

HOTARIRE numar 218 din 12/04/1997

privind metodologia de evaluare a terenurilor apartinand domeniului privat al mun. Bucuresti destinate executarii de constructii
EMITENT: Consiliul General Al PMB

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

H O T A R A R E

privind metodologia de evaluare a terenurilor apartinand domeniului privat
al municipiului Bucuresti destinate executarii de constructii

Avand in vedere expunerea de motive a primarului general si raportul de specialitate al Departamentului patrimoniu Imobiliar, Departamentului Economic si Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului;

Vazand avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului General al municipiului Bucuresti;

In conformitate cu prevederile art.14 din Legea nr.50/1991 republicata, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

In temeiul prevederilor art.20, lit" g", "h", 28, 79, 80, 81, 82, si 84 din Legea nr.69/1991 republicata, privind administratia publica locala, modificata si completata cu prevederile Ordonantei de urgenta nr.22/1997,

Consiliul General al municipiului Bucuresti

H o t a r a s t e :

Art.1 - Se aproba metodologia de evaluare a terenurilor apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti destinate executarii de constructii prevazuta in anexa nr.1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2 - Valoarea de pornire a licitatiei se stabileste de catre organizatorul licitatiei la data publicarii in presa a anuntului licitatiei, pe baza metodologiei aprobate prin prezenta hotarare.

Pretul anuntat in presa se va corecta la data licitatiei, functie de evolutia cursului de schimb leu/\$, comunicat da Banca Nationala a Romaniei, fapt ce se va preciza in caietul de sarcini si in anuntul publicitar.

Art.3 - Prevederile Deciziei Primariei municipiului Bucuresti nr.79/1992 si a Dispozitiilor primarului general nr.421/27.08.1992, nr.191/24.05.1993 si nr.827/21.06.1994 isi inceteaza aplicabilitatea.

PRESEDINTE DE SEDINTA
Alexandru Popescu

Bucuresti, 04.12.1997
Nr.218

ANEXA NR.1
LA HOTARAREA
NR.218/04.12.1997

METODOLOGIA DE CALCUL
a evaluarii terenurilor apartinand domeniului privat al
municipiului Bucuresti, destinate executarii de constructii.

A. FORMULA DE CALCUL :

$P = (A + S + D + G + T + T_f + E) \times M_x F_x H_x U.$ lei/mp.

B. PARAMETRII DE CALCUL :

1. AMPLASAMENT (A)

2. DOTARE EDILITARA

- dotare sanitara (apa, canal) (S)

- drumuri (D)

- gaze (G)

- termoficare (T)

- telefon (Tf)

- electricitate (E)

3. MARIMEA TERENULUI (M)

4. NATURA TERENULUI DE FUNDARE (F)

5. REGIM DE INALTIME (H)

6. UTILIZARE (U)

C. VALORILE PARAMETRILOR :

1. AMPLASAMENT (A) - conform zonarii terenurilor pe raza municipiului Bucuresti.

- zona "0" - 438.000 lei /mp.

- zona "1" - 340.000 lei/mp.

- zona "2" - 263.000 lei/mp.

- zona "3" - 205.000 lei/mp.

- zona "4" - 147.000 lei/mp.

PRECIZARI :

1. Valorile parametrilor de mai sus sunt calculate la un curs de schimb de 7700 lei/\$ si vor fi actualizate in functie de evolutia cursului de schimb valutar (leu / \$ SUA) comunicat de Banca Nationala a Romaniei.

1.2. In cazul zonei "0", la evaluarea terenurilor situate in acest perimetru se vor avea in vedere urmatoarele :

a. Coeficientul de utilizare (U) din formula de calcul a pretului terenului, va avea valoarea $U = 3$, indiferent de destinatia constructiei ce urmeaza a se realiza.

b. Pentru terenurile situate strict pe artere considerate principale, valoarea terenului, asa cum rezulta din aplicarea formulei de calcul aprobata si a prevederilor de la punctul de mai sus - se va inmulti cu coeficientul "2".

