alipire va fi transmis și instituției Spitalul Clinic de Urgență pentru Copii Marie Sklodowska Curie, în calitate de administrator, în termen de 30 de zile de la data semnării acestuia.

Art. 7. Imobilul rezultat în urma alipirii va fi inventariat de către administrator ca bun proprietate publică a municipiului București.

Art. 8. Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și instituția - Spitalul Clinic de Urgență pentru Copii Marie Sklodowska Curie, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de.....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

Georgiana ZAMFIR

București,.....2023, Nr.....

CARTE FUNCİARĂ NR. 235478
COPIE

Carte Funciară Nr. 235478 Bucuresti Sectorul 4

Mareșala
Municipiul București
Direcția Patrimoniului
ROMANIA

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti, Sectorul 4, Drumul Gazarului, Nr. 71, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	235478	2.760	Teren neimprejmuit; Lot 1 -Teren intravilan neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10865 / 12/02/2021	
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 02/12/2016 emis de Tribunalul Bucuresti - Dosar nr. 33389/3/2011; Hotarare Judecatoreasca nr. 1687, din 22/12/2016 emis de Tribunalul Bucuresti - Sectia A IV-A Civila - Dosar nr. 33389/3/2011; Act Administrativ nr. FN, din 11/06/2020 emis de Executor Judecatesc Dumitrescu Florentina Liliana - Dosar executare nr. 4/2020;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 235478 a imobilului cu numarul cadastral 235478 / UAT Bucuresti Sectorul 4, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 212342 in scris in cartea funciara 212342;
B2	Contract Vanzare-Cumparare nr. 411, din 05/03/2010 emis de BNP POPA CARMEN.MARILENA; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) BULAI ANA , necasatorita <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 212342/Bucuresti Sectorul 4, in scrisa prin incheierea nr. 162993 din 08/03/2010;</i>
B3	Act Administrativ nr. 977, din 08/01/2021 emis de OCPIB; Se noteaza referatul prin care s-a avizat dezmembrarea imobilului identificat cu 212342 in 2 loturi, rezultand imobilul identificat cu numarul cadastral 235478 si imobilul identificat cu numarul cadastral 235479 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 212342/Bucuresti Sectorul 4, in scrisa prin incheierea nr. 7679 din 01/02/2021;</i>
B4	Contract Vanzare-Cumparare nr. 411, din 05/03/2010 emis de BNP POPA CARMEN.MARILENA; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI , CIF:4267117 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 212342/Bucuresti Sectorul 4, in scrisa prin incheierea nr. 162993 din 08/03/2010;</i>
56774 / 05/07/2022	
B5	Act Administrativ nr. 54817, din 28/06/2022 emis de OCPIB; se noteaza referatul de admitere prin care s-a dispus alipirea imobilului identificat cu IE 235478 cu imobilul identificat cu IE 218876 rezultand imobilul cu numărul cadastral 239636, situat in Loc. Bucuresti Sectorul 4, Bdul Constantin Brancoveanu, nr. 20 - Drumul Gazarului, nr. 71, UAT Bucuresti Sectorul 4 avand suprafata masurata 23506 mp

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate; drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
235478	2.760	Lot 1 -Teren intravilan neimprijmit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.760	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.48
2	3	119.152
3	4	38.996
4	5	6.388
5	6	1.704
6	7	21.049

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	116.55
8	9	1.483
9	10	6.005
10	11	1.843
11	12	9.621
12	1	16.752

** 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.



Neutilizabil în Circuitul Civil

CARTE FUNCİARĂ NR. 218876
COPIE

Carte Funciară Nr. 218876 Bucuresti Sectorul 4



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Bdul Constantin Brancoveanu, Nr. 20, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	218876	20.746	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	218876-C1	Loc. Bucuresti Sectorul 4, Bdul Constantin Brancoveanu, Nr. 20, Jud. Bucuresti	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:942 mp; C1- Departamentul de primirea urgentelor pediatrice DPUP, D+P+1-2E-anul construirii 2002 Materiale:Caramida/BCA cu planseu si stalpi din beton Certificat de performanta energetica: Nu Lift: Da
A1.2	218876-C2	Loc. Bucuresti Sectorul 4, Bdul Constantin Brancoveanu, Nr. 20, Jud. Bucuresti	Nr. niveluri:7; S. construita la sol:1686 mp; C2-Spitalul clinic de copii M.Curie- S+D+P+7E, Anul construirii 1979, sectia Terapie Intensiva Nou Nascuti, D+P+2E, an extindere si reamenajare corp existent:2018. Sconstruita extindere=400mp, Sconstruita desf. extindere=1359mp. Detine Certificat de performanta energetica;
A1.3	218876-C3	Loc. Bucuresti Sectorul 4, Bdul Constantin Brancoveanu, Nr. 20, Jud. Bucuresti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1659 mp; C3-Policlinica-S+D+P+1E,Anul construirii 1979 Materiale:Caramida cu planseu si stalpi de beton; Certificat de performanta energetica:nu; Lift:da
A1.4	218876-C4	Loc. Bucuresti Sectorul 4, Bdul Constantin Brancoveanu, Nr. 20, Jud. Bucuresti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:380 mp; C4-Amfiteatru-S+D+P+1E,Anul construirii 1979 Materiale:Caramida cu planseu si stalpi de beton; Certificat de performanta energetica:nu; Lift:da

B. Partea II. Proprietari, și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta	
9062 / 11/04/2012		
Act Administrativ nr. 134, din 02/04/1979 emis de CONSILIUL DE STAT (act administrativ nr. 648/11-04-2012 emis de SPITALUL M.S.CURIE; act administrativ nr. 134/02-04-1979 emis de CONSILIUL DE STAT; act administrativ nr. 1115/10-06-1982 emis de CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; act administrativ nr. 3050/1170/12.0/18-04-1994 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; act administrativ nr. 234/21-05-2002 emis de PRIMARIA SECTOR 4; act administrativ nr. 494/07-11-2007 emis de CONSILIUL SECTOR 4; act administrativ nr. ANEXA 494/07-11-2007 emis de COMISIA DE RECEPTIE PRIMARIA SECTOR 4; act administrativ nr. 329/18-05-2004 emis de PRIMARIA SECTOR 4; act administrativ nr. 9153/01-05-2007 emis de AUTORITATEA DE SANATATE PUBLICA A MUN BUCUREȘTI; act administrativ nr. 13313/15-07-2011 emis de SPITAL M.S.CURIE-CENTRUL DE RECUPERARE ROBANESCU; act administrativ nr. 4183164/07-12-2001 emis de MINISTERUL FINANTELOR; documentatie cadastrala avizata sub nr. 9062 din 11.04.2012 de OCPI BUCUREȘTI);		
B1	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
Act Administrativ nr. 329, din 18/05/2004 emis de PRIMARIA SECTOR 4;		
B2	Se noteaza autorizatia de construire nr. 329 din 18.05.2004 emisa de Primaria Sectorului 4 in vederea edificarii unei constructii compusa din	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B2	P+1E cu funcțiunea de școală specială pentru copiii din spital.	A1
32399 / 10/05/2018		
Act Administrativ nr. HG nr.1096, din 02/10/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, (domeniu public), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCURESTI , CIF:4267117	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
32845 / 22/05/2019		
Act Administrativ nr. 32845, din 22/05/2019 emis de OCPI; Act Administrativ nr. 23348, din 11/04/2019 emis de SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 407/36929, din 11/09/2017 emis de SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 719, din 23/01/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 98, din 12/06/2018 emis de SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 27315, din 23/04/2019 emis de SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 282/25865, din 15/01/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 0282, din 31/10/2018 emis de SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 18803, din 07/06/2018 emis de SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 925/41427, 44584, din 04/12/2012 emis de SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 166, din 03/10/2018 emis de SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI;		
B4	Se noteaza actualizare informatii tehnice ca urmare a extinderii constructiei C2	A1.2
72366 / 19/10/2020		
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 18/09/2020 emis de CURTEA DE APEL BUCURESTI, dosar nr. 22983/3/2017 (1771/2020);		
B5	avand in vedere ca suprafata de 2054 mp se suprapune cu imobilul cu numar cadastral 218876 din B-dul Constantin Brancoveanu nr. 20, se noteaza existenta litigiului avand ca obiect "fond funciar - Legea nr. 165/2013, privind imobilul situat in Bucuresti, Strada Salinei nr. 29, intersectie cu Drumul Gazarului nr. 4, in suprafata de 2.349 mp" si ca parti Tabaras Elena, in calitate de apelanta reclamanta si Municipiul Bucuresti prin Primarul General, in calitate de apelant parat;	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
56774 / 05/07/2022		
Act Administrativ nr. 54817, din 28/06/2022 emis de OCPIB;		
B6	se noteaza referatul de admitere prin care s-a dispus alipirea imobilului identificat cu IE 235478 cu imobilul identificat cu IE 218876 rezultand imobilul cu numărul cadastral 239636, situat in Loc. Bucuresti Sectorul 4, Bdul Constantin Brancoveanu, nr. 20 - Drumul Gazarului, nr. 71, UAT Bucuresti Sectorul 4 având suprafața măsurată 23506 mp	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
9062 / 11/04/2012		
Act Administrativ nr. 134, din 02/04/1979 emis de CONSILIUL DE STAT (act administrativ nr. 648/11-04-2012 emis de SPITALUL M.S.CURIE; act administrativ nr. 134/02-04-1979 emis de CONSILIUL DE STAT; act administrativ nr. 1115/10-06-1982 emis de CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; act administrativ nr. 3050/1170/12.0/18-04-1994 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; act administrativ nr. 234/21-05-2002 emis de PRIMARIA SECTOR 4; act administrativ nr. 494/07-11-2007 emis de CONSILIUL SECTOR 4; act administrativ nr. ANEXA 494/07-11-2007 emis de COMISIA DE RECEPTIE PRIMARIA SECTOR 4; act administrativ nr. 329/18-05-2004 emis de PRIMARIA SECTOR 4; act administrativ nr. 9153/01-05-2007 emis de AUTORITATEA DE SANATATE PUBLICA A MUN BUCURESTI; act administrativ nr. 13313/15-07-2011 emis de SPITAL M.S.CURIE-CENTRUL DE RECUPERARE ROBANESCU; act administrativ nr. 4183164/07-12-2001 emis de MINISTERUL FINANTELOR; documentatie cadastrala avizata sub nr. 9062 din 11.04.2012 de OCPI BUCURESTI);		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) SPITALUL CLINIC DE URGENTA PENTRU COPII MARIA SKLODOWSKA CURIE	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

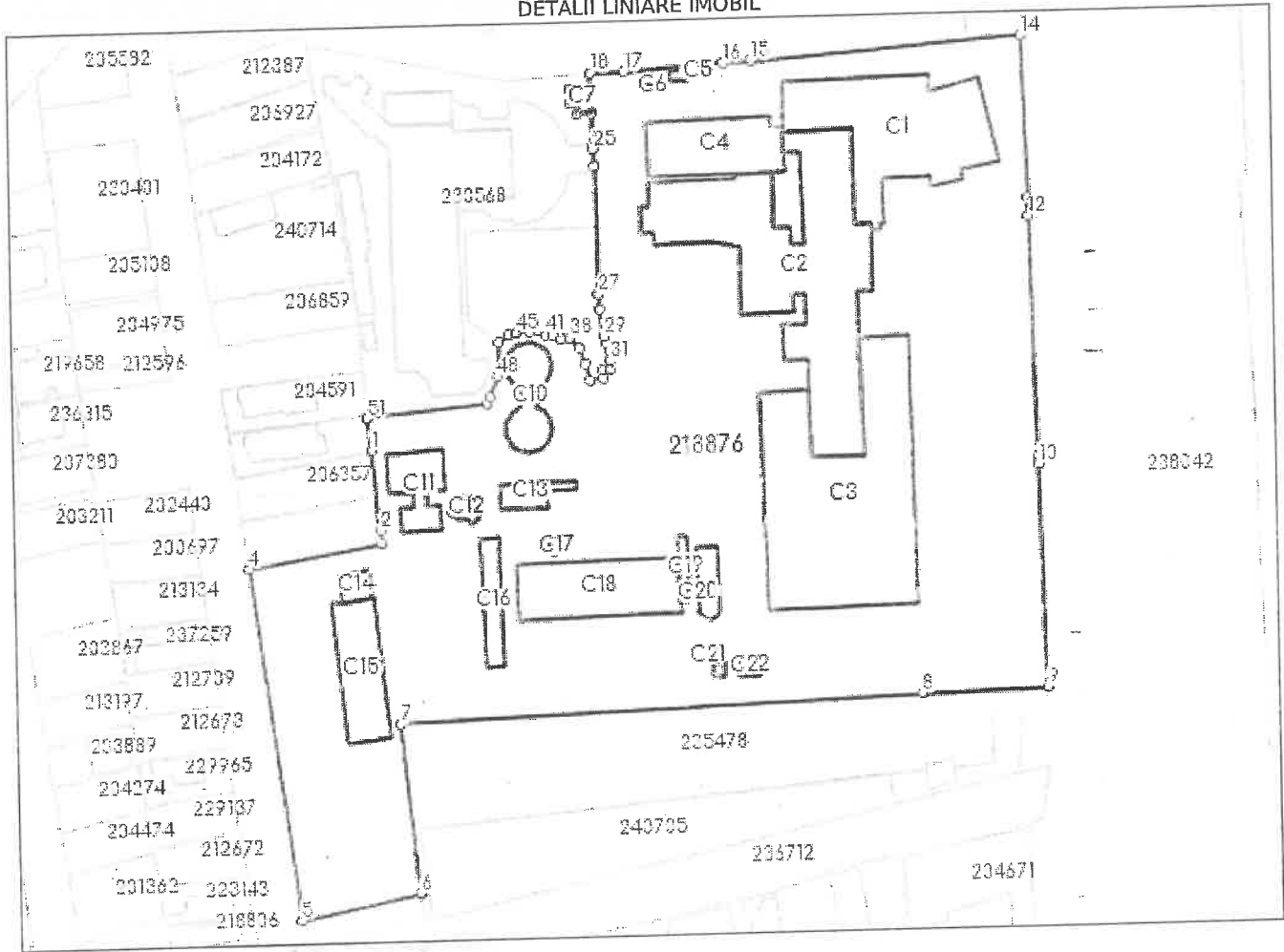
Avendo la Nota

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
218876	20.746	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE ÎMOBIL



Date referitoare la teren

Cat. teren	Cat. teren	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	1	curti, constructii	20.746	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Punct de inregistrare	Crit. de inregistrare	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1		218876-C1	constructii administrative si social culturale	942	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:942 mp; C1- Departamentul de primirea urgentelor pediatrice DPUP, D+P+1-2E- anul construirii 2002 Materiale: Caramida/BCA cu planseu si stalpi din beton Certificat de performanta energetica: Nu Lift: Da
A1.2		218876-C2	constructii administrative si social culturale	1.686	Cu acte	Nr. niveluri: 7; S. construita la sol:1686 mp; C2- Spitalul clinic de copii M. Curie- S+D+P+7E, Anul construirii 1979, sectia terapie intensiva Nou Nascuti, D+P+2E, an extindere si reamenajare corp existent: 2018. Sconstruita extindere=400mp, Sconstruita desf. extindere=1359mp. Detine Certificat de performanta energetica;



