



Proiect

HOTĂRÂRE

privind achiziționarea pentru și în numele Municipiului București a terenului în suprafață de 823 mp, situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2, București (Grădinița nr. 133)

Primarul Sectorului 2 al Municipiului București, ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea Legii nr. 393/2004 privind statutul aleșilor locali, rectificată;

Analizând:

- Raportul nr. 11199/23.01.2020 prezentat de Comisia de negociere constituită pentru achiziționarea terenului în suprafață de 823 mp, situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2, București, prin Dispoziția Primarului Sectorului 2 nr. 2126/08.10.2019;
- Raportul de specialitate nr. 12443/28.01.2020 prezentat de Direcția Achiziții și Contracte Publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 17944/13.02.2020 prezentat de Direcția Economică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 21378/ 12.02.2020 prezentat de Direcția Juridică, Legislație, Contencios-Administrativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de evaluare nr. 5523/14.12.2019, înregistrat la Primăria Sectorului 2 sub nr. 185699/18.12.2019, întocmit de S.C. GMT EVALUARI ȘI CONSULTAȚĂ SRL;

– Oferta de preț formulată de domnul Ion Istrati, proprietarul terenului situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2, București, înregistrată la Serviciul Registratură, Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Sectorului 2 sub nr. 175555/27.11.2019;

– Procesul-verbal al ședinței Comisiei de negociere achiziție teren situat în str. Aurel Vlaicu nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2, București/ Mînută de negociere din data de 14.01.2020;

– Dispoziția nr. 47/07.01.2020 emisă de către Primarul Sectorului 2 privind exercitarea cu caracter temporar de către doamna Niță Elena a funcției publice de conducere de Secretar General al Sectorului 2 București.

Având în vedere reglementările cuprinse în :

– Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

– Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

– Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

– Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 777/22.11.2018 privind împuternicirea Consiliului Local Sector 2 să achiziționeze pentru și în numele municipiului București imobilul în suprafață de 823 mp, proprietate particulară, situat în București, strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actual 32 A), București;

– Dispoziția Primarului General nr. 14003/01.07.2011 privind returnarea terenului din strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2, București, în suprafață de 823 mp, domnului Istrati Ion;

– Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 8/2019 pentru aprobarea normelor procedurale interne privind achiziția/închirierea imobilelor la nivelul Sectorului 2 al Municipiului București, astfel cum a fost modificată prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 213/18.07.2019;

– Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 219/2019 pentru aprobarea constituirii comisiei de negociere în vederea achiziționării terenului situat în Str. Aurel Vlaicu Nr. 30-32 (actual nr. 32A) Sector 2, București;

– Dispoziția Primarului Sectorului 2 nr. 2126/08.10.2019 privind desemnarea unor membri în Comisia de negociere în vederea achiziționării imobilului situat în str. Aurel Vlaicu nr. 30-32 (actual nr. 32A) Sector 2, București (Grădinița nr. 133).

În temeiul art. 136 alin. (1) și art. 166 alin (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Propune prezentul proiect de

HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă achiziționarea prin cumpărare, pentru și în numele Municipiului București, a terenului în suprafață de 823 mp, situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2, București (Grădinița nr. 133), identificat conform anexei ce conține 1 (una) pagină și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prețul unitar de achiziție este de 2.916,16 lei/mp, prețul total al tranzacției fiind de 2.399.999,68 (două milioane trei sute nouăzeci și nouă de mii, nouă sute nouăzeci și nouă și șaiszeci și opt) lei și va fi achitat vânzătorului prin virament bancar în termen de maxim 10 zile de la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 3. Se aprobă efectuarea plății achiziției terenului, precum și efectuarea cheltuielilor ocazionate de autentificarea și intabularea terenului, din bugetul local al Sectorului 2 al Municipiului București.

Art. 4. Se împuternicește Primarul Sectorului 2 al Municipiului București să semneze contractul de vânzare-cumpărare, în numele și pentru Municipiul București, precum și înscrisurile necesare perfectării tranzacției, conform actelor normative aplicabile, la finalizarea tranzacției, terenul prevăzut la Art. (1) fiind declarat bun aparținând domeniului public al Municipiului București, administrat de Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București.

Art. 5. (1) Se aprobă transmiterea terenului prevăzut la Art. (1), dobândit prin act de vânzare-cumpărare ce va fi încheiat în baza prezentei hotărâri, în administrarea Consiliului Local Sector 2, prin Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 pentru asigurarea activităților educative și de recreere ale copiilor Grădiniței nr. 133, conform legislației în vigoare.

(2) Predarea primirea terenului se va face prin proces - verbal de predare-primire, încheiat în maxim 15 zile de la data dobândirii.

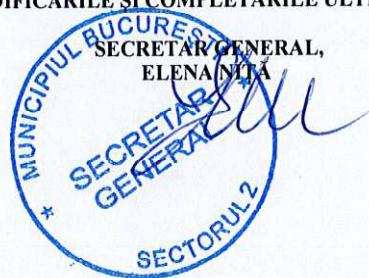
Art.6. Se împuternicește Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 să întocmească documentația cadastrală, să efectueze toate demersurile necesare, în numele Municipiului București, pentru efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară pentru terenul situat la adresa strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2, București și să comunice Consiliului General al Municipiului București, în termen de 15 zile de la finalizarea operațiunilor de înscriere în cartea funciară, documentele emise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Art.7. Autoritatea Executivă a Sectorului 2 și Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 vor asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 8. Prezenta hotărâre se publică integral în Monitorul Oficial al Municipiului București.



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
ÎN TEMEIUL ART. 243, alin. 1, LIT. „a”
DIN O.U.G. NR. 57/2019 PRIVIND CODUL ADMINISTRATIV,
CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE



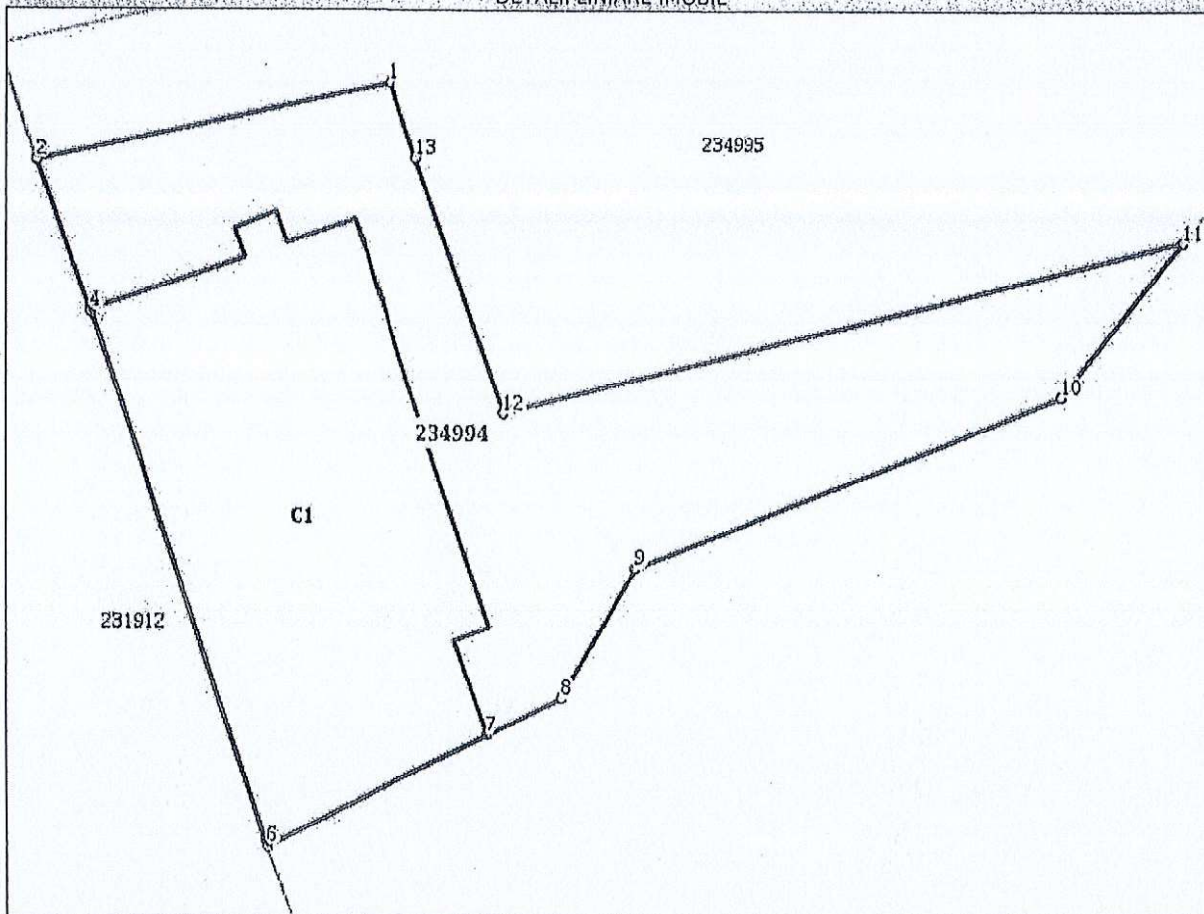
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
234994	602	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAȚII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	602	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	234994-C1	construcții administrative și social culturale	267	Cu acte	S. construita la sol: 267 mp; Gradinita