Arterele principale sunt :

- B-dul Nicolae Titulescu (intre Piata Victoriei si Str. Dr.Felix).
- B-dul Ion Mihalache (intre Piata Victoriei si Str.Dr.Felix).
- Sos. Kiseleff
- B-dul Primaverii
- B-dul Constantin Prezean
- B-dul Aviatorilor
- P-ta Victoriei
- B-dul Iancu de Hunedoara (intre Piata Victoriei si Str.Roma)
- Str.Buzesti (intre Piata Victoriei si Str.Polizu)
- Calea Dorobanti
- Str.Mihai Eminescu
- Str.Lascar Catargi
- Piata Palatului
- Piata Amzei
- Piata Romana
- B-dul Ana Ipatescu
- Piata Lahovari
- B-dul Nicolae Balcescu
- B-dul Magheru
- B-dul I.C.Bratianu
- B-dul Iuliu Maniu
- Str.Ion Campineanu
- Calea Victoriei
- Str.Brezoianu
- Str.Stirbei Voda
- Piata Unirii
- B-dul Unirii
- Strapungere Mihai Voda
- Str.Lipscani
- Splaiul Independentei (intre Piata Operei si Piata Unirii)
- Piata Operei
- B-dul Libertatii
- B-dul George Cosbuc
- B-dul Mihail Kogalniceanu
- B-dul Elisabeta
- B-dul Carol
- B-dul Republicii
- Calea Mosilor

c. Pentru terenurile situate pe strazile ce pornesc din arterele principale precizate mai sus, pe o distanta de minimum 150 m, valoarea determinata conform formulei de calcul ca si a punctului (?).

1.3. Pentru terenurile care au fost scoase de (2) doua ori la licitatie si nu au fost adjudecate, la calculul acestora nu se vor aplica coeficientii de majorare specifici zonei "0" - pct.1 - subpunctele a, b si c si nici coeficientii stabiliti la pct.3 si 5 din prezenta anexa.

2. DOTARE EDILITARA

A. RETELE :

Tip retea Indicele din Pozitionarea retelei fata de terenul licitat

formula de calcul		La gard (%) 100 m(%)	Pana la 200 m(%)	Pana la 200 m si 500 m(%)	Intre
Apa, canal (60%,40%)	S	16,7	14,20	11,70	0,35
Gaze naturale	G	6,7	5,63	4,56	3,35
Termoficare	T	16,7	13,7	10,63	8,35
Electricitate	E	6,7	5,63	4,56	3,35
Telefon	Tf	3,4	2,86	2,31	1,70

(Pentru distanta mai mare de 500 m, indicele respectiv este 0.

(In cazul situatiei diferite a celor doua tipuri de retele, respectiv apa si canal, se vor face calcule separate considerand 60% din indice, pentru apa si 40% pentru canalizare.

b. DRUMURI :

Valorile indicelui D, este urmatorul :

D = 16,7% pentru parcele cu acces din drum modernizat de asfalt, beton, pavele;

D = 9,14% pentru parcele cu acces din drum modernizat de bolovani;

$D = 6,20\%$ pentru parcele cu acces din drum modernizat de balast.

3. MARIMEA TERENULUI

- Se refera la aria construibila a parcelei de teren conform Certificatului de urbanism.

(Indicele (M) are urmatoarele valori :

$M = 1,00$ pentru o arie construibila de pana la 300 mp.;

$M = 1,05$ pentru o arie construibila cuprinsa intre 301 (500 mp.;

$M = 1,10$ pentru o arie construibila cuprinsa intre 501 (1000 mp.;

$M = 1,15$ pentru o arie construibila cuprinsa intre 1001 (5000 mp.;

$M = 1,20$ pentru o arie construibila cuprinsa intre 5001 (10000 mp.;

$M = 1,25$ pentru o arie construibila de peste 10.001 mp.

(In situatia terenurilor scoase de (2) doua ori la licitatie si neadjudicate, la urmatoarele reevaluari, acest indice nu se aplica.

4. NATURA TERENULUI DE FUNDARE :

(Indicele (F) are urmatoarele valori :

$F = 1,00$ pentru teren normal de fundare ; $0 \text{ mm} = 20 \text{ N/mp}$. la 1,5 m adancime;

$F = 0,85$ pentru teren macroporic care necesita masuri speciale de consolidare a solului;

$F = 0,50$ pentru terenuri neconsolidate, umpluturi recente, care necesita fundare indirecta.

5. REGIM DE INALTIME :

- Este rezultatul din conditiile impuse prin Certificatul de urbanism.