Handwritten signature: Aneta la noaptea

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.3	218876-C3	construcții administrative și social culturale	1.659	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1659 mp; C3-Policlinica- S+D+P+1E,Anul construirii 1979 Materiale:Caramida cu planșeu și stalpi de beton; Certificat de performanță energetică:nu; Lift:da
A1.4	218876-C4	construcții administrative și social culturale	380	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:380 mp; C4-Amfiteatru- S+D+P+1E,Anul construirii 1979 Materiale:Caramida cu planșeu și stalpi de beton; Certificat de performanță energetică:nu; Lift:da
A1.5	218876-C5	construcții anexa	10	Fără acte	S. construita la sol:10 mp; C5-Grup electrogen- Materiale de construcție :Tabla
A1.6	218876-C6	construcții anexa	5	Fără acte	S. construita la sol:5 mp; C6-Grup electrogen- Materiale de construcție :Tabla
A1.7	218876-C7	construcții anexa	23	Fără acte	S. construita la sol:23 mp; C7-Cabina poarta- Materiale de construcție :BCA
A1.8	218876-C8	construcții anexa	37	Fără acte	S. construita la sol:37 mp; C8-Construcție anexa- Materiale de construcție :BCA
A1.9	218876-C9	construcții anexa	96	Fără acte	S. construita la sol:96 mp; C9-Camera oxigen- Materiale de construcție :BCA
A1.10	218876-C10	construcții anexa	187	Fără acte	S. construita la sol:187 mp; C10-Rezervor apă- Materiale de construcție :BCA
A1.11	218876-C11	construcții administrative și social culturale	174	Fără acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:174 mp; C11-Scoala speciala pt.copii-Materiale de construcție :BCA/Lemn/2004;P+1,LIFT-nu
A1.12	218876-C12	construcții anexa	33	Fără acte	S. construita la sol:33 mp; C12-Foisor- Materiale de construcție :BCA/Lemn
A1.13	218876-C13	construcții anexa	76	Fără acte	S. construita la sol:76 mp; C13-Depozit- Materiale de construcție :BCA
A1.14	218876-C14	construcții anexa	42	Fără acte	S. construita la sol:42 mp; C14-Atelier- Materiale de construcție :BCA
A1.15	218876-C15	construcții anexa	322	Fără acte	S. construita la sol:322 mp; C15-Atelier- Materiale de construcție :BCA
A1.16	218876-C16	construcții anexa	131	Fără acte	S. construita la sol:131 mp; C16-Construcție sere- Materiale de construcție :BCA
A1.17	218876-C17	construcții anexa	8	Fără acte	S. construita la sol:8 mp; C17-Cos-Materiale de construcție :BCA
A1.18	218876-C18	construcții anexa	464	Fără acte	S. construita la sol:464 mp; C18-Punct termic- Materiale de construcție :BCA
A1.19	218876-C19	construcții anexa	32	Fără acte	S. construita la sol:32 mp; C19-Construcție anexa:BCA
A1.20	218876-C20	construcții administrative și social culturale	74	Fără acte	S. construita la sol:74 mp; C20-Capela- Materiale de construcție :BCA
A1.21	218876-C21	construcții anexa	8	Fără acte	S. construita la sol:8 mp; C21-Post trafo- Materiale de construcție :BCA
A1.22	218876-C22	construcții anexa	18	Fără acte	S. construita la sol:18 mp; C22-Post trafo- Materiale de construcție :BCA

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor :

sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	13.259
4	5	11.103
7	8	119.152
10	11	1.727
13	14	36.652
16	17	22.408
19	20	4.801
22	23	2.467
25	26	3.968

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	2.949
5	6	27.733
8	9	28.59
11	12	54.545
14	15	62.472
17	18	7.574
20	21	3.074
23	24	3.183
26	27	28.958

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	30.872
6	7	38.996
9	10	50.73
12	13	4.229
15	16	5.986
18	19	3.309
21	22	1.563
24	25	3.129
27	28	3.379

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
28	29	6.242	29	30	1.573	30	31	4.134
31	32	1.999	32	33	1.74	33	34	1.98
34	35	3.084	35	36	3.837	36	37	3.801
37	38	3.352	38	39	1.941	39	40	2.201
40	41	1.658	41	42	2.014	42	43	1.801
43	44	1.662	44	45	1.942	45	46	1.728
46	47	2.884	47	48	7.77	48	49	4.942
49	50	1.634	50	51	27.483	51	1	7.405

** 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.

218876-C2
 A1.3 218876-C3
 218876-C4

Amrota meouB





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4
 Adresa: LOC: BUCUREȘTI, BD EXPOZITIEI NR. 1A SECTOR 1 Tef: 0374488100

Nr.cerere	54817
Ziua	28
Luna	06
Anul	2022

REFERAT DE ADMITERE
 (Alipire imobile)

Domnului/Doamnei Spitalul Clinic de Urgenta M.S. Curie,
 Domiciliul _____

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **54817** din data **28-06-2022**, vă informăm:

Imobilele:

- 1) **218876** situat in Loc. Bucuresti Sectorul 4, Bdul CONSTANTIN BRANCOVEANU, Nr. 20, Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 4 avand suprafața măsurată 20746 mp;
- 2) **235478** situat in Loc. Bucuresti Sectorul 4, Drumul GAZARULUI, Nr. 71, Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 4 avand suprafața măsurată 2760 mp;

Au fost alipite, rezultand imobilul cu numărul cadastral 239636, situat in Loc. Bucuresti Sectorul 4, Jud. Bucuresti, Bdul Constantin Brancoveanu, nr. 20 - Drumul Gazarului, nr. 71, UAT Bucuresti Sectorul 4 având suprafața măsurată 23506 mp

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BUCUREȘTI la data: 05-07-2022.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
 Ioan Dragan

Ioan
 Dragan

Semnat digital
 de Ioan Dragan
 Data: 2022.07.05
 08:55:46 +03'00'

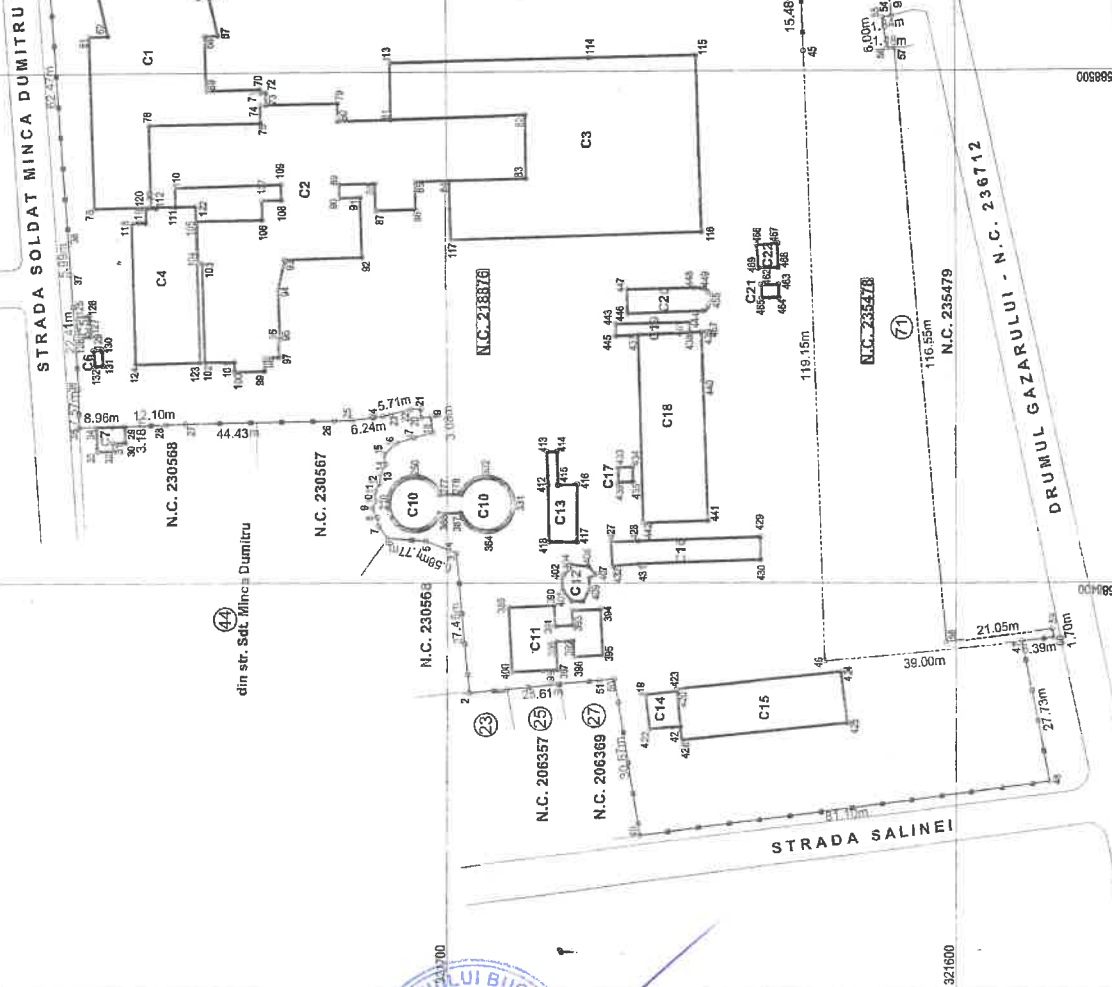


*Adresa la
 ne adres*

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE ALPIRE**

scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m ²)	Adresa imobilului
218876 / 235478	23506	Bucuresti, sect. 4, bd. Constantin Brancoveanu nr. 20 / Drumul Gazarului nr. 71
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT)
218876 / 235478		SECTOR 4



Arco la noaptea

Alipire imobii

Situatia actuala (inainte de alipire)		Situatia viitoare (dupa alipire)	
Numar cadastral	Suprafata (m ²)	Numar cadastral	Suprafata (m ²)
218876	20746		
235478	2760		
TOTAL	23506		
Categorie folosinta: Cc		Categorie folosinta: Cc	
Descrierea imobilului: teren intravilan		Descrierea imobilului: teren intravilan	
Executant: SIMON ALEXANDRU PAUL			

Confirm executarea proiectului de amenajare a terenului, corectitudinea incontinentelor cadastrale si conformitatea acestora cu realitatea din teren.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Semnat digital de SIMON ALEXANDRU PAUL

Data: 2022.06.28 12:46:15 +03'00'

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata a arhivului general al cadastrului

Ioan Dragan

Semnat digital de Ioan Dragan

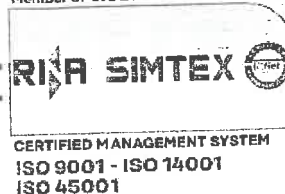
Data: 2022.07.05 08:55:17 +03'00'

D.54817/2022



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

Member of CISQ Federation



APARATUL DE SPECIALITATE
B-dul George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București
Tel.: +40-21-335.92.30 / Fax.: +40-21-337.07.90

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1627 / 39594 din 20 09 2022

În scopul: alipire terenuri.

Ca urmare a cererii adresate de **SIMON ALEXANDRU - PAUL**, C.N.P. 2760116440033, cu domiciliul în municipiul BUCUREȘTI, sector 4, str. Trestiana nr. 11, bl. 14, sc. 1, ap. 2, telefon 0722506611, prodcadsim@yahoo.com, în calitate de reprezentant al **SPITALUL CLINIC DE URGENTA PENTRU COPII MARIA SKLODOWSKA CURIE C.U.I 4183764**, înregistrată la nr. 39594 din 07.07.2022,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 4, str. Constantin Brancoveanu nr. 20 și Drumul Gazarului nr. 71 sau identificate prin planuri cadastrale / topografice scara 1: 500 și 1:2000,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.G. (Plan Urbanistic General) al municipiului București, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 269/2000 și Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 și H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.),

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul compus din teren în suprafață de 20746,00 mp și construcții, este deținut de MUNICIPIUL BUCUREȘTI conform extrasului de carte funciară eliberat cu cererea nr. 57404 din 06.07.2022 de OCPI București, sector 4.

Imobilul este înscris în cartea funciară nr. 218876 cu număr cadastral 218876 pentru teren și 218876-C1, 218876-C2, 218876-C3, 218876-C4 pentru construcții.

Se notează drept de administrare în favoarea SPITALULUI CLINIC DE URGENTA PENTRU COPII MARIA SKLODOWSKA CURIE.

Sunt înscrise sarcini cu privire la drept de administrare în favoarea SPITALULUI CLINIC DE URGENTA PENTRU COPII MARIA SKLODOWSKA CURIE.

Imobilul compus din teren în suprafață de 2760,00 mp, este deținut de MUNICIPIUL BUCUREȘTI conform extrasului de carte funciară eliberat cu cererea nr. 57403 din 06.07.2022 de OCPI București, sector 4.

Imobilul este înscris în cartea funciară nr. 235478 cu număr cadastral 235478 pentru teren.

Nu sunt sarcini.

Imobilele nu se află în zona de protecție a vreunui monument și nu sunt pe lista monumentelor istorice actualizată.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: curți-construcții.

Destinație stabilită: conform PUG al municipiului București, imobilele se află în CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor.

Imobilele sunt cuprinse în zona fiscală «B și C» a municipiului București.



*Amos la
reouz*

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.G. (Plan Urbanistic General) al municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr.269/2000 și Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr.324/2010, nr.241/2011, nr.232/2012, nr.224/2015 și 877/12.12.2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.) imobilele sunt cuprinse în **CB1** – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului **cu recomandarea de a se opta pentru POT maxim = 50%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși **CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren** pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și **CUT maxim 2,2** pentru clădiri cu 3-4 niveluri.

Se permite alipirea imobilelor cu nr. cadastral 218876 în suprafață de 20746,00 mp și nr. cadastral 235478 în suprafață de 2760,00 mp, rezultând un imobil cu suprafața totală de 23506,00 mp conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de alipire scara 1/500, întocmit de ing. Simon Alexandru-Paul.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
alipire terenuri.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - construire/desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Ministerul Mediului - Agenția Pentru Protecția Mediului București
Aleea Lacul Morii Nr.1 Sector 6 București

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.



În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE DESFIINȚARE/CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
 b) dovada în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului - teren și construcții și după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi în cazul în care legea nu dispune altfel;
 c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
 d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
 alimentare cu apă gaze naturale canalizare telefonizare transport urban
 alimentare cu energie electrică salubritate alimentare cu energie termică
 Alte avize/acorduri
 d.2) avize și acorduri privind:
 securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației
 d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
 d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
 e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
 f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are **valabilitate 12 (douăsprezece) luni** de la data emiterii.