VIZAT
spre neschimbare,
SECRETAR,

ROMÂNIA
PRIMAR,
TOADER MUGUR-MIHAI
SECRETAR AL MUNICIPIULUI



REFERAT DE APROBARE

privind achiziționarea pentru și în numele municipiului București a terenului în suprafață de 823 mp, situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2, București (Grădinița nr. 133)

Având în vedere prevederile Normelor procedurale interne ale Sectorului 2 al Municipiului București privind achiziția/închirierea de imobile, aprobate prin H.C.L. Sector 2 nr. 8/30.01.2019, Comisia de negociere constituită prin Dispoziția Primarului Sectorului 2 nr. 2126/08.10.2019 a procedat la negocierea cu proprietarul a prețului terenului în suprafață de 823 mp, proprietate particulară, situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2.

Terenul în cauză a fost restituit în natură proprietarului, domnul Istrati Ion, prin Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 14003/01.07.2011, în temeiul Legii nr. 10/2001, cu modificările și completările ulterioare. Anterior retrocedării, terenul se afla în incinta și în folosința Grădiniței nr. 133, având destinația de învățământ și era afectat în totalitate activităților educative și de recreere ale copiilor.

Ca urmare a retrocedării, unitatea de învățământ nu mai respectă procentul maxim de ocupare a terenului cu imobile (POT), procent stabilit prin H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism - anexa 1, punctul 2.2.2. – Construcții de învățământ: „*pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp./copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20mp./elev.*”

Grădinița nr. 133 are un număr de 155 preșcolari, ceea ce presupune asigurarea unui minim de 3.410 mp de teren și, pe lângă cei 823 mp de teren retrocedat, mai are în folosință teren în suprafață de 602 mp, suprafața construită la sol fiind de 267 mp.

Apreciind ca întemeiate concluziile Comisiei de negociere constituită pentru achiziționarea terenului, consemnate în raportul nr. 11199/23.01.2020 și analizând Raportul de specialitate nr. 12443/28.01.2020 întocmit de Direcția Achiziții și Contracte Publice, precum și Raportul de specialitate nr. 17944/13.02.2020 prezentat de Direcția Economică și Raportul de specialitate nr. 21378/12.02.2020 prezentat de Direcția Juridică, Legislație, Contencios-Administrativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București, se constată oportunitatea achiziționării acestui teren în suprafață de 823 mp la prețul unitar convenit între părți de 2.916,16 lei/mp. Prețul total al tranzacției va fi de 2.399.999,68 lei.

Din raportul Comisiei de negociere rezultă că aceasta a acționat în limitele mandatului care i-a fost încredințat prin Dispoziția Primarului Sectorului 2 nr. 2126/08.10.2019 și a negociat prețul terenului supus achiziționării ținând seama de valoarea acestuia prezentată în Raportul tehnic de expertiză evaluatorie întocmit anterior negocierii.

Față de cele prezentate mai sus,

PROPUN

Consiliului Local al Sectorului 2, *proiectul de hotărâre privind achiziționarea pentru și în numele Municipiului București a terenului în suprafață de 823 mp, situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2, București (Grădinița nr. 133).*

TOADER MUGUR MIHAI





Nr. 11199 / 23.01.2020



RAPORT

**al Comisiei de negociere pentru achiziționarea
terenului în suprafață de 823 mp, situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32
(actualul 32 A), Sector 2, București.**

În baza Notei de fundamentare nr. 2060/02.05.2019 și urmare a referatului de necesitate nr. 2061/02.05.2019 elaborate de Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, se solicită achiziționarea terenului în suprafață de 823 mp. situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32, Sector 2, București, înscris în cartea funciară nr. 234995, nr. cadastral 234995.

Terenul în cauză a fost restituit în natură proprietarului, domnul Istrati Ion, prin Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 14003/01.07.2011, în temeiul legii nr. 10/2001, cu modificările și completările ulterioare. Anterior retrocedării, terenul se afla în incinta și în folosința Grădiniței nr. 133, având destinația în totalitate de activități educative și de recreere a copiilor.

Consiliul General al Municipiului București a împuternicit Consiliul Local al Sectorului 2 să achiziționeze pentru și în numele municipiului București terenul în suprafață de 823 mp, proprietate particulară, situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2, București, prin HCGMB nr. 778/22.11.2018.

În conformitate cu art. 84, alin. (1) din normele procedurale interne ale Sectorului 2 al Municipiului București privind achiziția/inchirierea de imobile, aprobate prin HCL S2 din februarie 2019 cu modificările și completările ulterioare: "Procedura negocierii directe cu o singură sursă este condiționată de existența unui raport de expertiză tehnică de evaluare întocmit de un expert tehnic atestat ANEVAR".

Astfel, comisia de negociere constituită în vederea achiziționării terenului sus menționat, numită prin Dispoziția de primar nr. 2126/08.10.2019, a solicitat Direcției Achiziții și Contracte Publice începerea procedurii de achiziție publică în vederea încheierii unui contract de servicii cu un expert tehnic evaluator.

Componența comisiei de negociere:

Membri comisie de negociere:

Președinte – Comisie – Andrei Robert Alexandru – Consiliul Local Sector 2

Membru – Metehău Andrei George – Consiliul Local Sector 2

Membru – Feroiu Dumitru Silviu – Consiliul Local Sector 2

Membru – Văcaru Mihail Cristian – Primăria Sector 2 / DACP

Membru – Mircescu Ștefan Cristian – Primăria Sector 2 / DJLCA.

Participanți la ședințele comisiei, conform Dispoziției nr. 2126/08.10.2019 a Primarului Sector 2:

Chiliban Bianca – Consilier juridic în cadrul DGAPI Sector 2

Sevciuc Irina – Director Executiv DUCGT.

Procedura de negociere directă cu o singură sursă se desfășoară în conformitate cu prevederile Normelor procedurale interne ale Sectorului 2 al Municipiului București privind achiziția/închirierea de imobile, aprobate prin H.C.L. Sector 2 nr. 8/30.01.2019.