(Indicele (H) are urmatoarele valori :

$H = 1,00$ pentru P + 1 (3 etaje / P + M + 1 (3 etaje;

$H = 1,25$ pentru P + 4 (6 etaje / P + M + 4 (6 etaje;

$H = 1,40$ pentru P + 7 (12 etaje / P + M + 7 (12 etaje;

$H = 1,80$ pentru P + 13 (20 etaje / P + M + 13 (20 etaje;

$H = 2,20$ pentru P + 20 etaje (sau mai multe) / P + M + 20 etaje (sau mai multe)

(In situatia terenurilor scoase la licitatie de (2) doua ori si neadjudicate, la urmatoarele reevaluari, acest indice nu se aplica.

6. UTILIZARE :

(Indicele (U) are urmatoarele valori :

$U = 3,00$ pentru constructii destinate exploatarei comerciale, hoteluri, mica industrie, birouri, comert, parcaje subterane si anexe tehnice aferente (Post trafo, Punct termic, Statie de hidrofor, etc.);

U = 2,00 pentru locuinte uni - sau multifunctionale realizate in vederea exploatarii comerciale (vanzare, inchiriere), anexe tehnice aferente (Post trafo, Punct termic, Statie de hidrofor, etc.);

U = 1,00 pentru locuinte sociale sau de necesitate.

U = 0,50 pentru constructii ce deservesc activitati cu caracter social, cultural, umanitar.

ZONAREA TERENURILOR SITUATE IN PERIMETRUL MUNICIPIULUI BUCURESTI

ZONA "0" :

- Include zona centrala cuprinsa intre arterele de circulatie, dupa cum urmeaza :

- Str.Stirbei Voda , B-dul Eroilor pana la B-dul Eroilor Sanitari B-dul Eroilor Sanitari pana la Str.Sf.Elefterie, Str.Staicovici, Str.Izvor pana la Calea 13 Septembrie (toate inclusiv), Calea 13 Septembrie pana la Sos. Panduri (ambele laturi), Calea 13 Septembrie pana la Str.Uranus, Str.Uranus pana la Str.Salvatorului, (toate inclusiv), Str.Salvatorului pana la B-dul Libertatii (exclusiv), B-dul George Cosbuc, Str.Bibescu Voda, Str.Radu Voda, B-dul Octavian Goga, Calea Dudesti pana la Str.Matache Dobrescu, Str.Matache Dobrescu, Piata Alba Iulia, B-dul Unirii pana la Str.Anton Pann, Str.Anton Pann, Str. Mantuleasa (toate inclusiv), Str.Dr.Racovita, Str.Olari, Str.Dimitrie Onciu, Str.Traian, Str.Iancu Capitanu, Str.Ion Maiorescu (toate exclusiv), Sos.Mihai Bravu, Sos.Stefan cel Mare pana la Str. Masina de Paine (toate inclusiv), Str.Rovine, Str.Episcopul Radu, Str. Mihai Eminescu (toate exclusiv), Calea Dorobanti pana la Str.Radu Beller (inclusiv), Str. Radu Beller (ambele laturi), Calea Dorobanti pana la Piata Charles de Gaulle, Piata Charles de Gaulle, B-dul Constantin Prezan, B-dul Primaverii (ambele laturi), B-dul Al.Averescu, B-dul Ion Mihalache, Sos.Nicolae Titulescu pana la Piata Victoriei, Calea Victoriei pana la Str.Stirbei Voda (toate inclusiv).

NOTA:

La calculul valorii terenurilor situate in zona "0" se aplica formula de calcul stabilita prin aceasta metodologie inclusiv coeficientii specificati la punctul 1.2. subpunctele a, b, si c.

ZONA "I"

CORP A - Zona cuprinsa intre limita de nord a zonei "0" si arterele de circulatie: Sos.Stefan cel Mare pana la Str. Barbu Vacarescu, Str. Barbu Vacarescu, Str. Avionului, Str. Al. Serbanescu, B-dul Aerogarii, Sos. Bucuresti - Ploiesti pana la Aleea Privighetorilor, Aleea Privighetorilor (toate inclusiv), Liziera de Est si Nord a padurii Baneasa, Sos. Bucuresti - Ploiesti pana la Str. Ion Ionescu de la Brad, Str.Ion Ionescu de la Brad, Sos. Straulesti (toate inclusiv), Linia CF Bucuresti - Constanta pana la Calea Grivitei, Calea Grivitei pana la Piata Garii de Nord, Piata Garii de Nord, Str. Witing, Calea Plevnei pana la Str. Mircea Vulcanescu, Str.Stefan Furtuna, Sos. Cotroceni, B-dul Geniului, B-dul Timisoara, Sos. Panduri (toate inclusiv).