Primarul Sectorului 4 al Municipiului București

Secretarul General al Sectorului 4

BĂLUȚĂ Daniel

**Daniel
Baluta**
Digitally signed
by Daniel Baluta
Date: 2022.09.16
14:11:46 +03'00'

DOBRESCU Tudor

**Tudor
Dobrescu**
Semnat digital de
Tudor Dobrescu
Date: 2022.09.06
10:43:00 +03'00'

Arhitect Șef,

DARDARI Yahia

**Yahia
Dardari**
Digitally signed
by Yahia Dardari
Date: 2022.09.05
11:47:08 +03'00'

Achitat taxa de: **17,00** lei conform chitanței nr. 8a3ebb23-33fc-ec11-b47a-14cb651316f1 din 05.07.2022.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



*Adresa la
Declarat*

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primarul Sectorului 4 al Municipiului București,

Secretarul General al Sectorului 4,

Arhitect Șef,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

**Șef Serviciu,
Ing. IORGA Iuliana**

Iuliana Iorga Digitally signed by Iuliana Iorga
Date: 2022.08.30 12:53:33 +03'00'

PS4

Digitally signed by PS4
Date: 2022.09.20
10:43:50 +03'00'

Întocmit,
Arh. Tofan Pavlo

**Pavlo
Tofan**

Semnat digital
de Pavlo Tofan
Data: 2022.08.29
16:26:02 +03'00'



*Amos la
de curub*

SECTORUL 4 AL
MUNICIPIULUI BUCURESTI

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
1627/39594 20.09 22
Nr. din 20

ARHITECT ȘEF

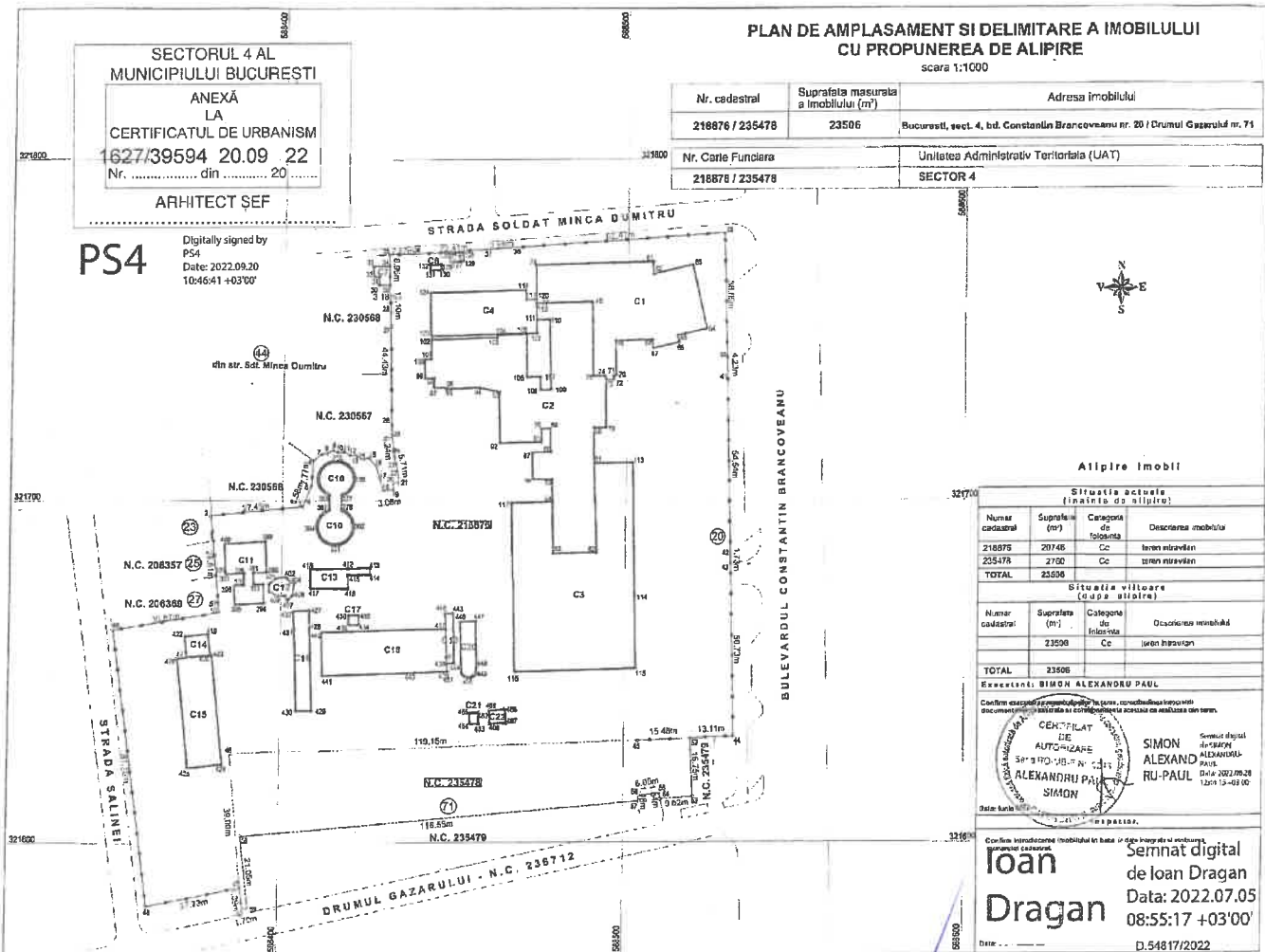
PS4

Digitally signed by
PS4
Date: 2022.09.20
10:46:41 +03'00'

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE ALIPIRE

scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m ²)	Adresa imobilului
218876 / 235478	23506	Bucuresti, sect. 4, bd. Constantin Brancoveanu nr. 20 / Drumul Gazarului nr. 71
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
218878 / 235478	SECTOR 4	



Alipire imobii

Situatia actuala (inaintea de alipire)			
Numar cadastral	Suprafata (m ²)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
218876	20746	Cc	teren intravilan
235478	2700	Cc	teren intravilan
TOTAL	23506		
Situatia viitoare (dupa alipire)			
Numar cadastral	Suprafata (m ²)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
	23506	Cc	teren intravilan
TOTAL	23506		

Executant: SIMON ALEXANDRU PAUL

Conținutul acestui document este valabil doar în scopul prezentării și nu reprezintă o declarație de răspundere sau o garanție de orice fel.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
ȘEF DE OFICIU: SIMON ALEXANDRU PAUL
ȘEF DE SECȚIE: SIMON

Simon Alexandru Paul
ALEXANDRU PAUL
Data: 2022.09.20
10:46:41 +03'00'

Conținutul acestui document este valabil doar în scopul prezentării și nu reprezintă o declarație de răspundere sau o garanție de orice fel.

Ioan Dragan
Semnat digital de Ioan Dragan
Data: 2022.07.05
08:55:17 +03'00'

Date: D.54817/2022

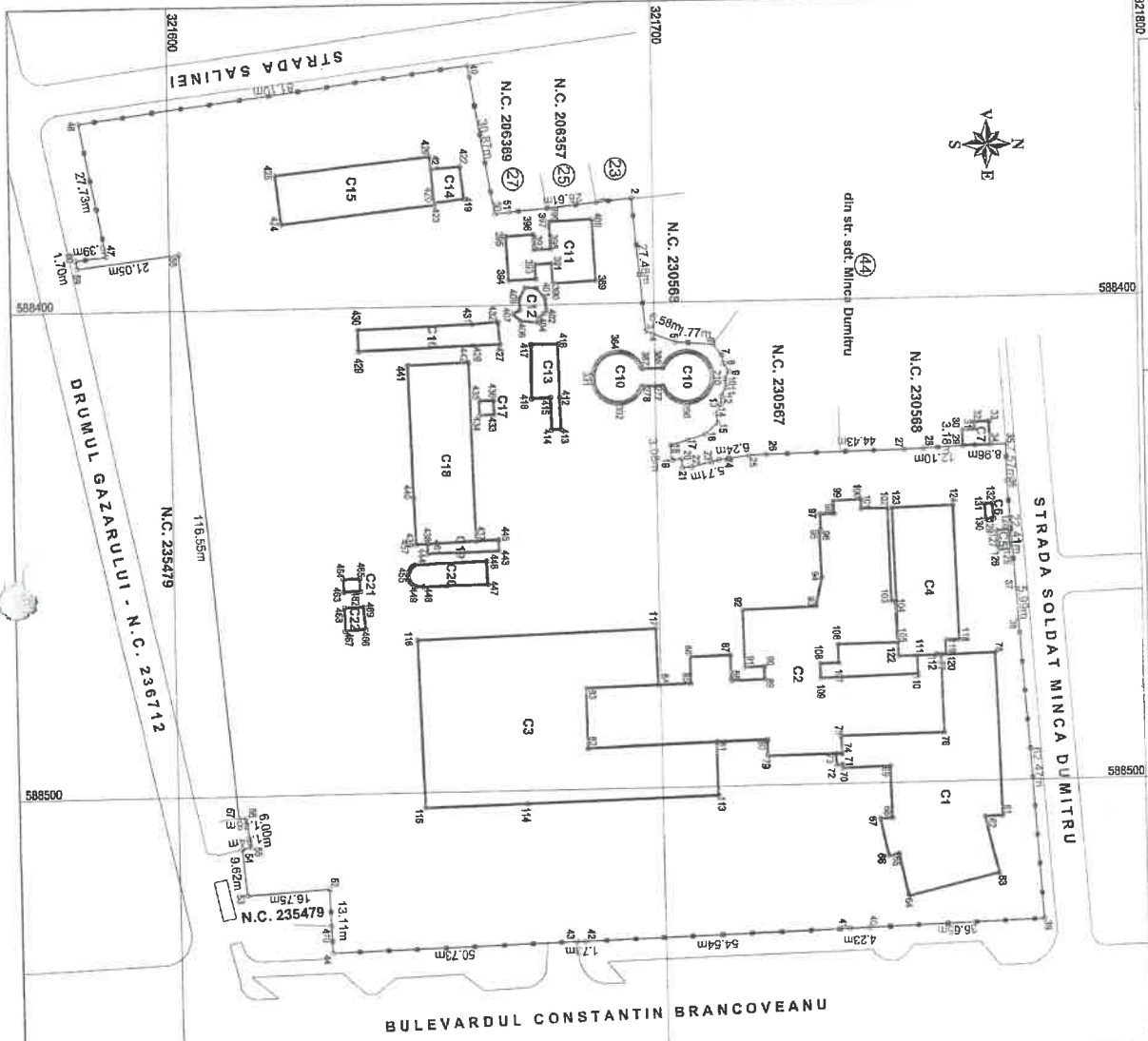


Amplas la Moara

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m ²)	Adresa imobilului
239636	23506	Bucuresi, sect. 4, bd. Constantin Brancoveanu nr. 20 - Drumul Gazarului nr. 71
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	SECTOR 4	



Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (m ²)	Mentii
1	Cc	23506	
A. Date referitoare la teren			
Nr. Destinatia		Suprafata	Mentii
1 0181		23506	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata	Mentii
C1	CAS	942	
C2	CAS	1669	
C3	CAS	1659	
C4	CAS	380	
C5	CA	10	
C6	CA	5	
C7	CA	23	
C8	CA	167	
C9	CAS	174	
C10	CA	33	
C11	CA	76	
C12	CA	42	
C13	CA	42	
C14	CA	322	
C15	CA	131	
C16	CA	484	
C17	CA	32	
C18	CA	74	
C19	CAS	19	
C20	CA	19	
C21	CA	6274	
C22	CA		
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 23506 m²
 Suprafata totala din act = m²

D-5481712022

Executant: SIMON ALEXANDRU PAUL

Confirm succeduta
 Certificat de autorizare
 Serv. NO. 56-F. Nr. 1243
 SIMON ALEXANDRU P.
 SIMON
 Semnat digital de SIMON ALEXANDRU PAUL
 Data: 2022.06.28
 134355-03707

Confirm procedurerea imobilului baza de date integrata si anulara numelui cadastrel
 Inspector,
Ioan Dragan
 Semnat digital de Ioan Dragan
 Data: 2022.07.05
 08:49:29 +03'00'



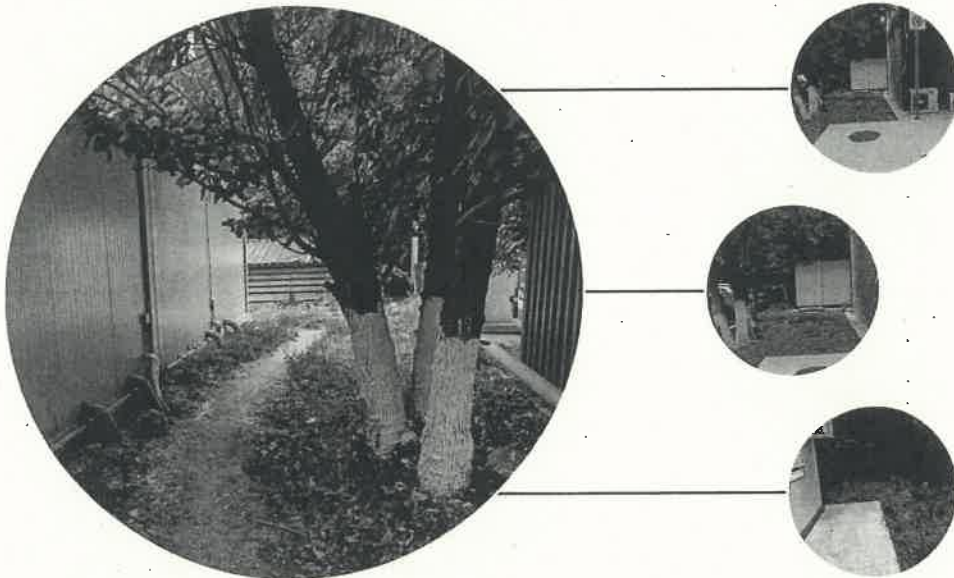
321600

ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

teren intravilan curți construcții în suprafață de 2.760 mp, cu număr cadastral 235478 înscris în Cartea Funciară 235478 a sectorului 4, București situat în Drumul Găzarului nr. 71, sector 4, București



Beneficiar : Municipiul Bucuresti

Numărul raportului: 97445 / 2023

Data evaluării: 13.06.2023



Anexo la Mc 01/23

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1.1. Identificarea evaluatorului	6
1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului	6
1.3. Identificarea subiectului evaluării	6
1.4. Scopul evaluării	6
1.5. Tipul valorii	7
1.6. Premisa valorii	8
1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspectia	8
1.8. Moneda raportului	8
1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării	8
1.10. Natura si sursa informațiilor utilizate	9
1.11. Ipoteze și ipoteze speciale	9
1.12. Restricții de utilizare	10
1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR	10
1.14. Raportare	10
1.15. Cadrul general-termeni, definiții, principii si concepte	11
2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR	13
2.1. Localizarea și descrierea terenului	13
2.2. Descrierea și analiza pieței specifice	16
2.3. Cea mai bună utilizare	22
3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	24
3.1. Aspecte teoretice	24
3.2. Reconcilierea valorilor si analiza rezultatelor	28
4. ANEXE	30

[Handwritten signature]
Anexo la Raport

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 342/04.05.2023 pe baza notei de comanda nr. 97445/09.06.2023

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiul București asupra unui teren intravilan curți construcții în suprafață de 2.760 mp, cu număr cadastral 235478 înscris în Cartea Funciară 235478 a sectorului 4, București situat în Drumul Găzarului nr. 71, sector 4, București

Raportul a fost întocmit în vederea evaluării bunurilor proprietate publică terenuri în conformitate cu dispozițiile art. (3) și art. (5)-(11) și art. 13 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice din OMFP nr. 3471/2008, precum și pe baza dispozițiilor art. (2), indice 2 din OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

În conformitate cu prevederile legale care reglementează contabilitatea autorităților publice, evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale de evaluare (SEV 101, 102, 103, 104, 105), cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

Scopul evaluării este estimarea valorilor contabile a activelor fixe de natura terenurilor în vederea înregistrării în situațiile financiare. La baza evaluării au stat informațiile furnizate de către Municipiul București.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- Termenii de referință ai evaluării
- Prezentarea și analiza datelor
- Abordarea în evaluare și raționamentul
- Anexe

În urma aplicării metodologiei mai sus menționate, în condițiile termenilor de referință, având în vedere condițiile limitative privind inspecția și documentarea, ipotezele de lucru și ipotezele speciale emise în cadrul acestui raport de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă pentru terenul subiect este:

	Euro	Lei
Valoarea justă (euro/mp)	450	2.231
Valoarea justă totală	1.240.000	6.146.432

Data evaluării
Curs BNR euro/lei

13.06.2023
4.9568



Arbore la Heam 3

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- Valoarea a fost obținută ținând seama de condițiile limitative privind documentarea și inspecția, termenii de referință, ipotezele și aprecierile prezente în raport.
- Valoarea este valabilă la data evaluării și pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea estimată reprezintă opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul menționează ca nu are cunoștință de existența unui conflict de interese care să-l împiedice să realizeze acest raport de evaluare pentru clientul mai sus menționat. Opiniile și estimările exprimate în raport au fost făcute pe baza celui mai bun raționament și nu garantează îndeplinirea lor în cazul unei tranzacții. Orice acțiune întreprinsă de client sau oricare altă parte implicată trebuie să se bazeze pe raționamentul lor, iar în procesul decizional trebuie luați în calcul și alți factori, nu numai elementele prezentate în acest raport.