Conform Art. 48 din Normele procedurale interne ale Sectorului 2 al Municipiului București, procedurile de atribuire a contractului de achiziție/închiriere de imobile sunt următoarele:

- a) licitația - procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă;
- b) negocierea directă - procedura prin care autoritatea contractantă negociază clauzele contractuale, inclusiv prețul achiziției/închirierii, cu unul sau mai mulți participanți la procedura de atribuire a contractului de achiziție/închiriere de imobile.

Conform Art. 49 alin. (1) din aceleași norme ”prin excepție de la Art. 48, în vederea achiziției/închirierii de imobile se poate apela la procedura negocierii directe cu o singură sursă, în următoarele cazuri:

.....

- d) pentru achiziția/închirierea unor imobile care au făcut obiectul legilor speciale privind restituirea/retrocedarea acestora și care ar afecta desfășurarea activităților instituțiilor/serviciilor publice;”

Activitatea Comisiei a fost structurată în două etape distincte:

- a) Pregătirea negocierilor desfășurată în cadrul întâlnirilor de lucru organizate la sediul Primăriei Sector 2, Sala Consilierilor,
- b) Negocierea propriu-zisă a prețului de cumpărare cu proprietarul terenului.

În cadrul ședințelor de pregătire a negocierilor s-a studiat cadrul documentar aferent intenției de achiziționare a terenului în suprafață de 823 mp, situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2, București.

În acest sens, domnul Andrei Robert Alexandru Președintele comisiei a solicitat să participe la ședințele comisiei și doamna Chiliban Bianca – Consilier juridic în cadrul DGAPI Sector 2 și doamna Sevciuc Irina – Director Executiv DUCGT pentru a pune la dispoziția acesteia documentele deținute necesare pentru derularea procedurii de negociere.

Urmare a studierii acestor documente s-au constatat urmatoarele aspecte:

Terenul în cauză a fost restituit în natură proprietarului, domnul Istrati Ion, prin Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 14003/01.07.2011, în temeiul legii nr. 10/2001, cu modificările și completările ulterioare. Anterior retrocedării, terenul se afla în incinta și în folosința Grădiniței nr. 133, având destinația de învățământ și era afectat în totalitate activităților educative și de recreere ale copiilor.

Ca urmare a retrocedării, unitatea de învățământ nu mai respectă procentul maxim de ocupare a terenului cu imobile (POT), procent stabilit prin H.G.R. nr. 525/1996 republicată, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism - anexa 1, punctul 2.2.2. – Construcții de învățământ: „*pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp./copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20mp./elev.*”

Grădinița nr. 133 are un număr de 155 preșcolari, ceea ce presupune asigurarea unui minim de 3.410 mp. de teren și, pe lângă cei 823 mp de teren retrocedat, mai are în folosință teren în suprafață de 602 mp, suprafața construită la sol fiind de 267 mp.

Menționăm că, Consiliul General al Municipiului București a împuternicit Sectorul 2 al Municipiului București, prin HCGMB nr. 777/22.11.2018, să achiziționeze pentru și în numele Municipiului București imobilul în suprafață de 823 mp, proprietate particulară, situat în București, strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actual 32 A), București. Terenul va fi transmis în administrarea Consiliului Local Sector 2 prin Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2.

Oportunitatea și necesitatea achiziționării terenului în suprafață de 823 mp. rezultă din cele de mai jos:

Oportunitatea și necesitatea acestei achiziții este relatată în nota de fundamentare nr. 2060/02.05.2019 emisă de către Direcția Generală Pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 din care rezultă că achiziționarea terenului este esențială pentru buna desfășurare a activităților educative și de recreere ale copiilor Grădiniței nr. 133. Retrocedarea terenului a produs o perturbare gravă a bunei funcționări a unității de învățământ fiind afectată funcționarea instituției și dezvoltarea preșcolarilor.

Pentru stabilirea aspectului financiar comisia a avut în vedere următoarele:

Valoarea estimată a achiziției menționată în Referatul de necesitate nr. 2061/02.05.2019 este de 3.802.195,00 lei fără TVA (971 euro/mp) iar în Lista de investiții este prevăzută valoarea de 2.765.000 lei cu TVA inclus.

S-a impus potrivit H.C.L. Sector 2 nr. 8/30.01.2019 de aprobare a Normelor procedurale interne privind achiziția/închirierea de imobile la nivelul Sectorului 2 al Municipiului București, Art. 84, alin. (1), Procedura de negociere directă cu o singură sursă este condiționată de existența unui raport de expertiză tehnică de evaluare întocmit de un expert tehnic atestat ANEVAR.

Urmare a referatului de necesitate nr. 173924/ 25.11.2019 s-a solicitat achiziționarea de servicii de expertiză tehnică evaluatorie a terenului în suprafață de 823 mp, situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2, București, iar prin nota justificativă nr. 1746607/26.11.2019 s-a inițiat achiziția, publicându-se pe site-ul primăriei anunțului de publicitate nr. 174834/26.11.2019 pentru achiziția de servicii de expertiză tehnică de evaluare a terenului de către o societate comercială, membră a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, respectiv ANEVAR .

În urma anunțului s-a acceptat oferta SC GMT EVALUARI ȘI CONSULTAȚĂ SRL care a stabilit că valoarea terenului este de 655 euro/mp., conform raportului de evaluare întocmit la data de 18.12.2019.

Potrivit studiului de piață pentru anul 2019 privind valorile minime imobiliare din Zona Aurel Vlaicu, nr. 30-32 aparținând Camerei Notarilor Publici București, figurează cu următoarele valori: zona teren liber 46-B1 = 971euro/mp., cotație din anul 2017, și de 1.010 euro/mp., cotație a anului 2019.

- Documente la dosar: - Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 234995 București Sectorul 2, și Anexă nr. 1 La partea I, data generării 03.05.2019;

- Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 234994 București Sectorul 2, și Anexă nr. 1 La partea I, data generării 03.05.2019;

- Studiu de piață;

- HCGMB nr. 777 din 22.11.2018 iar, privind împuternicirea Consiliului Local al Sectorului 2 să achiziționeze pentru și în numele municipiului București terenul situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 ,actual 32 A , Sector 2.

Astfel, în urma negocierilor din data de 28.11.2019 (conform Procesului - verbal atașat prezentei) s-au concluzionat următoarele:

Proprietarul solicită 700 euro/mp, acest preț a fost exprimat atât în scris, prin înștiințarea înregistrată la registratura primăriei cu nr. 175555/27.11.2019, cât și verbal, în cadrul ședinței de negociere.

Comisia solicită proprietarului să scadă din prețul ofertat până la valoarea de 600 euro/mp dat fiind faptul că există imobile pe teren iar spațiul de la intrare este îngust și nu poate fi folosit în scop didactic, acesta fiind de fapt o alee. Potrivit înțelegerii între părți s-a stabilit o perioada de gândire dat fiind sărbătorile de iarnă care urmau să vină, cu scopul de a se reanaliza situația de către proprietar împreună cu familia și de a se reveni într-o ședință ulterioară care va fi stabilită la începutul lunii ianuarie 2020 și care va fi comunicată tuturor membrilor comisiei de negociere și domnului Ion Istrati, proprietarul acestui teren.

În urma discuțiilor dintre membri comisiei de negociere și domnul Ion Istrati din data de 14.01.2020 s-a ajuns la convenția că prețul de cumpărare respectiv de vânzare să fie de 2.916,16 lei/mp., urmând a se întocmi documentele necesare perfectării acestei acțiuni de vânzare-cumpărare, nu mai târziu de 01.03.2020, astfel că, s-a încheiat minuta negocierii, atașată prezentului raport.

Prețul convenit rămâne neschimbat până la data semnării în forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare și a achitării / încasării banilor de către proprietar, prin virament bancar, în maxim 10 zile de la semnarea contractului.