CORP B - Zona cuprinsa intre limita de est a zonei "0" si arterele de circulatie: Calea Duesti, B-dul Camil Ressu pana la Str. Dristor, Str. Dristor pana la Sos. Mihai Bravu (toate exclusiv), Sos. Mihai Bravu (inclusiv).

CORP C - Zona din jurul parcului Titan cuprinsa intre arterele de circulatie: Str. Odobesti (exclusiv), Aleea Lotrioara, Str. Lunca Mures, Aleea Lunca Bradului, B-dul Nicolae Grigorescu pana la Str. C-tin Brancusi, Str.C-tin Brancusi pana la Str. Baba Novac, Str. Baba Novac pana la Str. Campia Libertatii, Str. Campia Libertatii pana la Str. Liviu Rebreanu, Str. Liviu Rebreanu pana la Str. Odobesti (toate exclusiv).

CORP D - Zona in jurul parcului Drumul Taberei cuprinsa intre arterele de circulatie Drumul Taberei intre Str. Pravat si Aleea Poiana Muntelui, Str. Tg. Neamt pana la Str. Topolovat (toate inclusiv), Str. Topolovat (exclusiv), Drumul Taberei pana la Str. Brasov, 1 Mai pana la Str. Bozieni (ambele inclusiv), Str. Bozieni, Aleea Valea Prahovei (exclusiv).

ZONA "II"

CORP A - Malul sudic al Lacului Grivita , B-dul Laminorului, Str. Fabrica de Caramida, Str.Elocintei, Str. Neajlov, Str. Coralilor, Sos. Straulesti, (toate exclusiv), Sos. Gh. Ionescu - Sisesti (inclusiv), zona limitrofa Lacului Straulesti, B-dul Bucurestii Noi (ambele laturi), Sos. Chitila (ambele laturi).

CORP B - Zona cuprinsa intre limita de est a zonei I si arterele de circulatie: B-dul Basarabiei, D-dul Chisinau, Sos. Pantelimon pana la Sos. Garii Catelu (toate inclusiv), Sos.Garii Catelu si in continuare o linie conventionala pana la CF centura, linia CF centura pana la Sos. Cernica, Sos. Cernica, B-dul Biruintei, Sos. Pantelimon pana la Sos. Fundeni (toate inclusiv), Sos. Colentina (ambele laturi) Str. Gherghitei (inclusiv), CF Bucuresti - Constanta pana la Str. Alexandru Serbanescu.

CORP C - Zona cuprinsa intre limita vestica a zonei I , limita nordica a zonei 0 si arterele de circulatie: Sos. Orhideelor, B-dul Vasile Milea pana la Iuliu Maniu (ambele inclusiv), B-dul Iuliu Maniu si B-dul Pacii (ambele laturi), B-dul Vasile Milea pana la B-dul Timisoara, B-dul Timisoara pana la Str. Sibiu, Str. Sibiu, Str. Compozitorilor pana la Str.lt.colonel Ghe. Marinescu, Str.lt.colonel Ghe. Marinescu pana la Drumul Sarii, Drumul Sarii (toate inclusiv), Str. Progresului pana la Calea 13 Septembrie (exclusiv), Calea 13 Septembrie pana la B-dul Tudor Vladimirescu, B-dul Tudor Vladimirescu (ambele inclusiv), Calea Rahovei, Sos. Alexandriei (ambele laturi), Sos. Viilor (inclusiv) Sos.Giurgiului (ambele laturi), Sos. Oltenitei pana la Sos. Vitan Barzesti, Sos. Vitan Barzesti (ambele inclusiv), Splaiul Unirii (ambele laturi), Sos. Mihai Bravu pana la B-dul Camil Ressu (inclusiv), B-dul Camil Ressu si B-dul Th. Pallady (ambele laturi).

CORP D - Zona din jurul Lacului Morii cuprinsa intre arterele de circulatie: Calea Crangasi pana la Sos. Virtutii, Sos.Virtutii pana la zona Str. Dambovita (toate inclusiv), Str. Nord - Vest o linie conventionala de la sud de Lacul Morii pana la raul Dambovita in zona padurii Rosu, spre nord - est o linie conventionala pana la Calea Giulesti in zona Caramidariei, Calea Giulesti pana la Str.Poiana Lacului (exclusiv), Str. Poiana Lacului si in continuare linia conventionala pana la malul Lacului Morii, malul Lacului Morii pana la Calea Cringasi.