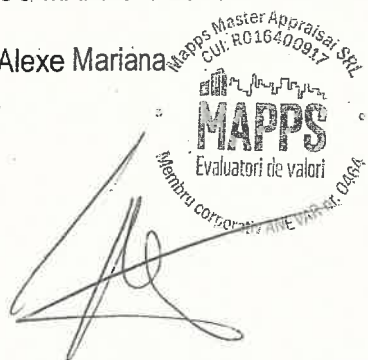
Limitări ale evaluării

Izbucnirea războiului din Ucraina a creat o situație de instabilitate și incertitudine la nivel global. Preturile activelor listate la bursă au înregistrat fluctuații foarte mari, la unele categorii preturile au crescut semnificativ (grâu, petrol, gaz) la altele au fost înregistrate scăderi dramatice (majoritatea acțiunilor cotate la BVB). În momentul de față nu este posibilă estimarea efectelor economice pe care acest conflict le va avea asupra României și/sau asupra pieței imobiliare.

În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de incertitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal. Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care evenimentele enumerate mai sus l-ar putea avea pe piața imobiliară, vă recomandăm să monitorizați evaluarea proprietății sub incidența revizuirii periodice a acesteia

SC MAPPS MASTER APPRAISAL SRL

Alexe Mariana



Amos le
Pecunia

REZUMATUL RAPORTULUI

Scopul evaluării	Scopul evaluării este stabilirea valorii de inventar, raportarea financiară, respectiv înregistrarea valori juste în situațiile financiare		
Identificarea subiectului evaluării	teren intravilan curți construcții în suprafață de 2.760 mp, cu număr cadastral 235478 înscris în Cartea Funciară 235478 a sectorului 4, București situat în Drumul Găzarului nr. 71, sector 4, Bucuresti		
Tipul valorii	În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este valoarea justă.		
Premisa evaluării	Cea mai buna utilizare a terenului		
Dreptul de proprietate	Dreptul absolut de proprietate.		
Ipoteze speciale	Nu sunt		
Condiții limitative	Limitări privind documentarea: -nu Limitări privind inspecția: Inspecția s-a efectuat vizual, fără a se face măsurători.		
Abordările utilizate	Abordarea prin piață		
Rezultatul obținut		Euro	Lei
	Valoarea justă (euro/mp)	450	2.231
	Valoarea justă totală	1.240.000	6.146.432
	Data evaluarii	13.06.2023	
	Curs BNR euro/leu	4.9568	
Data redactării raportului	14.06.2023		
Data evaluării	13.06.2023		

*Amos la
Fecur*



DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 342/04.05.2023 pe baza notei de comanda nr. **97445/09.06.2023**.

Raportul a fost întocmit de Munteanu Mihaela, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 19450, specializare EPI.

Aplicarea principiilor din standardele ANEVAR la situațiile specifice din raport implică exercitarea raționamentului evaluatorului. Acest raționament a fost aplicat în mod obiectiv, având în vedere scopul evaluării, tipul valorii și ipotezele aplicabile și nu a fost folosit pentru a supraevalua sau subevalua valoarea rezultată.

Evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale referitoare la credibilitatea care trebuie atribuită diferitelor date factice și ipoteze pentru a ajunge la o concluzie obiectivă în ceea ce privește valoarea, în așa fel încât rezultatul să fie nepărtinitor.

Evaluatorul posedă abilități tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.

În elaborarea prezentului raport, evaluatorul a respectat legislația în vigoare referitoare la activitatea de evaluare :

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 353/2012
- Legea pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor (Legea nr. 99/2013)

În elaborarea prezentului raport evaluatorul a respectat hotărârile, reglementările, recomandările, codul de etică și standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022, valabile la data evaluării .



Anexo 1
Комп 3



Munteanu Mihaela

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea evaluatorului

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 342/04.05.2023 pe baza notei de comanda nr. 97445/09.06.2023.

Raportul a fost întocmit de Munteanu Mihaela, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 19450 specializare EPI.

1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului

Identificarea clientului/solicitantului

Clientul raportului este Municipiul București.

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor: Municipiul București.

Condiții referitoare la utilizarea raportului

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca „cititor îndreptățit” al raportului de evaluare.

1.3. Identificarea subiectului evaluării

Subiectul evaluării este:

teren intravilan curți construcții în suprafață de 2.760 mp, cu număr cadastral 235478 înscris în Cartea Funciară 235478 a sectorului 4, București situat în Drumul Găzarului nr. 71, sector 4, București

În prezentul raport de evaluare este evaluat dreptul absolut de proprietate deținut de Primăria Municipiului București.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea valorii de inventar, raportarea financiară, respectiv înregistrarea valori juste în situațiile financiare.

Estimarea valorii juste a terenurilor pentru raportare financiară, se face în baza prevederilor legale.

Principalele prevederi legale cu incidență asupra activității de reevaluare active sunt:

- Ordinului ministrului finanțelor publice nr.1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice cu modificările și completările aduse prin OMFP nr. 3259/2017,
- Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia,

- Ordonanței Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice (versiunea actualizată), aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

1.5. Tipul valorii

Raportul a fost întocmit în vederea evaluării bunurilor proprietate publică terenuri în conformitate cu dispozițiile art. (3) și art. (5)-(11) și art. 13 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice din OMFP nr. 3471/2008, precum și pe baza dispozițiilor art. (2), indice 2 din OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice

În conformitate cu prevederile legale care reglementează contabilitatea autorităților publice, evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale de evaluare (SEV 101, 102 și 103), cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este valoarea justă.

Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.¹

IFRS 13 definește valoarea justă ca prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

OCDE (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică) definește valoarea justă de piață ca prețul pe care un cumpărător decis l-ar plăti unui vânzător hotărât într-o tranzacție pe piața liberă.

Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei.

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Definiția valorii juste, prezentată

¹ MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE ORDIN 1917/2005 (actualizat) pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, în temeiul prevederilor art. 11 alin. (5) din Hotărârea Guvernului nr. 208/2005 privind organizarea și funcționarea Ministerului Finanțelor Publice și a Agenției Naționale de Administrare Fiscală, cu modificările și completările ulterioare, în baza prevederilor art. 4 din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată.

În IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de piață. Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare. ²

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.

1.6. Premisa valorii

Cea mai buna utilizare a terenului.

1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția

Data evaluării	13.06.2023
Data redactării raportului	14.06.2023
Data inspecției	13.06.2023

Inspecția a fost efectuată de dl Debrezeni Alexandru evaluator membru titular ANEVAR, cu specializarea EPI, EI și nr. legitimație 12034, în lipsa Clientului.

1.8. Moneda raportului

Moneda raportului	Euro și Lei
Cursul BNR euro/leu la data evaluării	4,9568

1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării

În vederea estimării valorii de piață, evaluatorul a întreprins următoarele acțiuni de documentare și analiză:

- a citit și analizat documentele referitoare la imobil
- a realizat analiza pieței imobiliare
- a efectuat inspecția terenului

Documentele în copie puse la dispoziție de către beneficiar și prezentate în ANEXA 2 sunt următoarele:

- Extras Carte Funciară 235478 a sectorului 4 București



*Amxol
MCOUB*

² Standardele ANEVAR, SEV 104, par. 30.1-30.7

1.10. Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea scopului declarat.

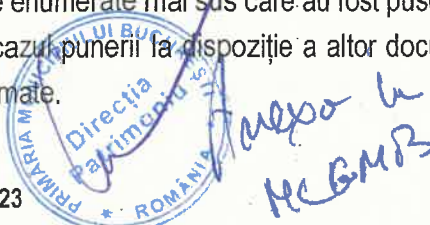
Sursele de informații utilizate au fost:

- documente, date și informații primite de la client sau culese la inspecție
- date și informații de la firmele specializate și de pe internet (site-uri specializate);
- reviste și publicații de specialitate.

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat **STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022** obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale

- Având în vedere scopul evaluării, terenul a fost evaluat în ipoteza dreptului deplin de proprietate.
- Imobilul a fost evaluat în ipoteza liber de sarcini, fără a se ține cont de ipoteci, litigii în curs sau de servituți, suprafeții sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate.
- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca fiind o opinie legală. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe documentele prezentate de client/beneficiar, fără a se efectua verificări suplimentare. Proprietatea analizată este considerată tranzacționabilă așa cum cere definiția valorii de piață din **STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022**, valabile la data evaluării.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării părților ascunse sau invizibile ale proprietății imobiliare subiect sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea acesteia. Evaluatorului nu i-a fost solicitat și nu i-a fost pus la dispoziție nici un fel de studiu asupra structurii, gradului de poluare a solului sau condițiilor adverse de mediu și nu are cunoștință despre lucrări de acest gen. Evaluatorul nu este calificat să facă astfel de lucrări. Terenul este evaluat în ipoteza de lucru că are structura ce permite construirea de clădiri și construcții în conformitate cu regulamentul urbanistic din zona și nu prezintă urme de poluare ce ar necesita acțiuni de decontaminare.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse publice pe care le consideră a fi credibile și conforme cu realitatea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de părți.
- În cazul în care nu este specificat în alt fel, existența substanțelor periculoase/poluante, care pot sau nu să se afle pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu știe de existența acestor materiale/substanțe și nu este calificat să identifice aceste substanțe. Prezența substanțelor periculoase/poluante pot afecta substanțial valoarea proprietății. Evaluatorul a considerat că acest gen de substanțe nu se află pe terenul care face subiectul evaluării.
- Evaluarea s-a bazat doar pe documentele enumerate mai sus care au fost puse la dispoziție de Client și care sunt prezentate în ANEXA 2. În cazul punerii la dispoziție a altor documente, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica valorile estimate.



- Evaluarea se face în ipoteza teren liber.

IPOTEZE SPECIALE – nu sunt

Limitări privind inspecția:- nu sunt

1.12. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și/sau al utilizatorului desemnat. Nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop. Utilizarea raportului se va face doar în vederea vânzării.

Nu este permisă folosirea raportului integral sau parțial de către o terță persoană, (nedesemnată), nici de către un alt evaluator desemnat al prezentului raport fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al evaluatorului.

Prezentul raport este valabil doar pentru bunul precizat iar valorile obținute sunt valabile doar pentru data evaluării. Raportul de evaluare nu poate fi utilizat pentru un alt bun fie el și identic și nici pentru o altă dată.

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la datele confidențiale cuprinse în acesta, nu poate fi publicat, distribuit nici inclus într-un document destinat publicității, integral sau parțial, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei, conținutului și a contextului în care ar urma să apară.


Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru efectele juridice ce ar putea decurge din utilizarea, publicarea integrală sau parțială a prezentului raport de evaluare cu ignorarea restricțiilor.

1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022.

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară



Anexa 6
КСОМВ

1.14. Raportare

Prezentul raport de evaluare respectă termenii de raportare solicitați prin standardul SEV 103 – Raportare (IVS 103) agreeți împreună cu clientul, respectiv:

- Raportul de evaluare comunică informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.
- Raportul de evaluare este prezentat într-un mod coerent, ușor de înțeles, pentru a permite cititorului îndreptățit o înțelegere clară a evaluării.
- Pentru a înțelege rezultatul evaluării, raportul va face trimitere la abordările sau la abordarea aplicată, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au condus la concluziile evaluării.
- În raport nu sunt prezentate toate informațiile sursă (date de intrare), respectiv studii de piață, informații din piață, date din arhiva evaluatorului, date financiare ale clientului, alte informații utilizate ca date de intrare și nici fișele de calcul, analize de date secundare, detalierea metodelor și tehnicilor utilizate pentru obținerea valorilor. Toate acestea se regăsesc în dosarul de lucru al evaluatorului, care va fi păstrat pentru o perioadă rezonabilă de timp în conformitate cu SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102).

1.15. Cadrul general-termeni, definiții, principii și concepte

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termeni folosiți poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiții în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022 ANEVAR.

Client - o parte care angajează contractual un evaluator pentru serviciile de evaluare.

Utilizator desemnat – clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, printr-un înscris, dreptul de a utiliza, în numite condiții, raportul de evaluare.

Prețul- este termenul utilizat pentru o suma cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. Prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost făcut public sau dacă a fost confidențial. Datorită capacității financiare, motivațiilor sau intereselor special ale unui vânzător sau cumpărător, prețul plătit pentru bunuri sau servicii poate avea sau nu legătură cu valoarea care ar putea fi atribuită de către alții acelor bunuri sau servicii. Totuși prețul constituie, în general, o indicație asupra valorii relative date bunurilor sau serviciilor de către un anumit cumpărător și/sau vânzător, în anumite situații particulare.

Costul - reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

Piața - este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul pieței. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilitate a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor, precum și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională sau internațională.

Valoarea - este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării.

Prin urmare, valoarea este un preț ipotetic, iar ipoteza pe baza căreia este calculată este determinată de tipul de valoare adoptat. Un tip de valoare este definit în IVS2 ca o reflectare a principiilor fundamentale de evaluare, la o dată specificată.

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață.

Valoarea de piață - este suma estimată pentru care o proprietate (activ) va fi schimbată, la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea niciunei taxe și impozit asociat (e).