Concluziile comisiei de negociere:

a) comisia a acționat în limitele mandatului care i-a fost încredințat prin Dispoziția de primar nr. 2126/08.10.2019;

În conformitate cu Art. 92, alin (1) din Normele procedurale interne ale Sectorului 2 al Municipiului București privind achiziția/închirierea de imobile Comisia de negociere va negocia prețul imobilului supus achiziționării, ținându-se seama de valoarea imobilului prezentată în raportul tehnic de expertiză evaluatorie întocmit anterior negocierii, respectiv a punctului de vedere asumat de expertul tehnic evaluator.

Comisia și-a desfășurat activitatea în conformitate cu prevederile Normelor procedurale interne ale Sectorului 2 al Municipiului București privind achiziția/închirierea de imobile, aprobate prin H.C.L. Sector 2 nr. 8 / 30.01.2019;

b) prețul final convenit în negociere a fost la nivelul de 2916,16 lei/mp;

c) prețul final convenit în negociere este mai mic decât valoarea de piață a terenului stabilită de evaluatorul autorizat ANEVAR și se încadrează în valorile prevăzute în grilele notariale pentru terenurile situate în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 ,actual 32 A , Sector 2 ;

d) prin achiziție se rezolvă situația școlară a Grădiniței nr. 133.

Față de cele enunțate în prezentul raport, comisia apreciază că oferta de cumpărare este în parametri financiari rezonabili și recomandă Consiliului Local Sector 2 să aprobe prin vot derularea și finalizarea acestei tranzacții.

Comisia de negociere:

Președinte – Comisie – Andrei Robert Alexandru – Consiliul Local Sector 2

Membru – Metehău Andrei George – Consiliul Local Sector 2

Membru – Feroiu Dumitru Silviu – Consiliul Local Sector 2

Membru – Văcaru Mihail Cristian – Primăria Sector 2 / DACP

Membru – Mircescu Ștefan Cristian – Primăria Sector 2 / DJLCA.

Mențiune: Consider că trebuie semnată
fiscale pagina din raport.
Feroiu Silviu →



Direcția Achiziții și Contracte Publice

Serviciul Achiziții Publice

Nr. 12443 / 28.01.2020.

RAPORT DE SPECIALITATE
al Direcției Achiziții și Contracte Publice privind achiziționarea
terenului în suprafață de 823 mp, situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32
(actualul 32 A), Sector 2, București (Grădinița nr. 133).

În baza Notei de fundamentare nr. 2060/02.05.2019 și urmare a referatului de necesitate nr. 2061/02.05.2019 elaborate de Direcția Generală Pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, s-a solicitat achiziționarea terenului în suprafață de 823 mp. situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32, Sector 2, București, înscris în cartea funciară nr. 234995, nr. cadastral 234995.

Terenul în cauză a fost restituit în natură proprietarului, domnul Istrati Ion, prin Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 14003/01.07.2011, în temeiul legii nr. 10/2001, cu modificările și completările ulterioare. Anterior retrocedării, terenul se afla în incinta și în folosința Grădiniței nr. 133, având destinația în totalitate de activități educative și de recreere a copiilor.

Consiliul General al Municipiului București a împuternicit Consiliul Local al Sectorului 2 să achiziționeze pentru și în numele municipiului București terenul în suprafață de 823 mp, proprietate particulară, situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2, București, prin HCGMB nr. 777/22.11.2018.

În conformitate cu art. 84, alin. (1) din normele procedurale interne ale Sectorului 2 al Municipiului București privind achiziția/închirierea de imobile, aprobate prin HCL S2 din februarie 2019 cu modificările și completările ulterioare : "Procedura negocierii directe cu o singură sursă este condiționată de existența unui raport de expertiză tehnică de evaluare întocmit de un expert tehnic atestat ANEVAR".

Astfel, comisia de negociere constituită în vederea achiziționării terenului sus menționat, numită prin Dispoziția de primar nr. 2126/08.10.2019, a solicitat Direcției Achiziții și Contracte Publice începerea procedurii de achiziție publică în vederea încheierii unui contract de servicii cu un expert tehnic evaluator.

Oportunitatea și necesitatea acestei achiziții este relatată în nota de fundamentare nr. 2060/02.05.2019 emisă de către Direcția Generală Pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 din care rezultă că achiziționarea terenului este esențială pentru buna desfășurare a activităților educative și de recreere ale copiilor Grădiniței nr. 133. Retrocedarea terenului a produs o perturbare gravă a bunei funcționări a unității de învățământ fiind afectată funcționarea instituției și dezvoltarea preșcolarilor.

Valoarea estimată a achiziției menționată în Referatul de necesitate nr. 2061/02.05.2019 este de 3.802.195,00 lei fără TVA (971 euro/mp) iar în Lista de investiții este prevăzută valoarea de 2.765.000 lei cu TVA inclus.

S-a impus potrivit H.C.L. Sector 2 nr. 8/30.01.2019 de aprobare a Normelor procedurale interne privind achiziția/închirierea de imobile la nivelul Sectorului 2 al Municipiului București, Art. 84, alin. (1), procedura de negociere directă cu o singură sursă care este condiționată de existența unui raport de expertiză tehnică de evaluare întocmit de un expert tehnic atestat ANEVAR.

Urmare a referatului de necesitate nr. 173924/ 25.11.2019 s-a solicitat achiziționarea de servicii de expertiză tehnică de evaluare a terenului în suprafață de 823 mp, situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2, București, iar prin nota justificativă nr. 1746607/26.11.2019 s-a inițiat achiziția, publicându-se pe site-ul primăriei anunțul de publicitate nr. 174834/26.11.2019 pentru achiziția de servicii de expertiză tehnică de evaluare a terenului de către o societate comercială, membră a Asociației Naționale a Evaluatoresilor Autorizați din România, respectiv ANEVAR.

În urma anunțului s-a acceptat oferta SC GMT EVALUARI ȘI CONSULTAȚĂ SRL care a stabilit că valoarea terenului este de 655 euro/mp., conform raportului de evaluare întocmit la data de 18.12.2019.

Potrivit studiului de piață pentru anul 2019 privind valorile minime imobiliare din Zona Aurel Vlaicu, nr. 30-32 aparținând Camerei Notarilor Publici București, figurează cu următoarele valori: zona teren liber 46-B1 = 971 euro/mp., cotație din anul 2017, și de 1.010 euro/mp., cotație a anului 2019.

Proprietarul solicită 700 euro/mp, acest preț a fost exprimat atât în scris, prin înștiințarea înregistrată la registratura primăriei cu nr. 175555/27.11.2019, cât și verbal, în cadrul ședinței de negociere.

Comisia solicită proprietarului să scadă din prețul oferit până la valoarea de 600 euro/mp dat fiind faptul că există imobile pe teren iar spațiul de la intrare este îngust și nu poate fi folosit în scop didactic, acesta fiind de fapt o alee. Potrivit înțelegerii între părți s-a stabilit o perioadă de gândire dat fiind sărbătorile de iarnă care urmau să vină, cu scopul de a se reanaliza situația de către proprietar împreună cu familia sa și de a se reveni pentru o ședință ulterioară care va fi

stabilită de către președintele comisiei la începutul lunii ianuarie 2020 și care va fi comunicată tuturor membrilor comisiei de negociere și domnului Ion Istrati, proprietarul acestui teren.

În urma discuțiilor între membri comisiei de negociere și domnul Ion Istrati în cadrul comisiei din data de 14.01.2020 s-a ajuns la convenția că prețul de cumpărare respectiv de vânzare să fie de 2.916,16 lei/mp., urmând a se întocmi documentele necesare perfectării acestei acțiuni de vânzare-cumpărare, dar nu mai târziu de 01.03.2020.

Prețul convenit rămâne neschimbat până la data semnării în forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare și a achitării / încasării banilor de către proprietar, prin virament bancar, în maxim 10 zile de la semnarea contractului.