ZONA "III"

CORP A - Zona cuprinsa intre Str. Aeroportului limita de sud a lacului Straulesti, B-dul Bucurestii Noi, Sos.Chitila pana la Str. Aeroportului (ambele exclusiv).

CORP B - Zona cuprinsa intre limita de sud a lacului Grivita si arterele de circulatie: B-dul Laminorului, Str.Fabrica de Caramida, Str. Elocientei, Str. Neajlov, Str. Coralilor, (toate inclusiv), Sos. Straulesti (exclusiv), linia CF - Bucuresti - Constanta, B-dul Bucurestii Noi (exclusiv).

CORP C - Zona cuprinsa intre arterele de circulatie: Str. D-na Ghica (inclusiv), spre sud limita vestica a lacului Fundeni, B-dul Chisinau, Sos. Pantelimon, Str.Ziduri Mosi, Sos. Colentina pana la Str. D-na Ghica (toate exclusiv).

CORP D - Zona cuprinsa intre arterele de circulatie: Str. Dristor (inclusiv), Sos. Mihai Bravu pana la B-dul Muncii, B-dul Muncii pana la B-dul Chisinau, B-dul Chisinau pana la Sos. Pantelimon, Sos. Pantelimon pana la Sos. Vergului (toate exclusiv), Sos. Vergului pana la B-dul 1 Decembrie 1918 (inclusiv), B-dul Camil Ressu pana la Aleea Lotrioara, Aleea Lotrioara, Aleea Lunca Muresului, Aleea Lunca Bradului, B-dul N.Grigorescu pana la Str. C-tin Brancusi, Str. C-tin Brancusi pana la Str. Baba Novac, Str. Baba Novac pana la Str.Campia Libertatii, Str. Campia Libertatii pana la Str. Liviu Rebreanu, Str. Liviu Rebreanu pana la B-dul Camil Ressu, B-dul Camil Ressu pana la Str. Dristor (toate exclusiv).

CORP E - Zona cuprinsa intre arterele de circulatie : Str. Fizicienilor, Str. Energeticienilor, Calea Vitan pana la Splaiul Unirii (toate inclusiv), Splaiul Unirii pana la Sos. Mihai Bravu, Sos. Mihai Bravu pana la B-dul Camil Ressu, B-dul Camil Ressu pana la Str. Fizicienilor (toate exclusiv).

CORP F - Zona cuprinsa intre arterele de circulatie: Str. Ion Iriceanu, Str. Turnu Magurele, Str. Luica (toate inclusiv), Sos. Giurgiului, Sos. Oltenitei pana la Str. Ion Iriceanu (toate exclusiv).

CORP G - Zona cuprinsa intre arterele de circulatie : Calea Rahovei pana la Str.Odoarei, Str. Odoarei, Sos. Giurgiului pana la Str. Toporasi (toate exclusiv), Str. Toporasi, Calea Ferentari pana la Str. serg. Turturica, Str. serg. Turturica pana la Sos. Salaj, Sos. Salaj pana la Str. Amurgului, Str. Amurgului (toate inclusiv).

CORP H - Zona cuprinsa intre arterele de circulatie : B-dul Pacii, B-dul Iuliu Maniu, B-dul Vasile Milea pana la B-dul Timisoara, B-dul Timisoara pana la Str. Sibiu, Str. Sibiu, Str. Compozitorilor pana la Str. It.col.Ghe.Marinescu, Str.It.col.Ghe.Marinescu pana la Drumul Sarii, Drumul Sarii pana la B-dul Timisoara (toate exclusiv), Str. Progresului pana la Calea 13 Septembrie (inclusiv), Calea 13 Septembrie pana la B-dul Tudor Vladimirescu, B-dul Tudor Vladimirescu, Calea Rahovei, Sos. Alexandriei pana la Str. Antiaeriana (toate exclusiv), Str. Antiaeriana, B-dul Ghencea, Prelungirea Ghencea pana la Str. Valea Oltului, Str. Moinesti (toate inclusiv).

CORP I - Zona cuprinsa intre arterele de circulatie : Str. Mehadii, -dul Constructorilor, Calea Giulesti (toate inclusiv), Sos. Orhideelor, B-dul Vasile Milea pana la B-dul Iuliu Maniu, B-dul Pacii pana la Str. Margelelor, Str. Margelelor si limita de sud a Lacului Morii, Str. Dambovita (exclusiv), Sos. Virtutii, Calea Crangasi (ambele inclusiv).