2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

2.1. Localizarea și descrierea terenului

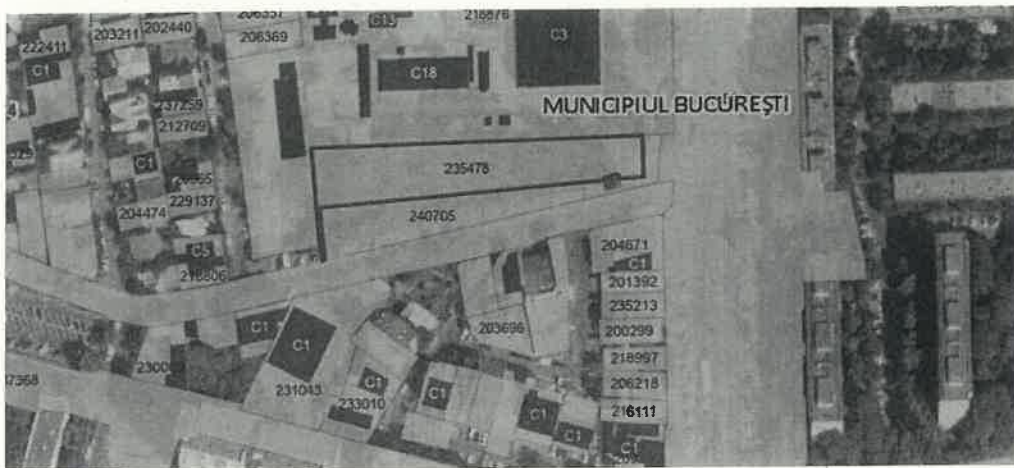
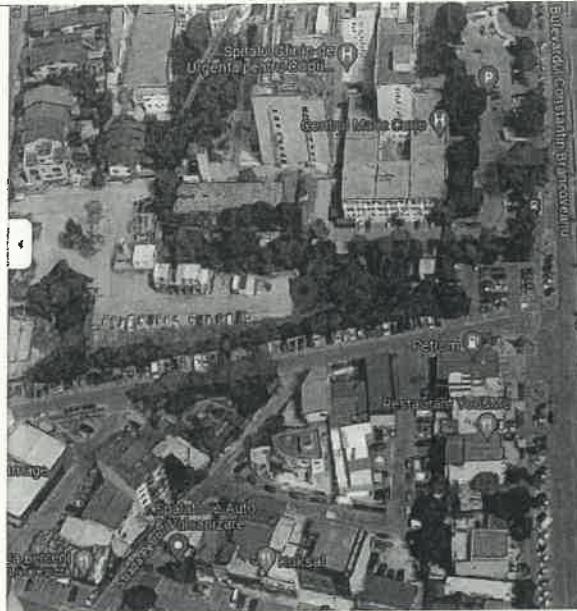
Localizare

Drumul Găzarului 71
Clădire



- 📍 Drumul Găzarului 71, București 077120
- ✎ Sugerează o modificare pentru Drumul Găzarului 71
- 📍 Adaugă o locație lipsă
- 🏢 Adaugă-ți compania
- 🏷️ Adaugă o etichetă

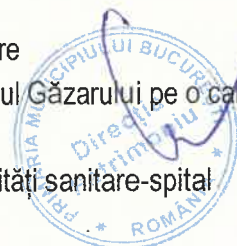
Fotografii



Descrierea terenului

- teren intravilan, categorie de folosință curți construcții
- Adresă poștală este Drumul Găzarului nr.71,sector 4, Bucuresti
- Suprafață de 2.760 mp
- Topografie plană, formă neregulată, ușor dreptunghiulară
- Sunt disponibile toate utilitățile publice: curent, gaze naturale, apă, canalizare
- Deschidere la Bd. Constantin Brâncoveanu de aproximativ 16 m și la Drumul Găzarului pe o cale mică de acces
- Vecinătăți: proprietăți construite cu utilizări mixte:rezidențiale/comerciale/unități sanitare-spital

*Anexo la
planul de
planșă*



Utilizări admise și indicatori urbanistici:

Coinform PUG 2000 terenul subiect se află în zona **CB1** cu următorii indicatori urbanistici:



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI CB - ZONE SITUATE ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ

Zona se compune din următoarele subzone :

CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;

CB2 – subzona serviciilor publice dispersate în zone protejate;

CB3 – subzona polilor urbani principali: - Barbu Văcărescu, Berceni, BIG Berceni, Colentina, Crângași, Drumul Taberei, Filaret, Fundeni, Gara Basarab, Giurgului, Lacul Morii vest, Obor, Orhideelor, Panduri, Pantelimon, Pipera, P-ța Presei Libere - Poligrafiei, Sălaj, Titan, Văcărești.

CB4 - subzona campusurilor universitare, unităților de cercetare, parcurilor științifice;

CB4a – parcul științific (soft) Văcărești;

CB4b – campusuri universitare;

CB4c – unități de cercetare.

CB5 – centru de conferințe și expoziții internaționale /parc expozițional /.

CB6 – centrul internațional de studii ecumenice Văcărești.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

CB1 pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru **POT maxim = 50%**

CB1 pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși **CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren** pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și CUT maxim 2,2

Amplasat la nr. 10 B

ROMANIA, MUNICIPIUL BUCUREȘTI
Direcția Primăriei
ROMANIA

Descrierea amenajărilor

La data inspecției terenul era împrejmuit, amenajat parțial cu alei betonate pe care erau amplasate containere tip birou exploatate de personalul Spitalului Clinic "Maria S. Curie".

Descrierea zonei

Macro zona

Terenul este amplasat în zona mediană a municipiului București, cartierul Berceni. Zona este un mix de utilizări mixte rezidențiale/comerciale cu clădiri de locuit colective, clădiri care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative.

Zona este caracterizată de lipsa terenurilor mari libere și disponibile pentru dezvoltare. Terenurile care sunt oferite la vânzare au suprafețe mici, între 300 -1500 mp și de cele mai multe ori au pe ele construcții vechi ce sunt propuse la demolare.

Micro zona

Proprietatea se află localizată pe Drumul Găzarului, la intersecția cu Bd.Constantin Brâncoveanu, în imediata vecinătate a Spitalului Clinic "Marie Curie".

Proprietățile din vecinătate au utilizare mixtă : comercială și rezidențială.

Utilizarea rezidențială: În plan principal față de bd.Brâncoveanu sunt blocuri locuințe cu regim de înălțime variat P+4/8/10 dispuse pe toata lungimea străzii, iar pe străzile alăturate se găsesc și locuințe unifamiliale (case/vile)

Utilizarea comercială: clădiri de birouri, clădiri cu utilizare comercială, instituții ale statului. În imediata vecinătate se află Spitalul Clinic de urgență pentru copii "Maria Sklodowska Curie"

Zonă constituită din punct de vedere edilitar cu străzi asfaltate și toate utilitățile publice, clădiri administrative (spitale,cabinete medicale, sedii banci,spații ale administrației publice locale, unități de învățământ etc), zone verzi pietonale pentru relaxare (parcuri)..

Conexiuni - zona este foarte bine conectată cu celelalte zone ale Capitalei prin:

- transportul public pentru toate variantele de transport public cu autobuz, tramvai, Metrou
- auto prin Bd Constantin Brâncoveanu,

Avantajele amplasamentului sunt:

- Amplasare într-o zonă cunoscută și apreciată de locuitori și investitori

Dezavantajele amplasamentului

- Amplasare în front secundar fata de drum principal
- Restricții urbanistice
- Forma neregulată a terenului











Anexo la
HCOMB

2.2. Descrierea și analiza pieței specifice

Contextul economic - Aspecte cu impact asupra sectorului imobiliar prezentate în rapoartele realizate de BNR - 2023³

Riscurile la adresa stabilității financiare s-au intensificat de la data Raportului anterior, ca urmare a creșterii incertitudinilor privind evoluțiile economice și financiare, pe fondul accentuării tensiunilor geopolitice și continuării războiului din Ucraina, precum și al înăsprii condițiilor financiare în contextul proceselor de reajustare a conduitelor de politică monetară ale băncilor centrale la nivel global. Principalele riscuri sistemice la adresa stabilității financiare (Tabel 1) identificate la nivel sever, similar ediției precedente a Raportului, sunt cele generate de: (i) incertitudinile la nivel global, în contextul crizei energetice și al războiului din Ucraina și (ii) deteriorarea echilibrilor macroeconomice, inclusiv ca urmare a evoluțiilor geopolitice regionale și internaționale. Alte riscuri sistemice importante, dar de intensitate mai scăzută, sunt cele determinate de: (i) întârzierea reformelor și a absorbției fondurilor europene, în special prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) și (ii) riscul de nerambursare a creditelor contractate de către sectorul neguvernamental.

Tabel 1. Harta riscurilor la adresa stabilității financiare din România

	Incertitudinile la nivel global în contextul crizei energetice și al războiului din Ucraina
	Deteriorarea echilibrilor macroeconomice interne, inclusiv ca urmare a evoluțiilor geopolitice regionale și internaționale
	Întârzierea reformelor și a absorbției fondurilor europene, în special prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR)
	Riscul de nerambursare a creditelor contractate de către sectorul neguvernamental
	risc sistemic sever
	risc sistemic ridicat
	risc sistemic moderat
	risc sistemic redus

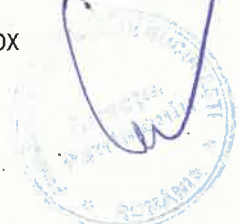
Notă: Culoarea indică intensitatea riscului. Săgețile indică perspectiva riscului în perioada următoare.

Incertitudinile care caracterizează evoluțiile economice viitoare atât în România cât și pe plan global pot pune o presiune importantă pe echilibrile pieței imobiliare.

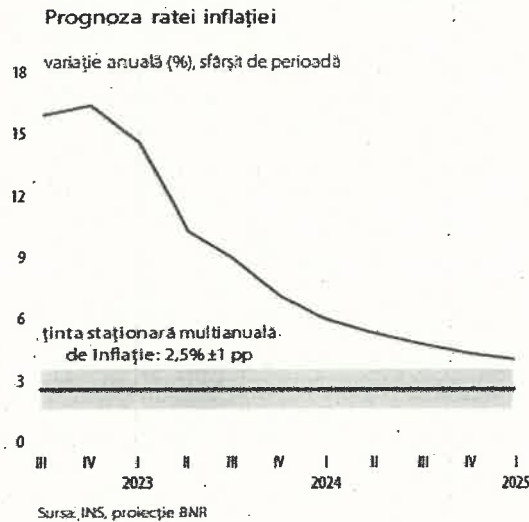
După ce a atins nivelul maxim al acestui ciclu inflaționist în noiembrie 2022, rata anuală a inflației IPC s-a înscris pe o traiectorie descendentă, coborând până la 14,53 la sută în luna martie, cu 2,23 puncte procentuale sub valoarea maximă și, respectiv, cu 1,84 puncte procentuale mai jos față de luna decembrie 2022. Un impact dezinflaționist important a revenit și evoluției prețurilor la energia electrică, ca urmare a extinderii sferei de aplicare a schemei de sprijin pentru plata facturilor începând cu 1 ianuarie 2023. Rata medie anuală a inflației, indicator cu un grad inerent mai ridicat de persistență, și-a continuat traiectoria ascendentă și în trimestrul I, atingând în luna martie 15,3 la sută în cazul indicelui determinat conform metodologiei naționale și 13,2 la sută pentru cel calculat conform structurii armonizate (+1,5 puncte procentuale și, respectiv,

³ <https://www.bnr.ro/Publicatii-periodice-204.aspx>

Alexandra Mădălin



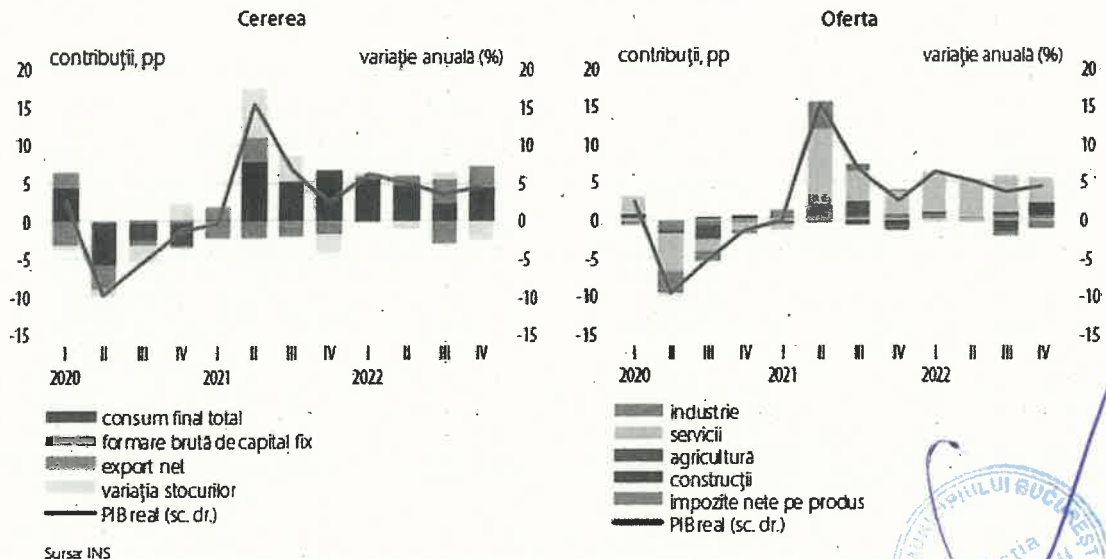
+1,2 puncte procentuale față de sfârșitul anului 2022). Riscurile asociate atât direct, cât și indirect, evoluției războiului din Ucraina s-au menținut ridicate, în condițiile în care, cel puțin până la acest moment, acesta nu pare să își fi diminuat din intensitate. De altfel, din perspectiva proiecției, principalele necunoscute continuă să aibă ca resort dominant evoluțiile geopolitice, cu impact potențial resimțit direct pe piețele materiilor prime, importante surse inflaționiste de natura ofertei.



Cererea și oferta

În trimestrul IV 2022, PIB real și-a intensificat ritmul anual de creștere comparativ cu intervalul anterior până la 4,5 la sută, evoluție susținută atât de parcursul ascendent al absorbției interne, cât și de o atenuare a contribuției negative din partea cererii externe nete (Grafic 2.1).

Grafic 2.1. Contribuții la creșterea economică



Investițiile în construcții s-au majorat cu circa 20 la sută față de T4 2021, marcând încheierea unui an deosebit de dinamic la nivelul lucrărilor nerezidențiale și al celor ingineresti (Grafic 2.4). Aceste segmente își vor continua probabil evoluția pozitivă în prima parte a anului curent, deși în cazul celui dintâi se întrevede o anumită temperare de ritm (pe seama efectului de bază). Așteptări favorabile se conturează îndeosebi în

Anexă la HCAURB

domeniul construcțiilor cu destinație comercială (fie spații de mari dimensiuni, fie parcuri de retail), respectiv în cel al infrastructurii de transport (rutier și aerian) și al rețelelor locale (de termoficare, apă și canalizare), în bună măsură pe seama utilizării surselor europene de finanțare.

Piața imobiliară

Potrivit celui mai raport CBRE România, în intervalul ianuarie-martie 2023 au fost închiriați 311.000 m2 de spații logistice și industriale, cu 20% mai mult decât în perioada similară a anului trecut. 27% dintre livrări au fost reprezentate de contracte build-to-suit.