Având în vedere cele de mai sus, aprecie că s-au respectat aspectele procedurale aprobate de către Consiliul Local Sector 2 prin Hotărârea nr. 8/30.01.2019 privind aprobarea Normelor procedurale interne ale Consiliului Local Sector 2 privind achiziția/închirierea de imobile.

Pentru motivele arătate și având în vedere reglementările legale în vigoare și ținând cont de faptul, că destinația terenului este esențială pentru buna desfășurare a activităților educative și de recreere ale copiilor Grădiniței nr. 133, poate face obiectul unui proiect de hotărâre care să fie supus aprobării Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. VICTORIȚA BOCEA**





Nr. 17344 / 13.02.2020

RAPORT

la proiectul de hotarare privind achiziționarea pentru și în numele municipiului București a terenului în suprafață de 823 mp, situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2, București.

Potrivit Legii nr. 287/2009, republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, dreptul de proprietate publică se dobândește:

- a) prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii;
- b) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;
- c) prin donație sau legat, acceptat în condițiile legii, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dispunătorului, devine de uz ori de interes public;
- d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public;
- e) prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii;
- f) prin alte moduri stabilite de lege.

Drepturile reale corespunzătoare proprietății publice sunt dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titlu gratuit.

Dreptul de administrare se constituie prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean sau, după caz, a consiliului local.

Conform Legii nr 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, cheltuielile pentru investiții publice și alte cheltuieli de investiții finanțate din fonduri publice locale se cuprind în proiectele de buget, în baza programului de investiții publice al fiecărei unități administrativ-teritoriale, întocmit de ordonatorii principali de credite, care se prezintă și în secțiunea de dezvoltare, ca anexă la bugetul inițial și, respectiv, rectificat, și se aprobă de autoritățile deliberative.

Ordonatorii principali de credite ai bugetelor locale întocmesc anual programul de investiții publice pe clasificarea funcțională.

Pentru fiecare obiectiv inclus în programul de investiții sunt prezentate informații financiare și nefinanciare.

Informațiile financiare vor include:

- a) valoarea totală a proiectului;
- b) creditele de angajament;
- c) creditele bugetare;
- d) graficul de finanțare, pe surse și ani, corelat cu graficul de execuție;
- e) analiza cost-beneficiu, care va fi realizată și în cazul obiectivelor în derulare;
- f) costurile de funcționare și de întreținere după punerea în funcțiune.

Informațiile nefinanciare vor include:

a) strategia în domeniul investițiilor, care va cuprinde în mod obligatoriu prioritățile investiționale și legătura dintre diferite proiecte, criteriile de analiză care determină introducerea în programul de investiții a obiectivelor noi, în detrimentul celor în derulare;

- b) descrierea proiectului;
- c) stadiul fizic al obiectivelor

Obiectivele de investiții și celelalte cheltuieli asimilate investițiilor se cuprind în programele de investiții anuale, anexe la buget, numai dacă, în prealabil, documentațiile tehnico-economice, respectiv notele de fundamentare privind necesitatea și oportunitatea efectuării cheltuielilor asimilate investițiilor, au fost elaborate și aprobate potrivit dispozițiilor legale.

În programele de investiții se nominalizează obiectivele de investiții grupate pe: investiții în continuare, investiții noi și poziția globală alte cheltuieli de investiții, pe categorii de investiții.

Poziția globală alte cheltuieli de investiții cuprinde următoarele categorii de investiții:

- a) achiziții de imobile;
- b) dotări independente;
- c) cheltuieli pentru elaborarea studiilor de fezabilitate, a studiilor de fezabilitate, a proiectelor și a altor studii aferente obiectivelor de investiții;
- d) cheltuieli de expertiză, proiectare și de execuție privind consolidările și intervențiile pentru prevenirea sau înlăturarea efectelor produse de acțiuni accidentale și calamități naturale - cutremure, inundații, alunecări, prăbușiri și tasări de teren, incendii, accidente tehnice, precum și cheltuielile legate de realizarea acestor investiții;
- e) lucrări de foraj, cartarea terenului, fotogrammetrie, determinări seismologice, consultanță, asistență tehnică și alte cheltuieli asimilate investițiilor, potrivit legii.

Corespunzator Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.

Consiliul local administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza hotărârii Consiliului General al Municipiului București;

Normelor procedurale interne ale Sectorului 2 al Municipiului București privind achiziția/închirierea de imobile, aprobate prin H.C.L. Sector 2 nr. 8/30.01.2019, reglementează cadrul organizatoric și metodologia de desfășurare a procedurilor privind achiziția de imobile de către Sectorul 2 al Municipiului București.

Au calitatea de autoritate contractantă în sensul prezentelor norme, Municipiul București prin Sectorul 2 al Municipiului București, în baza actelor administrative de împuternicire, pentru achiziția de imobile.

Achiziția de imobile se va face numai în limita fondurilor alocate de la bugetul local prin programul anual de investiții.

Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București hotărăște asupra achiziției bunurilor imobile, prin adoptarea unei hotărâri de consiliu local, cu prilejul aprobării sau rectificării bugetului de venituri și cheltuieli al Sectorului 2 al Municipiului București

Autoritatea contractantă, prin compartimentul intern specializat în achiziții publice, stabilește programul anual al achizițiilor de imobile în baza informațiilor cuprinse în programul anual de investiții publice.

Autoritatea contractantă are obligația, atunci când stabilește programul anual de investiții, să țină seama de necesitățile obiective de achiziție a imobilelor și anticipările cu privire la fondurile ce urmează a fi alocate prin bugetul anual.

Responsabil pentru identificarea necesităților și determinarea resurselor financiare necesare este compartimentul intern de investiții al autorității contractante.

Identificarea necesităților și determinarea resurselor financiare necesare, se realizează în baza unui referat de necesitate/nota de fundamentare întocmit de compartimentul de resort.

Referatul de necesitate /nota de fundamentare trebuie să cuprindă următoarele informații

- Determinarea obiectului achiziției/ închirierii de imobile (teren, construcție, teren cu construcție)
- Justificarea necesității achiziției/ închirierii imobilului
- Data previzionată pentru dobândirea dreptului real
- Estimarea valorii achiziției imobilului

- Efectele si beneficiile previzionate a se obtine in urma achizitionarii imobilului
- Orice alte information utile.

In vederea achizitiei de imobile se poate apela la procedura negocierii directe cu o singura sursa, in urmatoarele cazuri:

- Pentru achizitionarea unor imobile care au facut obiectul legilor speciale privind restituirea/ retrocedarea acestora si care ar afecta desfasurarea activitatii institutiilor/serviciilor publice;
- Pentru achizitia unor imobile care fac obiectul unor proiecte sau investitii de interes local;

Consiliul General al Municipiului București a împuternicit Consiliul Local al Sectorului 2 să achiziționeze pentru și în numele Municipiului București.

Pe baza împuternicirii data de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, comisia de negociere, constituită în vederea achiziționării terenului sus menționat, numită prin Dispoziția de primar, demareaza procedura negocierii cu o singura sursa.

Pentru imobilele supuse procedurii de achizitie si care vor face obiectul proprietatii publice a Municipiului Bucuresti, Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului Bucuresti, solicita acestuia dintai mandatarea Sectorului 2 al Municipiului Bucuresti de a achizitiona, in numele si pentru Municipiul Bucuresti, imobilul supus achizitiei.

Procedura negocierii directe cu o singură sursă este condiționată de existența unui raport de expertiză tehnică de evaluare întocmit de un expert tehnic atestat ANEVAR.

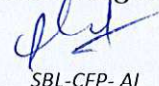
In Proiectul de buget pe anul 2020, care va fi supus aprobarii la urmatoarea sedinta a Consiliului Local Sect 2, achizitionarea pentru și în numele municipiului București a terenului în suprafață de 823 mp, situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2, București, este inclusa in lista de investitii -obiectiv sub denumirea de Gradinita nr 133, in valoare de 2.765.000 lei.