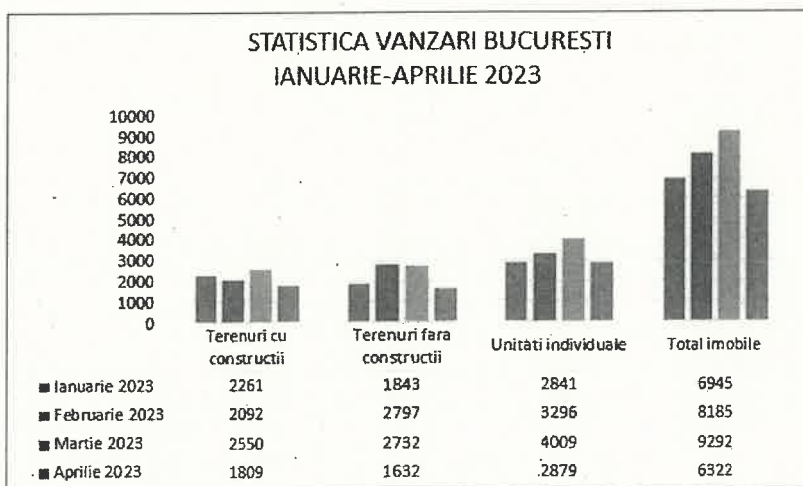
Pentru prima dată după mulți ani, Bucureștiul a fost depășit de regiunea industrială V-NV, care a concentrat 40% din take-up. Capitala a urmat, cu 33% din volumele închiriate, urmată la mare distanță de regiunea Sud, cu 21%.

Stocul total de spații moderne din România a depășit 6,86 milioane m2 la finele primului trimestru al 2023, jumătate din acesta fiind localizat în București și în împrejurimi. La finele lui martie erau în construcție nu mai puțin de 423.000 m2 la nivel național, care urmau să fie livrați până la sfârșitul acestui an. Gradul de neocupare la nivel național este de 4,7%, cu distincția că în Capitală se ridică la 5,7%, iar media pe țară este de 3,7%. Chiriile au crescut ușor în perioada de referință, în medie cu 0,15 euro/m2/lună, până la 4,25 euro/m2/lună.

Cererea de închiriere pentru spațiile de birouri a fost în scădere în primul trimestru al 2023 comparativ cu anul trecut. Chiriașii joacă, se pare, jocul așteptării, apreciază specialiștii CBRE România. Acest lucru, combinat cu o contracție a spațiului de birouri închiriat, creează premisele creșterii ratei de neocupare în următoarele trimestre ale anului. (<https://traficmedia.ro/cbre-spatiile-industriale-si-logistice-au-dominat-piata-imobiliara-in-q1-2023/>)

Piața terenurilor in București

Conform ANCPPI (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), dinamica tranzacțiilor din București în perioada ianuarie-aprilie 2023, ne arată o evoluție oscilantă a vânzărilor, cele mai multe tranzacții au fost efectuate în luna martie, conform diagramei de mai jos:



Sursa informații: <https://www.ancpi.ro/statistici/>



Conform unor date publicare de ziarul Bursa în aprilie 2023 " piața terenurilor din București a asistat la o reluare a apetitului din partea majorității jucătorilor de pe piață, în pofida incertitudinii legate de anularea/suspendarea planurilor urbanistice zonale și a războiului din Ucraina, în afară de șocul inițial simțit imediat după conflagrație. Contrar estimărilor inițiale, investitorii nu s-au mutat în zonele limitrofe din Ilfov pentru a evita situația incertă a autorizațiilor din București. În schimb, fie au ales să aștepte ca situația să se clarifice, fie și-au continuat achizițiile atunci când prețurile terenurilor erau favorabile. Din acest motiv, activitatea pe piața terenurilor din Ilfov a fost relativ stagnantă în 2022, cu o ușoară scădere de aproape 2% față de anul precedent. Cu toate acestea, anularea planurilor urbanistice zonale a avut unele repercusiuni pe piața din capitală, dezvoltatorul spaniol Gran Via anunțându-și ieșirea din România și citând situația actuală a planificării în București ca fiind cauza plecării. Toate acestea par să fie mai evidente după primele trei luni ale anului 2023, când tranzacțiile cu terenuri au înregistrat o scădere de 30% comparativ cu primul trimestru din 2022 în București și de 44,6% în Ilfov.

Cele mai mari tranzacții cu terenuri din București și Ilfov în 2022 au totalizat peste 200 m EUR. Similar cu 2020 și 2021, prețurile terenurilor au continuat să înregistreze o rată de creștere mai mare decât a celorlalte sectoare imobiliare și peste rata inflației.

Pentru 2023, evoluția pieței terenurilor din București depinde în mare măsură de rezolvarea problemelor legate de blocarea PUZ-urilor. Având în vedere creșterea rapidă a pieței industriale din ultimii ani, principalii jucători de pe piața industrială își vor continua planurile de expansiune prin achiziții de terenuri, atât în București/Ilfov, cât și la nivel național"

Sursa : <https://www.bursa.ro/investitiile-pe-piata-imobiliara-din-romania-au-depasit-1-26-miliarde-de-euro-in-2022-bucurestiul-inregistrand-aproximativ-888-milioane-eur-mai-mult-de-jumatate-din-valoarea-acestora-48326942>

Piața specifică este piața terenurilor cu suprafețe de 2500-3000 mp. Aria de piață este zona mediană a Bucureștiului- Cartierul Berceni.

Oferta de terenuri similare la vânzare

Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică și care se regăsesc în anunțurile de vânzare, sunt localizarea, suprafața, utilitățile existente în zonă, deschiderea, indicatorii urbanistici. În general sunt oferite terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau rezidențiale.

Au fost analizate prețurile din zona analizată și au fost identificate oferte de terenuri active la data evaluării. Elementele de comparație recunoscute de piața specifică sunt localizarea, deschiderea la drumul public, suprafața, autorizația de construire/PUD/PUZ, indicatori urbanistici.

În București au fost identificate oferte active pentru terenuri cu suprafețe mici cuprinse între 300-2.300 mp și cu prețuri unitare cuprinse între 145 euro/mp și 750 euro/mp. Prețurile variază în funcție de localizare și de posibilitățile de dezvoltare permise ale zonei de amplasare (rezidențial/comercial). Cele mai relevante oferte sunt prezentate mai jos



*Anexo la
RCA/MS*

Localizare	Suprafata	Pret unitar Euro/mp	link
Brancoveanu- Mixandrei	440	591	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/brancoveanu/teren-constructii-de-vanzare-X4PN0301D?lista=309085178&hart=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3876577755
Zona Ctin Brancoveanu/Str Resita	836	399	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/berceni/teren-constructii-de-vanzare-X7KV1312H?lista=309085178&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3876577755
Brancoveanu/Aleea Tebea	300	700	https://acp.imobiliare.ro/epi/SelComp/Index
Brancoveanu	300	767	https://acp.imobiliare.ro/epi/SelComp/Index
Zona bd Luica- str Scropoasa	739	360	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/berceni/teren-constructii-de-vanzare-XV0503481?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-bucuresti&utm_term=266040-0-739
Parc Tineretului/Asmita Gardens	2,357	382	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-delta-vacaresti-parc-tineretului-asmita-gardens/30f454fgf990724323d2f53011543294.html
Luica/ Giurgiului	4,864	145	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-constructii-intravilan-vanzare-in-bucuresti-giurgiului-IDwANh.html
Oltenitei Complex Rezidential Jupiter teren 613 mp	613	491	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/oltenitei/teren-constructii-de-vanzare-X9841301F?lista=309076351&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3876577755

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	767
Minim	145
Mediana	445
Medie	479

Cererea de terenuri la cumpărare

Cererea potențială trebuie analizată având în vedere localizarea, caracteristicile zonei de amplasament și principalele caracteristici ale imobilului subiect: lățime mică, retrageri obligatorii etc. Trebuie avut în vedere și faptul că terenurile învecinate (stânga/dreapta) sunt construite, unele sunt spații libere folosite ca parcare și/sau spațiu verde și nu există posibilitatea de comasare.

Cererea potențială este mică, din analiza zonei de amplasament majoritatea dezvoltărilor imobiliare se fac pe terenuri mari ca suprafață și care îndeplinesc condițiile impuse prin Regulamentul de Urbanism.

Având în vedere principalele caracteristici ale imobilului subiect (suprafață, amplasare, posibila utilizare) cererea potențială este redusă.


Oferta de terenuri la închiriere

Există un număr de oferte active de închiriere pentru terenuri, variate ca localizare, suprafață sau indicatori urbanistici. În general, sunt ofertate terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau rezidențiale. În analiza de piață au fost identificate terenuri ofertate la închiriere, cu chirii cuprinse între 0,5 euro/mp și 5,5 euro/mp, prezentate mai jos :

Localizare	Suprafata	Pret unitar Euro/mp	link
Berceni/zona str Luica	2,4000	1.25	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/berceni/teren-constructii-de-inchiriat-X5L81301J?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-bucuresti&utm_term=3000-0-2400
Zona Aparatorii Patriei	100	3.50	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/aparatorii-patriei/teren-constructii-de-inchiriat-X7KV1310D?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-bucuresti&utm_term=350-0-100
Zona Brâncoveanu	10,000	1.20	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/brancoveanu/teren-constructii-de-inchiriat-XCRT13013?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-bucuresti&utm_term=12000-0-10000
Piata Sudului/Sos Berceni	1,500	1.23	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/berceni/teren-constructii-de-inchiriat-X54Q0300R?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-bucuresti&utm_term=1850-0-1500
Zona Piata Sudului/ Sos Berceni 84	200	5.50	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren-stradal-sector-4/ee1197dfgg897f70ee3213h72i4d4f2h.html
Str Aurel Persu/ Berceni	440	5.00	https://www.imoradar24.ro/anunturi/440-mp-teren-inchiriat-berceni-7149412
Berceni/zona Bd Metalurgiei	2,500	0.50	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-2500-mp-zona-berceni/44i32dd5i84277hfe93644eh7f72gehg.html
Bd Brâncoveanu	1,000	1.95	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-https://acp.imobiliare.ro/epi/SelComp/Index

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	5.50
Minim	0.50
Mediana	1.60
Medie	2.52

Anexa la
file anu



Oferta de locuri de parcare - Închiriere / vânzare

În zona analizată există parcări de reședință gestionate de Primăria de sector, localizate în general în vecinătatea blocurilor de locuințe, sau parcări private în majoritate situate în cadrul complexelor rezidențiale fie supraterane, fie subterane. Nu au fost identificate în zona de amplasare oferte pentru închirierea unui loc de parcare. În general prețurile oferite în București pentru închirierea unui loc de parcare supraterană/subterană, sunt cuprinse între 30 și 75 euro/lună.

Majoritatea ofertelor pentru achiziționarea unui loc de parcare sunt pentru parcări în cadrul complexelor rezidențiale aflate în zona Metropolitan Residence Metalurgiei, Sun Royal View -str. Emil Racovița, la distanță considerabilă de terenul subiect. Au fost identificate oferte pe piață pentru locuri de parcare aflate în cadrul Ansamblurilor rezidențiale menționate, cu prețuri cuprinse între 5.000 euro și 7.000 euro pentru parcarile supraterane, iar pentru parcarile subterane prețurile variază de la 7.500 euro la 10.000 euro.

În zona de amplasament locurile de parcare publice, la liber sunt foarte puține. Este o zonă aglomerată din acest punct de vedere, iar parcarile amenajate, construite deservește imobilele din clădirile aflate în zona analizată. Acestea sunt administrate de primăria de sector.

În imediata vecinătate a terenului subiect nu au fost identificate oferte de închiriere și/sau vânzare pentru locuri de parcare.

2.3. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca „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”.

- Permisă legal: evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.
- Posibilă fizic: se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.
- Fezabilă financiar: utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibilă fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.
- Maxim productivă: dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru cea utilizare.
- Nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism și nu se pot calcula indicatorii urbanistici ai terenului.

- Analizând împrejurimile și amplasarea terenului, în opinia evaluatorului utilizările rezonabile sunt de teren liber pentru închiriere și/sau utilizarea comercială-parcare publică. S-a ținut cont de faptul că:
 - Aproape lipit de teren se află Spitalul Clinic de Urgență pentru copii "Maria S. Curie" iar dimensiunile terenului nu ar permite construcția unui bloc sau alt tip de clădire similară.
 - Pe teren pot fi amplasate birouri tip container pentru activități administrative (anexe ale spitalului)
 - La ora actuală pe terenul supus evaluării sunt amplasate containere tip birou
 - În zonă există mai multe instituții publice
 - În zonă există multe blocuri de locuințe și nu au fost identificate locuri de parcare care ar putea fi utile și pentru pacienții spitalului.

În urma analizei din punctul de vedere al probabilității rezonabile, luând în considerare caracteristicile proprietății subiect, caracteristicile zonei de amplasament, vecinătățile în condițiile limitative privind documentarea, **CMBU este dezvoltarea cu următoarele utilizări :**

- **teren liber pentru închiriere**
- **utilizare comercială – parcare publică**



*Amexa 16
HCGMB*

3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

3.1. Aspecte teoretice

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare pot fi utilizate trei abordări în evaluare, prezentate succint mai jos.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată a rentabilității sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata rentabilității.

Evaluarea terenului liber

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode :

1. Abordarea prin piață – comparație directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Capitalizarea directă – tehnica reziduală a terenului
5. Capitalizarea directă – capitalizarea rentei funciare
6. Actualizarea - Analiza fluxului de numerar actualizat – Analiza parcelării și dezvoltării.



*Amplas la
NEGOMB*

Toate cele șase metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Pentru evaluarea terenului subiect în baza prevederilor din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022, a fost utilizată Capitalizarea directă – capitalizarea rentei funciare, ținând cont de faptul ca nu au fost identificate terenuri comparabile.

Capitalizarea directă-capitalizarea rentei funciare

Renta funciară (chiria) poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a terenului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere / arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului terenului pentru transmiterea dreptului de folosință. Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoare de piață a terenului.

Fluxul de venit identificat a fost utilizat pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator (multiplicator de venit brut, multiplicator de venit efectiv etc), sau prin aplicarea unei rate de capitalizare asupra unui Venit Net din Exploatare (VNE). Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile sau recompensele proprietarului.

Procedura de calcul este următoarea:

1. Se estimează venitul brut potențial (VBP) pentru un grad de ocupare de 100%
 2. Se calculează venitul brut efectiv (VBE) - VBP ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.
 3. Se estimează cheltuielile aferente exploatării proprietății imobiliare subiect (CHE)
 4. Se calculează venitul net din exploatare (VNE) cu formula $VNE = VBE - CHE$
 5. Se calculează valoarea terenului - aplicând formula $V = VNE/C$, unde VNE - Venitul net din exploatare, C - Rata de capitalizare
- Pentru determinarea venitului potențial (VBP) a fost utilizată valoarea chiriei de 2,5 €/mp (valoarea medie din analiza de piață)
 - Din analiza pieței și a ofertelor identificate, perioada de expunere pe piață a imobilelor este de aproximativ 2-3 luni până la finalizarea tranzacțiilor Pierdere din neocupare a fost estimată la 25% din venitul VBP anual (3 luni din an)
 - Cheltuielile cu impozitul pe proprietate în sumă de 568 €/an au fost calculate utilizând valorile de impozitare pentru 2023 conform H.C.G.M.B. nr.219/28.04.2022.
 - Nu au fost luate în calcul alte cheltuieli.



*Anexă la
Memorandum*

- Rata de capitalizare - se obține din informațiile din piață pentru proprietăți similare care sunt la închiriere și vânzare. În lipsa informațiilor din piață, se poate calcula utilizând datele statistice ale BNR privind rata de fixing a titlurilor de stat. (<https://www.bnr.ro/Raport-statistic-606.aspx>).

Rata de capitalizare rezultată din analiza acestor date este de **4,95%**, obținută ca medie a ratelor obligațiunilor de stat pe ultimii 3 ani, ceea ce în România reprezintă o rată fără risc

Utilizând abordarea prin venit – capitalizarea venitului, s-a estimat valoarea de piață a proprietății la **1.240.000 euro** (rotunjit de la 1,242,054 euro)

Detaliile de calcul pentru estimarea valorii terenului supus evaluării sunt prezentate mai jos după cum urmează:

Abordarea prin venituri - capitalizarea venitului

Imobil	Teren intravilan	
Suprafata de inchiriat (mp)	2,760	
Chirie lunară euro /mp		2.5 €
Denumire		
Chirie lunara - chirie mp*suprafata		6,900 €
chiria de piata lunară*suprafata *12.luni		82,800 €
Venitul brut potențial (VBP) anual		82,800 €
Pierdere din neocupare	25%	20,700 €
Venitul brut efectiv (VBE)		62,100 €
Cheltuieli de exploatare		
impozit pe teren (1.02 lei/mp*4,9568 lei/eur*2760 mp)		568 €
Alte cheltuieli		- €
Venitul net din exploatare (VNE)		61,532 €
Rata de capitalizare		4.95%
Valoarea de piață		1,242,054 €
Valoarea de piață (rotunjita)		1,240,000 €



*Anexo la
Necont*

Activitatea de parcare pe terenurile proprietatea Primăriei Municipiului București este reglementată de HCGMB 705/22.12.2022. Pentru determinarea valorii de piață a rentei (chiriei) de piață aferente terenului au fost utilizate informativ valorile din HCGMB 705/22.12.2022, ținând cont de faptul că scopul evaluării este valoarea justă pentru înregistrare în contabilitate.

1. Venitul brut potențial (VBP) pentru un grad de ocupare de 100%

A fost estimat un tarif orar de 5 lei, tarif unic pentru toate zonele de parcare care aparțin domeniului public sau privat al Municipiului București.

A fost estimat un program de 10 ore/zi de Luni pana Vineri, fără program in weekend.

2. Venitul brut efectiv (VBE) - VBP ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

Pe terenul subiect pot fi amenajate conform normelor tehnice în vigoare până la 90 locuri de parcare.

Se consideră rezonabil un procent de neocupare de 25%, aprox.2 ore din 10.

3. Cheltuielile aferente exploatării proprietății imobiliare subiect (CHE)

Aceste cheltuieli estimate sunt:

- cheltuieli cu personalul - 2 angajați în două schimburi, se ia în considerare salariul minim brut pe economie de 3.000 lei.

- cheltuieli cu impozitul pe teren pentru zona fiscală B de 1,02 lei/mp (conform HCGMB 219/28.04.2022 privind stabilirea nivelurilor impozitelor și taxelor locale în București pentru 2023)

4. Rata de capitalizare - se obține din informațiile din piață pentru proprietăți similare care sunt la închiriere și vânzare, iar în lipsa informațiilor din piață, se poate estima în baza studiilor de piață publicate, date statistice ale BNR, INSSE. Rata de capitalizare a fost estimată la **8,90%**, utilizând aplicația "Cost of Capital Navigator-Kroll"

5. Costul amenajărilor - a fost determinat cu ajutorul catalogului "Costuri de reconstruire-Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, Comerciale și Agricole, Construcții Speciale" utilizând programul Kost.

Fișa de calcul

Denumire		lei	euro	Explicații
Număr ore de funcționare pe zi	10			
Număr zile lucrătoare/an	260			
Tarif orar loc parcare		5 lei/ora	1.01 €	
Valoare chirie anuala pe loc de parcare - tarif unic		13.000 lei	2.623 €	Tarif conf. HCGMB 705/22.12.2022
Număr locuri de parcare	90			
Valoare chirie totală (VBP)		1.170.000 lei	236.039 €	
Pierderi prin neocupare	25%	292.500 lei	59.010 €	
Venit Brut Exploatare (VBE)		877.500 lei	177.030 €	



*Arădat la
decont*

Denumire	lei	euro	Explicații
Cheltuieli din exploatare anuale			
➤ cheltuieli cu personal	72.000 lei	14.526 €	
➤ Impozit pe teren unitar	1,02 lei	0,21 €	Impozit conf HCGMB 219/2022 pentru valori de impozitare
➤ Impozit pe teren total	2.814 lei	568 €	
Venit net din exploatare (VNE)	802,686 lei	161,936 €	
Rata de capitalizare (Rc)	8,9%		
Valoare spațiu de parcare	9.018.940 lei	1.819.508 €	
Cost amenajare locuri parcare	2.939.869 lei	593.098 €	
Valoare teren totala	6.079.070 lei	1.226.410 €	
Valoare teren unitară/mp	2.203 lei	444 €	

Data evaluării

13.06.2023

Curs BNR euro/leu

4.9568

3.2. Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate în cadrul procesului de evaluare și care conduc la opinia finală asupra valorii. Criteriile care au stat la baza raționamentului evaluatorului în cadrul procesului de reconciliere sunt:

- Adecvarea - abordarea prin venit este singura abordare ce poate fi aplicată ținând cont de contractul de concesiune ce este în derulare.
- Precizia - mare deoarece sunt utilizate informații din piață
- Cantitatea informațiilor - există suficiente informații pentru a estima valoarea de piață a proprietății subiect

Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii, o concluzie profesională, imparțială și logică formulată pe baza experienței profesionale și bazată pe analiza tuturor informațiilor. Aceasta reprezintă percepția evaluatorului despre prețul cel mai posibil, cel mai verosimil într-o tranzacție obiectivă, nepărtinitoare pentru proprietatea evaluată.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru activele subiect sunt factorii care au determinat metoda de evaluare cea mai relevantă și adecvată.

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Valoarea justă a fost estimată în ipoteza continuării activității. Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care poate fi obținut de pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în

considerare în cazul valorii de piață, cum ar fi reglementările contabile care se aplică pentru instituțiile de stat și reglementările în vigoare referitoare la patrimoniul public.

Valoarea justă (OMFP 1917/2005) a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

Valoarea justă pentru imobilul supus evaluării reprezentând un teren intravilan curți construcții în suprafață de 2.760 mp, cu număr cadastral 235478 înscris în Cartea Funciară 235478 a sectorului 4, București situat în Drumul Găzarului nr. 71, sector 4, Bucuresti este:

	Euro	Lei
Valoarea justă (euro/mp)	450	2,231
Valoare justă	1.242.054	
Valoarea justă totală (rotunjită)	1,240,000	6,146,432

Data evaluării
Curs BNR euro/leu

13.06.2023
4.9568



*Amexa la
Hecomb*

4. ANEXE

ANEXA 1 – Fotografii inspecție

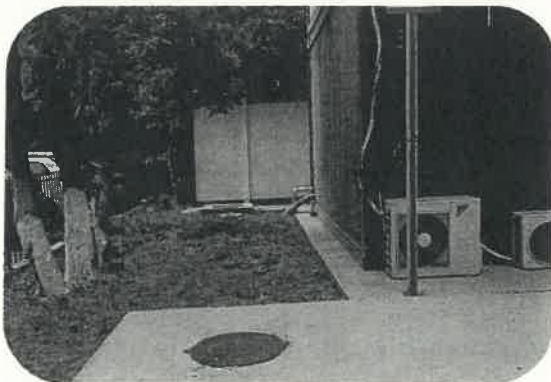
ANEXA 2 – Date și informații din piață utilizate în evaluare

ANEXA 2 – Documente puse la dispoziție de Client



*Anexa la
Mcom3*

ANEXA 1 – Fotografii inspecție



*Anexo la
Acord*

ANEXA 2 – Date și informații din piață utilizate în evaluare

Fisa calcul CIB/CIN

RAPORT DE EVALUARE nr. 97445

Beneficiar raport: PMB
Destinatar: PMB
Proprietate Evaluata: Teren Drumul Gazanului nr.71
BUCUREȘTI

Data evaluării: 13.06.2023 / Curs la data evaluării: 4.9568 lei/EUR
Coef.de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție m anopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCȚII - ABORDAREA PRIN COST

Posiția pe plan din Al. st.	Descriere	Anul de construire	Starea fizică	Verze Cronologice (ani)	Verze Cronologice (ani)	Verze Cronologice (ani)	Suprafața construită de suprafață (mp)	Cost de nou construcție (lei/mp)	Cost de nou construcție (EUR/mp)	Cost de nou construcție (lei)	Depr. Extern (%)	Depr. Intern (%)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)	Grad de depreciere material	Cost lucrări ramase de executat (lei)
1	1	Parcare	FB	0	0	0	2.780	1065,17	215	2.939.869	0	0	2.939.869	593.098	100,00	0
TOTAL CONSTRUCȚII																
- Valori din tabel nu conțin IVA																

Note:
- In cazul constructor ne finalizate cobana "Cost de nou construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate, iar cobana "Cost net construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.

FISA NR. 1 - Parcare

Index	Mr. zrl.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizică	Capacitate	Cost unitar de nou indus și corecții, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou construcție (lei, fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrări executate (lei fara TVA)	Cost lucrări ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.
1	PLTFBA	Platforma betonata cu borduri și asfalt	mp	FB	2760	6	374,61	374,61	100,00	1.033.924	0	2
2	PEPAB	Parcari betonate cu pavele autoblocante	mp	FB	2760	6	690,56	690,56	100,00	1.905.946	0	2
TOTAL FISA											2.939.869	0

Note:
- Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de material, Manopera, Transport și utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.cheit.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef.pf.dist.transp.și manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluării

- Sursa informației: 1 = "Cl-CR C. rezidențiale"; 2 = "Cl-CR C. industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri Mittek și construcții speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / ROVAL, 5 = "CONSTRUCȚII - sisteme și subsisteme constructive" - Ediția ROVAL, 6 = "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI SI CLADIRI COMERCIALE" - Ediția ROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSFRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SRTALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Ediția ROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator



Handwritten signature: Meaurio

Estimare Rata capitalizare

General Inputs						
Estimate Name	Imobiliare 2023 iunie					
Investor Country	Germany					
Investee Country	Romania					
Cash Flow Currency	RON					
Cost of Equity Inputs Country	Germany (EUR - Euro)					
Valuation Date	June 13, 2023					
WACC Estimates						
Investee Country : Romania						
WACC + Country Credit Rating Model CRP	=	10.68%	*	52.20%	+ 6.93%	* 47.80%
WACC		Cost of Equity		Weight of Equity	After-tax Cost of Debt	Weight of Debt
WACC + Yield Spread Model CRP	=	11.42%	*	52.20%	+ 6.93%	* 47.80%
WACC		Cost of Equity		Weight of Equity	After-tax Cost of Debt	Weight of Debt
WACC with Relative Volatility Model RV Factor	=	8.50%	*	52.20%	+ 6.93%	* 47.80%
WACC		Cost of Equity		Weight of Equity	After-tax Cost of Debt	Weight of Debt
WACC Conclusion						
WACC + Country Credit Rating Model CRP	8.89%					
WACC						
WACC + Yield Spread Model CRP	9.3%					
WACC						
WACC with Relative Volatility Model RV Factor	7.8%					
WACC						



ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client



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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 235478
COPIE**

Carte Funciară Nr. 235478 București Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 4, Drumul Gazarului, Nr. 71, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	235478	2.760	Teren neîmprejmuit; Lot 1 -Teren intravilan neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10865 / 12/02/2021 Hotărare Judecătorească nr. FN, din 02/12/2016 emis de Tribunalul București - Dosar nr. 33389/3/2011; Hotărare Judecătorească nr. 1687, din 22/12/2016 emis de Tribunalul București - Secția A IV-A Civilă - Dosar nr. 33389/3/2011; Act Administrativ nr. FN, din 11/06/2020 emis de Executor judecătoresc Dumitrescu Florentina Liliana - Dosar executare nr. 4/2020;	
B1 Se înființează cartea funciară 235478 a imobilului cu numărul cadastral 235478 / UAT București Sectorul 4, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 212342 înscris în cartea funciară 212342;	A1
Contract Vânzare-Cumpărare nr. 411, din 05/03/2010 emis de BNP POPA CARMEN MARILENA; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CUMPARARE, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1 1) BULAI ANA , necasatorita OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 212342/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 162993 din 08/03/2010;	A1
Act Administrativ nr. 977, din 08/01/2021 emis de OCPIB; B3 Se notează referatul prin care s-a avizat dezmembrarea imobilului identificat cu 212342 în 2 loturi, rezultând imobilul identificat cu numărul cadastral 235478 și imobilul identificat cu numărul cadastral 235479 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 212342/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 7679 din 01/02/2023;	A1
Contract Vânzare-Cumpărare nr. 411, din 05/03/2010 emis de BNP POPA CARMEN MARILENA; B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CUMPARARE, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI , CIF:4267117 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 212342/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 162993 din 08/03/2010;	A1
56774 / 05/07/2022 Act Administrativ nr. 54817, din 28/06/2022 emis de OCPIB; B5 se notează referatul de admitere prin care s-a dispus alipirea imobilului identificat cu IE 235478 cu imobilul identificat cu IE 218876 rezultând imobilul cu numărul cadastral 239636, situat în Loc. București Sectorul 4, Bdul Constantin Brancoveanu, nr. 20 - Drumul Gazarului, nr. 71, UAT București Sectorul 4 având suprafața măsurată 23506 mp	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Pentru informații suplimentare la adresa: epay.ancpi.ro



Handwritten signatures and notes in blue ink, including the name 'Mecum' and other illegible scribbles.