Pentru motivele arătate și având în vedere reglementările legale în vigoare in cazul in care Consiliul Local Sector 2 va aviza favorabil proiectul de hotarare privind aprobarea achiziționării pentru și în numele municipiului București a terenului în suprafață de 823 mp, situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2, București, Directia Economica va asigura ducerea la indeplinire a prevederilor acestei hotarari.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Amaritei Florentina**



**ȘEF SERVICIU
BUGET LOCAL-CFP,
Mitrescu Angela**



SBL-CFP- AI



DIRECȚIA JURIDICĂ, LEGISLAȚIE, CONTENCIOS - ADMINISTRATIV
SERVICIUL JURIDIC

Nr. 21378/12 02.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

întocmit pentru proiectul de hotărâre privind achiziționarea terenului (în totalitatea sa) în suprafață de 823 mp, situat în str. Aurel Vlaicu nr. 30-32 (actual 32A), Sector 2, București

Prin adresa nr. 17945/06.02.2020, Direcția Administrație Publică Locală din cadrul Primăriei Sectorului 2 al Municipiului București ne-a transmis documentația aferentă proiectului de hotărâre înregistrat la Cabinetul Secretarului General al Sectorului 2 în data de 05.02.2020, privind achiziționarea terenului (în totalitatea sa) în suprafață de 823 mp, situat în str. Aurel Vlaicu nr. 30-32 (actual 32A), Sector 2, București, în vederea analizării și întocmirii raportului de specialitate.

Prin referatul de aprobare, instrumentul de motivare al proiectului de hotărâre supus aprobării Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București, întocmit ca urmare a referatului de necesitate elaborat de Direcția Generală Pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, având nr. 2061 din 02.05.2019, prin care se solicită achiziționarea terenului în suprafață de 823 mp, situat în str. Aurel Vlaicu nr. 30-32 (actual 32A), Sector 2, București, înscris în cartea funciară nr. 234995, nr. cadastral 234995, restituit în natură proprietarului _____, prin Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 14003/01.07.2011, în temeiul Legii nr. 10/2001 cu modificările și completările ulterioare, terenul aflându-se în incinta și folosința Grădiniței nr. 133, restituire în urma căreia unitatea de învățământ nu mai respectă procentul de ocupare a terenului cu imobile (POT), procent stabilit prin H.G.R. nr. 525/1996 republicată, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa 1, punctul 2.2.2, *Construcții de învățământ: pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev*, se evidențiază, oportunitatea și necesitatea acestei achiziții, relatată și în nota de fundamentare nr. 2060/02.05.2019, emisă de Direcția Generală Pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2.

Menționăm că, prin HCGMB nr. 777/22.11.2018, Consiliul General al Municipiului București a împuternicit Sectorul 2 al Municipiului București, să achiziționeze pentru și în numele Municipiului București, imobilul în suprafață de 823 mp, proprietate particulară, situat în București, strada Aurel Vlaicu nr. 30-32 (actual 32A), București, terenul fiind transmis ulterior, în administrare, Consiliului Local Sector 2 prin Direcția Generală Pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2.

Valoarea estimată a achiziției menționată în Referatul de necesitate nr. 2061/02.05.2019 este de 3.802.195,00 lei fără TVA (971 euro/mp), iar în Lista de investiții este prevăzută valoarea de 2.765.000 lei cu TVA inclus, astfel cum reiese din Raportul de specialitate nr. 2443/28.01.2020 al Direcției Achiziții și Contracte Publice.

Proprietarul a solicitat 700 euro/mp, acest preț a fost exprimat atât în scris, prin înștiințarea înregistrată la registratura primăriei cu nr. 175555/27.11.2019, cât și verbal, în cadrul ședinței de negociere.

Potrivit H.C.L. Sector 2 nr. 8/30.01.2019 de aprobare a Normelor procedurale interne privind achiziția/închirierea de imobile la nivelul Sectorului 2 al Municipiului București, *Art. 84, alin. (1), Procedura de negociere directă cu o singură sursă este condiționată de existența unui raport de expertiză tehnică de evaluare întocmit de un expert tehnic atestat ANEVAR.*

Astfel, comisia de negociere constituită în vederea achiziționării terenului sus menționat, numită prin Dispoziția de Primar nr. 2126/08.10.2019, a solicitat Direcției Achiziții și Contracte Publice începerea procedurii de achiziție publică în vederea încheierii unui contract de servicii cu un expert tehnic evaluator.

Urmare a Referatului de necesitate nr. 173924/ 25.11.2019 întocmit de către Direcția Achiziții și Contracte Publice, s-a solicitat achiziționarea de servicii de **expertiză tehnică evaluatorie a terenului** în suprafață de 823 mp, situat în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 (actualul 32 A), Sector 2, București, iar prin Nota justificativă nr. 1746607/26.11.2019 s-a inițiat achiziția, publicându-se pe site-ul primăriei anunțului de publicitate nr. 174834/26.11.2019 pentru achiziția de servicii de **expertiză tehnică de evaluare a terenului** de către o societate comercială, membră a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, respectiv ANEVAR .

În urma anunțului s-a acceptat oferta SC GMT EVALUARI ȘI CONSULTAȚĂ SRL care a stabilit că valoarea terenului este de 655 euro/mp., conform raportului de evaluare nr. 185699 întocmit la data de 18.12.2019, pentru un curs BNR la 04.12.2019 de 4,7744 lei pentru 1euro.

Potrivit studiului de piață pentru anul 2019 privind valorile minime imobiliare din Zona Aurel Vlaicu, nr. 30-32 aparținând Camerei Notarilor Publici București, figurează cu următoarele valori: zona teren liber 46-B1 = 971euro/mp., cotație din anul 2017, și de 1.010 euro/mp., cotație a anului 2019.

Având în vedere raportul comisiei de negociere nr. 11199/23.01.2020, aceasta a acționat în limitele mandatului care i-a fost încredințat prin Dispoziția de primar nr. 2126/08.10.2019 și în conformitate cu Art. 92, alin (1) din Normele procedurale interne la nivelul Municipiului București privind achiziția/inchirierea de imobile „Comisia de negociere va negocia prețul imobilului supus achiziționării, ținându-se seama de valoarea imobilului prezentată în raportul tehnic de expertiză evaluatorie întocmit anterior negocierii, respectiv a punctului de vedere asumat de expertul tehnic evaluator”.

Concluziile comisiei de negociere au fost următoarele:

a)prețul final convenit în negociere a fost la nivelul de 2916,16 lei/mp;

b)prețul final convenit în negociere este mai mic decât valoarea de piață a terenului stabilită de evaluatorul autorizat ANEVAR și se încadrează în valorile prevăzute în grilele notariale pentru terenurile situate în strada Aurel Vlaicu, nr. 30-32 ,actual 32 A , Sector 2 ;

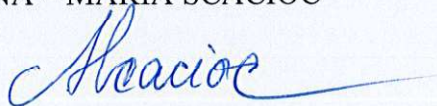
Față de cele enunțate în raportul nr. 11199/23.01.2020, comisia de negociere a apreciat că oferta de cumpărare este în parametrii financiari rezonabili și a recomandat Consiliului Local Sector 2 să aprobe prin vot derularea și finalizarea acestei tranzacții.

Prin Art. 166 alin.(2) litera d) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, comisiile locale ale sectoarelor Municipiului București aprobă bugetul local al subdiviziunii administrative-teritoriale, împrumuturile, virările de credite și modul de utilizare a rezervei bugetare, aprobă contul de încheiere a exercițiului bugetar.

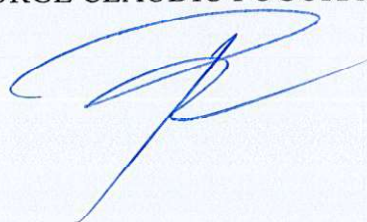
Față de cele enunțate în prezentul raport, apreciem că sunt îndeplinite condițiile legale în ceea ce privește înaintarea prezentului proiect de hotărâre propus, spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București.

Cu deosebită considerație,

DIRECTOR EXECUTIV,
ANA – MARIA SCACIOC



ȘEF SERVICIU,
GEORGE CLAUDIU FOGORAȘ



PRIMARIA SECTOR 2 - BUCURESTI

Nr.inreg: 185699; Data inreg: 2019/12/18

Provenienta: GMT - EVALUARI SI CONSULTANTA SRL

Cuprins: TRANSMITERE DOCUMENTATIE IN 2 EX + CD REF EVALUARE TEREN DIN STR AUREL VLAICU NR 30-32

Termen de raspuns: 30 zile

Adresa: VASLUI CD STR EUGEN BARBU NR 8 / VM-DACP

Centrul de Relatii cu Publicul:

Luni, Marti si Miercuri: 8:30 - 16:30;

Joi: 8:30 - 18:30

Vineri: 8:30 - 14:00

Telefon: 021.209.60.00;

Fax: 021.209.62.82

D.G.A.S.P.C. S2:

Telefon: 021.314.22.08,021.310.14.29SRRP-BI

PRIMARIA SECTOR 2 - BUCURESTI

Nr.inreg: 185699; Data inreg: 2019/12/18

Provenienta: GMT - EVALUARI SI CONSULTANTA SRL

Cuprins: TRANSMITERE DOCUMENTATIE IN 2 EX + CD REF EVALUARE TEREN DIN STR AUREL VLAICU NR 30-32

Termen de raspuns: 30 zile

Adresa: VASLUI CD STR EUGEN BARBU NR 8 / VM-DACP

Centrul de Relatii cu Publicul:

Luni, Marti si Miercuri: 8:30 - 16:30;

Joi: 8:30 - 18:30

Vineri: 8:30 - 14:00

Telefon: 021.209.60.00;

Fax: 021.209.62.82

D.G.A.S.P.C. S2

Telefon: 021.314.22.08,021.310.14.29SRRP-BI

Raport de evaluare pentru proprietate imobiliara de tip teren intravilan pentru estimarea valorii de piata

Nr. inreg. 5523 din 14.12.2019



Proprietar: ISTRATI ION

Solicitantul lucrării: Primaria Sectorului 2 Bucuresti

EXECUTANT: S.C. GMT- EVALUARI SI SI CONSULTANTA S.R.L.

ADRESA: Bucuresti, Str. Aurel Vlaicu Nr. 32 A, Sector 2, Bucuresti (in incinta Gradinitei nr. 133).

VALOAREA DE PIATA:

539.070 EUR, echivalentul a 2.573.736 RON

Valoarea nu contine TVA

(1 EUR = 4,7744 RON)

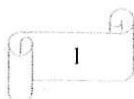
Proprietate imobiliara intravilan in suprafata de 823 mp.
liber de constructii situat in Bucuresti, Str. Aurel Vlaicu, Nr.
30 - 32, Sector 2, Bucuresti .

Data

Inspectiei: 04.12.2019

Evaluarii: 04.12.2019

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE	2
I. INTRODUCERE	3
1. Declarație de conformitate.....	3
2. Certificare.....	4
3. Sinteza evaluării	4
II. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII.....	6
1. Identificarea utilizatorilor desemnați	6
2. Identificarea proprietății	6
3. Scopul evaluării.....	6
4. Tipul de valoare	6
5. Restricții de utilizare, distribuție, publicare.....	9
6. Data evaluării, data inspecției și moneda raportului.....	9
7. Natura și sursa informațiilor utilizate	9
8. Premisele evaluării	10
9. Ipoteze generale, ipoteze speciale.....	10
10. Responsabilitatea față de terți.....	11
III. PREZENTAREA DATELOR	12
1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL	12
1.1 Proprietatea.....	12
1.2 Proprietari și situația juridică	12
1.3 Utilizarea actuală.....	12
2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți, localizare.....	12
2.1 Cartier.....	12
2.2 Strada.....	13
2.3 Transportul public.....	13
2.4 Puncte de interes.....	13
2.5 Zona.....	13
3. INFRASTRUCTURA TERENULUI.....	13
3.1 Suprafața terenului.....	13
3.2 Utilități.....	13
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	14
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	16
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
6.1 Abordări utilizate.....	18
6.2 Abordarea prin piață	18
6.3 Abordarea prin cost.....	19
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	20
VII. ANEXE.....	22

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare 2018 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport.

Declar ca nu am nicio relatie particulara cu clientul si niciun interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de imobilul ce face obiectul prezentului raport de evaluare, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

**EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR EPI, EBM
MUNTEANU VASILE
LEGIMATIE NR. 14433/2019**



2. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștința de cauză și cu bună credință ca:

- ▶ Afirmațiile declarate de către noi și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 04.12.2019.
- ▶ Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele generale și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- ▶ Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ▶ Implicarea noastră în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
- ▶ Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018. Posedăm cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

3. SINTEZA EVALUARII

- ▶ *Obiectul evaluării este reprezentat de un teren intravilan în suprafața de 823 mp. liber de construcții situat în București, Str. Aurel Vlaicu, Nr. 30-32, Sector 2, București identificat sub nr. Cad 234995, înscris în cartea funciara nr. 234995, a Mun. București.*

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea cumpărării.

- ▶ Data de referință a evaluării este 04.12.2019, cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluării este de 4,7744 RON/EUR;
- ▶ Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator Munteanu Vasile în data de 04.12.2019.
- ▶ În estimarea valorii de piață corespunzătoare proprietății analizate, evaluatorul a utilizat următoarele abordări cuprinse în metodologia de evaluare:
Abordarea prin piață: **539.070 EUR, echivalentul a 2.573.736 RON**

Ca rezultat al aplicării abordării de evaluare precizate anterior, s-a obținut valoarea de piață a proprietății, în scopul menționat, după cum urmează:

VALOAREA DE PIATA	539.070 EUR, echivalentul a 2.573.736 RON
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de niciun alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspecției proprietății și a analizei pieței imobiliare din mun. București.

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

CAP II – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI
PROPRIETARI: **ISTRATI ION**

SOLICITANT: **Primaria Sectorului 2 Bucuresti**

UTILIZATORI - **ISTRATI ION**
DESEMNAȚI - **Primaria Sectorului 2 Bucuresti**

2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Proprietate imobiliara – Teren intravilan în suprafața de 823 mp. liber de construcții situat în București, Str. Aurel Vlaicu, Nr. 30-32, Sector 2, București identificat sub nr. Cad 234995, înscris în cartea funciara nr. 234995, a Mun. București.

3. SCOPUL EVALUĂRII

Utilizarea evaluării este decisă de către client și influențează tipul evaluării. O evaluare poate fi utilizată pentru a estima prețul de vânzare sau cumpărare, pentru a stabili valoarea unui credit, pentru a estima baza impozabilă sau valoarea de înregistrare în contabilitate, etc.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață, tipul de valoare adecvat fiind valoarea de piață, așa cum este definită în standardele ANEVAR 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

4. TIPUL DE VALOARE

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărător 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.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Definiția *valorii de piață* se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepartinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Aceasta estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-

back, contra prestatii sau concesiilor speciale acordate de orice persoana asociata cu vanzarea, precum si orice element al *valorii speciale*;

(b) „un activ ar putea fi schimbat” se refera la faptul ca valoarea unui activ este mai degraba o suma de bani estimata decat o suma de bani predeterminata sau un pret efectiv curent de vanzare. Este pretul dintr-o tranzactie care intruneste toate elementele continute in definitia valorii de piata la *data evaluarii*;

(c) „la data evaluarii” cere ca valoarea sa fie specifica unui moment, adica la o anumita data. Deoarece pietele si conditiile de piata se pot modifica, valoarea estimata poate sa fie incorecta sau necorespunzatoare pentru o alta data.