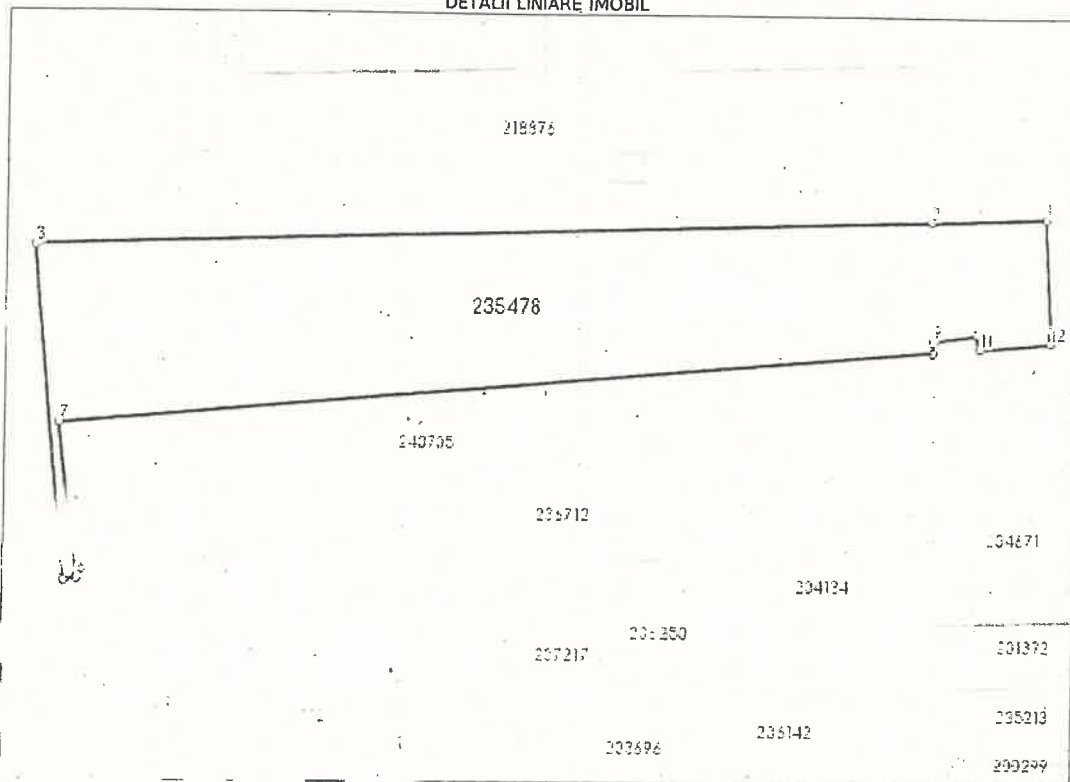
Carte Funciară Nr. 235478 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
235478	2.760	Lot 1 -Teren intravilan neimpregmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date

Nr. Cit	Categ. folosință	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	2.760	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.48
2	3	119.152
3	4	38.996
4	5	6.388
5	6	1.704
6	7	21.049

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

pentru mai multe informații contactați-ne la adresa epay@ncpi.ro



*Anexa nr. 1 la
Planul*

Carte Funciară Nr. 235478 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	116.55
8	9	1.483
9	10	6.005
10	11	1.843
11	12	9.621
12	1	16.752

** 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.



Anexa la HCOMB



Nr. 1069/11 / 23.06. 2023

REFERAT DE APROBARE

privind transmiterea în administrarea Spitalului Clinic de Urgentă pentru Copii Marie Sklodowska Curie, a imobilului situat în București, Sectorul 4, Drumul Găzarului, nr. 71, identificat cu numărul cadastral 235478, în vederea derulării proiectelor de dezvoltare ale spitalului

* * *

Prin adresa cu nr. 23820/31.05.2023 (înregistrată cu nr. unic 93835/25.04.2023 la Primăria Municipiului București), instituția - Spitalul Clinic de Urgentă pentru Copii Marie Sklodowska Curie, aflat în subordinea Ministerului Sănătății, **solicită** Consiliului General al Municipiului București **preluarea în administrare** a imobilului situat în București, Sectorul 4, Drumul Găzarului, nr. 71, identificat cu numărul cadastral 235478, în vederea derulării proiectelor de dezvoltare ale spitalului de utilitate publică.

Potrivit evidențelor deținute de Direcția Patrimoniu și a înscrisurilor anexate ce însoțesc solicitarea - Cartea funciară nr. 235478, imobilul se află situat în București, Sectorul 4, Drumul Găzarului, nr. 71, identificat cu nr. cadastral 225478, având înscrise următoarele observații: imobilul are suprafața de 2759,62 m.p. se află în proprietatea Municipiului București, și nu există mențiuni înscrise privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

Imobilul are valoare de inventar de 6 146 432 LEI (Conform Raportului de evaluare, nr. 97445/13.06.2023, întocmit de entitatea - Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL - BUSSINES VALUATION, privind evaluarea bunurilor proprietate publică /estimării valorilor contabile a activelor fixe de natura clădirilor, în vederea înregistrării în situațiile financiare.)

Utilitatea și totodată justificarea acestei solicitări, conform mențiunilor înscrise în cererea Spitalului Clinic de Urgentă pentru Copii Marie Sklodowska Curie, îndreptată către Consiliul General al Municipiului București, o reprezintă proiectele de dezvoltare ale spitalului de utilitate publică, ce se vor realiza/extinde pe suprafața imobilului solicitat. Se menționează că Spitalului Clinic de Urgentă pentru Copii Marie Sklodowska Curie a încheiat cu Asociația Dăruiește Viață un contract de parteneriat, conform căruia Asociația Dăruiește Viață, construiește, exclusiv din donații și sponsorizări, un corp de clădire în care vor funcționa următoarele secții:

- Oncologie pediatrică și Hematologie;
- radioterapie pentru copii și adulți, cu două buncăre;
- Bloc Operator cu 5 săli de operație;
- Anestezie și Terapie Intensivă;
- Neurochirurgie

De asemenea, se precizează că „...(...)Asociația Dăruiește Viață extinde proiectul inițial cu încă o clădire pentru a muta toate specializările spitalului, și a folosi vechea clădire ca spații de cazare pentru părinți, cantină, spații pentru cursuri etc.,

Totodată, având în vedere că imobilul cerut în administrare (identificat cu nr. cadastral 225478 – U.A.T. sector 6) este localizat adiacent de Spitalul Clinic de Urgentă pentru Copii Marie Sklodowska Curie (imobil identificat cu nr. cadastral 239636 – U.A.T. Sector 6) în mențiunile aceleiași adrese se regăsește și solicitarea de alipire a acestor două imobile, respectiv:

- **Imobil I** - cu suprafața de 2759,62 m.p., situat în București, Sectorul 4, Drumul Găzarului, nr. 71, identificat cu nr. cadastral 235478, proprietatea municipiului București,

și

- **Imobil II** - cu suprafața de 20746 m.p., situat în București, Sectorul 4, Bdul Brâncoveanu, nr. 20, identificat cu nr. cadastral 218876, proprietatea municipiului București, aflat în administrarea Spitalului Clinic de Urgentă pentru Copii Marie Sklodowska Curie (cunoscut și sub denumirea de Spitalul pentru Copii Marie Curie /Budimex)

Mentionăm referatul de admitere a alipirii nr. 54817/ 28.06.2022, al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, conform căruia, în urma alipirii va rezulta imobilul cu numărul cadastral 239636, situat în București, Sectorul 4, Drumul Găzarului, nr. 71, cu suprafața de 23506 m.p.

Obținerea tuturor avizelor necesare, în vederea realizării proiectelor, conform solicitării exprimate prin adresa nr. 23820/31.05.2023 de instituția - Spitalul Clinic de Urgentă pentru Copii Marie Sklodowska Curie, revin în totalitate în sarcina acestuia.

De asemenea, cheltuielile necesare în vederea realizării proiectelor vor fi suportate în totalitate de către instituția - Spitalul Clinic de Urgentă pentru Copii Marie Sklodowska Curie și/sau din alte surse legal constituite/finanțări atrase.

* * *

Astfel, având în vedere cele menționate și în temeiul prevederilor:

- art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (3), art. 166 alin. (2) lit. g) și alin. (3), art. 299, art. 300 (din Codul Administrativ adoptat prin Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare).

propun, spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București, Proiectul de Hotărâre, privind transmiterea în administrarea Spitalului Clinic de Urgentă pentru Copii Marie Sklodowska Curie, a imobilului situat în București, Sectorul 4, Drumul Găzarului, nr. 71, identificat cu numărul cadastral 235478, în vederea derulării proiectelor de dezvoltare ale spitalului.

PRIMAR GENERAL,

Nicușor DAN



AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDIC,
DIRECTOR EXECUTIV,

Adrian IORDACHE





Nr. 93835 / Data: ____ / ____ 2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind transmiterea în administrarea Spitalului Clinic de Urgență pentru Copii Marie Sklodowska Curie, a imobilului situat în București, Sectorul 4, Drumul Găzarului, nr. 71, identificat cu numărul cadastral 235478, în vederea derulării proiectelor de dezvoltare ale spitalului

* * *

Prin adresa cu nr. 23820/31.05.2023 (înregistrată cu nr. unic 93835/25.04.2023 la Primăria Municipiului București - Cabinet Primar General și la Direcția Patrimoniu / 07.06.2023), instituția - Spitalul Clinic de Urgență pentru Copii Marie Sklodowska Curie, aflat în subordinea Ministerului Sănătății, **solicită** Consiliului General al Municipiului București **preluarea în administrare** a imobilului situat în București, Sectorul 4, Drumul Găzarului, nr. 71, identificat cu numărul cadastral 235478, în vederea derulării proiectelor de dezvoltare ale spitalului, de **utilitate publică**.

Potrivit evidențelor deținute de Direcția Patrimoniu și a înscrisurilor anexate ce însoțesc solicitarea - Cartea funciară nr. **235478**, imobilul se află situat în **București, Sectorul 4, Drumul Găzarului, nr. 71**, identificat cu nr. cadastral **225478**, având înscrise următoarele **observații**: imobilul are suprafața de **2759,62 m.p.** se află în proprietatea Municipiului București., și **nu există mențiuni înscrise privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.**

Menționăm adresa cu nr. 93835/08.06.2023 a Direcției Juridic - Serviciului Legislație - P.M.B. care ne informează cu privire la situația și parcursul juridic, anterior intabulării dreptului de proprietate a imobilului în speță, în favoarea Municipiului București.

„Imobilul situat București, Sectorul 4, Drumul Găzarului, nr. 71, identificat cu nr. cadastral 235478 a făcut obiectul Deciziei Civile nr. 1687/2016 pronunțată de Tribunalul București - Secția IV - Civilă în dosarul nr. 33389/3/2011 potrivit căreia s-a constatat nulitatea absolută parțială a D.P.G. nr. 12372/21.12.2009, astfel:

- în temeiul Legii 10/2001 a fost emisă D.P.G. 12372/21.12.2009 de restituire în natură către S.C. Kronos Business Grup a terenului în suprafață de 4480,51 m.p. situat la intersecția bd. Brâncoveanu cu Drumul Găzarului, sector 4.

D.P.G. nr. 12372/21.12.2009 a fost contestată în instanță de către Spitalul Clinic de Urgență pentru Copii Marie Sklodowska Curie, iar potrivit sentinței civile nr 1687/22.12.2016 pronunțată de T.B - S - Secția a IV- a Civilă, în dosarul nr 12372/21.12.2009 emisă de Primarul Municipiului București în ceea ce privește suprafața de 2759,62 m.p. astfel cum a fost identificată de comisia de experți, dispunându-se anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare nr. 411/15.03.2010 încheiat între S.C. Kronos S.R.L și Bulai Ana în ceea ce privește suprafața de teren de 2759,62 m.p. situată în Drumul. Găzarului nr. 71, sector 4, precum și repunerea părților în situația anterioară. în

sensul restituirii de către pârâta Bulai Ana către Municipiul București a suprafeței de 2759,62 m.p. astfel cum aceasta a fost identificată de comisia de experți.

Luând act de Sentința Civilă nr. 168/22.12.2016 pronunțată de T.B. în dosarul nr. 33389/3/2011, definitivă, prin D.P.G. nr. 23094/08.11.2022, art. 1 al D.P.G. nr. 12372/21.12.2009 s-a modificat, restituindu-se în natură, în proprietatea S.C. Kronos Business Grup, terenul în suprafață de 1720 m.p. situat în București, la intersecția bd. Brâncoveanu cu Drumul Găzarului, sector 4.”

Imobilul are valoare de inventar de 6 146 432 LEI (Conform Raportului de evaluare, nr. 97445/13.06.2023, întocmit de entitatea - Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSSINES VALUAȚION, privind evaluarea bunurilor proprietate publică /estimării valorilor contabile a activelor fixe de natura clădirilor, în vederea înregistrării în situațiile financiare.)

Utilitatea și totodată justificarea acestei solicitări, conform mențiunilor înscrise în cererea Spitalului Clinic de Urgentă pentru Copii Marie Sklodowska Curie, îndreptată către Consiliul General al Municipiului București, o reprezintă proiectele de dezvoltare ale spitalului de utilitate publică, ce se vor realiza/extinde pe suprafața imobilului solicitat. Se menționează că Spitalului Clinic de Urgentă pentru Copii Marie Sklodowska Curie a încheiat cu Asociația Dăruiește Viață un contract de parteneriat, conform căruia Asociația Dăruiește Viață, construiește, exclusiv din donații și sponsorizări, un corp de clădire în care vor funcționa următoarele secții:

- Oncologie pediatrică și Hematologie;
- radioterapie pentru copii și adulți, cu două buncăre;
- Bloc Operator cu 5 săli de operație;
- Anestezie și Terapie Intensivă;
- Neurochirurgie

De asemenea, se precizează că „...(...)Asociația Dăruiește Viață extinde proiectul inițial cu încă o clădire pentru a muta toate specializările spitalului, și a folosi vechea clădire ca spații de cazare pentru părinți, cantină, spații pentru cursuri etc.,”

Totodată, având în vedere că imobilul cerut în administrare (identificat cu nr. cadastral 225478 – U.A.T. sector 6) este situat adiacent Spitalului Clinic de Urgentă pentru Copii Marie Sklodowska Curie (imobil identificat cu nr. cadastral 239636 – U.A.T. Sector 6) în mențiunile aceleiași adrese se regăsește și solicitarea de alipire a acestor două imobile, respectiv:

- **Imobil I** - cu suprafața de 2759,62 m.p., situat în București, Sectorul 4, Drumul Găzarului, nr. 71, identificat cu nr. cadastral 235478, proprietatea municipiului București,

și

- **Imobil II** – cu suprafața de 20746 m.p., situat în București, Sectorul 4, Bdul Brâncoveanu, nr. 20, identificat cu nr. cadastral 218876, proprietatea municipiului București, aflat în administrarea Spitalului Clinic de Urgentă pentru Copii Marie Sklodowska Curie (cunoscut și sub denumirea de Spitalul pentru Copii Marie Curie /Budimex)

Menționăm referatul de admitere a alipirii nr. 54817/ 28.06.2022. al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, conform căruia, în urma alipirii va rezulta imobilul cu numărul cadastral 239636, situat în București, Sectorul 4, Drumul Găzarului, nr. 71, cu suprafața de 23506 m.p.

Obținerea tuturor avizelor necesare, în vederea realizării proiectelor, conform solicitării exprimate prin adresa nr. 23820/31.05.2023 de **instituția - Spitalul Clinic de Urgentă pentru Copii Marie Sklodowska Curie**, revin în totalitate în sarcina acestora.

De asemenea, cheltuielile necesare în vederea realizării proiectelor vor fi suportate în totalitate de către instituția - Spitalul Clinic de Urgență pentru Copii Marie Sklodowska Curie și/sau din alte surse legal constituite/finanțări atrase.

* * *

Astfel, având în vedere cele menționate și în temeiul prevederilor:

- art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (3), art.166 alin. (2) lit. g) și alin.(3), art. 299, art. 300 (din Codul Administrativ adoptat prin Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare).

a fost întocmit prezentul raport de specialitate al proiectului de hotărâre, privind transmiterea în administrarea Spitalului Clinic de Urgență pentru Copii Marie Sklodowska Curie, a imobilului situat în București, Sectorul 4, Drumul Găzarului, nr. 71, identificat cu numărul cadastral 235478, în vederea derulării proiectelor de dezvoltare ale spitalului.

DIRECTOR EXECUTIV,
Mariana PERSUNARU



ȘEF SERVICIU,
Ing. Camelia MANDESCU

Întocmit: Marin Chivu / Data: 20.06.2023