Marimea valorii va reflecta starea si circumstantele pietei, asa cum sunt ele la *data evaluarii*, si nu cele aferente oricarei alte date;

(d) „intre un cumparator hotarat” se refera la un cumparator care este motivat, dar nu si obligat sa cumpere. Acest cumparator nu este nici nerabdator, nici decis sa cumpere la orice pret.

De asemenea, acest cumparator este unul care achizitioneaza in conformitate mai degraba cu realitatile pietei curente si cu asteptarile pietei curente decat cu cele ale unei pieti imaginare sau ipotetice, a carei existenta nu poate fi demonstrata sau anticipata. Cumparatorul ipotetic nu ar plati un pret mai mare decat pretul cerut pe piata. Proprietarul curent este inclus intre cei care formeaza „piata”;

(e) „si un vanzator hotarat” nu este nici un vanzator nerabdator, nici un vanzator forțat sa vanda la orice pret, nici unul pregatit pentru a vinde la un pret care este considerat a fi nerezonabil pe piata curenta. Vanzatorul hotarat este motivat sa vanda activul, in conditiile pietei, la cel mai bun pret accesibil pe piata libera, dupa un marketing adecvat, oricare ar fi acel pret. Circumstantele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste consideratii, deoarece vanzatorul hotarata este un proprietar ipotetic;

(f) „intr-o tranzactie nepartinitoare” se refera la o tranzactie care are loc intre parti care nu au o relatie deosebita sau speciala, de exemplu, intre compania mama si companiile sucursale sau intre proprietar si chirias, care ar face ca nivelul pretului sa nu fie caracteristic pentru piata, sau sa fie majorat prin includerea unui element al *valorii speciale*. Tranzactia la *valoarea de piata* se presupune ca are loc intre parti fara o legatura intre ele, fiecare actionand in mod independent;

(g) „dupa un marketing adecvat” inseamna ca activul ar fi expus pe piata in modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun pret obtenabil in mod rezonabil, in conformitate cu definitia *valorii de piata*. Metoda de vanzare este considerata a fi acea metoda prin care se obtine cel mai bun pret pe piata la care vanzatorul are acces. Durata timpului de expunere pe piata nu este o perioada fixa, ci va varia in functie de tipul activului si de conditiile pietei. Singurul criteriu este acela ca trebuie sa fi existat suficient timp pentru ca activul sa fie adus in atentia unui numar adecvat de participanti de pe piata. Perioada de expunere este situata inainte de *data evaluarii*;

(h) „in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent” presupune ca atat cumparatorul hotarat, cat si vanzatorul hotarat sunt informati, de o maniera rezonabila, despre natura si caracteristicile activului, despre utilizarile curente si cele potentiale ale

acestui, precum și desprestarea în care se afla piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudenta se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul *valoare de piață* presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzatori sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine statatoare, poate fi diferită de *cea mai bună utilizare* a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;

c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

5. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare este confidential și poate fi utilizat numai pentru scopul solicitat și care a fost menționat în prezentul raport. Detinerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a acestuia, nu da dreptul de a-l face public. Conținutul acestui raport, în totalitate sau în referințe, nu poate fi difuzat public și nu poate fi inclus în niciun document publicat, circulară sau declarație fără acordul prealabil scris al evaluatorului, cu privire la forma și conținutul în care ar urma să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

6. DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI ȘI MONEDA RAPORTULUI

Data evaluării	Data de referință a evaluării este 04.12.2019, valoarea de piață exprimată în prezentul raport de evaluare fiind valabilă la această dată.
Data inspecției	Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator Munteanu Vasile în data de 04.12.2019. Cu ocazia inspecției, evaluatorul a constatat conformitatea situației din documentele puse la dispoziție de către solicitant cu cea existentă pe teren.
Moneda raportului	Valorile estimate în prezentul raport de evaluare sunt exprimate în EUR și în RON. Cursul de referință licitat de BNR la data evaluării este 4,7744 RON/EUR.

7. NATURA ȘI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Pentru elaborarea prezentului raport, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Publicațiile on-line;
- Firmele imobiliare care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Proprietarul, prin declarațiile făcute și documentația pusă la dispoziție (situația juridică, documentația cadastrală, istoric, etc) și care este direct răspunzător pentru veridicitatea acestora.

8. PREMISELE EVALUARII

- Se presupune că toate informațiile furnizate de client sunt adevărate și nu au fost efectuate investigații speciale în acest sens;
- Se presupune că proprietatea evaluată este detinută cu responsabilitate și cu aplicarea unui management corespunzător;
- Proprietatea este evaluată în ipoteza că aceasta nu este grevată de sarcini sau servituti;

9. IPOTEZE GENERALE, IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorul verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

3. Evaluatorii nu sunt responsabili pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluatori. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorii presupun că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabil.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoscință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este

responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecintesi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorii obtin informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorii considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorii nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.

8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.

9. Evaluatorii au fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport. Consimtamantul scris al evaluatorilor si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor creditori ipotecari, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

10. Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

Ipoteze speciale:

Evaluarea noastra a fost pregatita in baza instructiunilor agreate si in conformitate cu comentariile generale de mai sus privind ipotezele speciale si sub rezerva faptului ca nu am primit un extras de carte funciara actualizat. In cazul informatiile din extrasul CF anexat nu corespund cu informatiile din extrasul de carte funciara actualizat ne rezervam dreptul de a modifica raportul de evaluare.

Evaluarea noastra a fost pregatita in baza ipotezelor limitative, abaterilor, rezervelor si instructiunilor agreate.

Exceptand elementele mentionate si rezervele explicite mentionate mai sus, evaluarea noastra este realizata fara alte limitari sau instructiuni speciale.

10. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client si proprietarul imobilului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului si destinatarului precizati. Raportul este confidential, strict pentru client si destinatar iar

evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de o terta persoana, in nicio circumstanta.

CAP III – PREZENTAREA DATELOR

- 1. Adresa si Proprietarul** *Proprietate imobiliara Teren intravilan in suprafata de 823 mp. liber de constructii situat in Bucuresti, Str. Aurel Vlaicu, Nr. 30-32, Sector 2, Bucuresti identificat sub nr. Cad 234995, inscris in cartea funciara nr. 234995, a Mun. Bucuresti.*
- 1.1 Proprietatea**
- 1.2 Proprietari si situatia juridica** **ISTRATI ION**, a fost supus evaluarii dreptul de proprietate, asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost inmanate evaluatorului si anume:
- Extras de carte funciara nr. 234995, cu nr. Cerere 79068 din data de 27.11.2019, eliberat de OCPI Bucuresti, BCPI Sectorul 2;
 - Certificat de urbanism, nr. 19911680005 din data de 06.12.2018, emis de Primaria Municipiului Bucuresti;
 - Dispozitie nr. 14003 din data de 01.07.2011, emisa de primaria Mun. Bucuresti;
 - Plan de amplasament si delimitare al imobilului;
- 1.3 Utilizarea actuala** La data inspectiei, proprietatea de evaluat avea destinatie de teren intravilan, categorie de folosinta curti constructii. Terenul supus evaluarii are o suprafata de 832 mp.
- 2. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare**
- 2.1 Cartier** Proprietatea evaluata este situata int Mun Bucuresti, Sector 2, Str. Aurel Vladicu, nr. 30-32, jud. Bucuresti. Cartierul unde este amplasata proprietate subiect este unul mixt rezidential – comercial si de servicii, in zona aflandu-se atat spatii la parter de bloc cat si in cladiri individuale.
- 2.2 Strada** Accesul la proprietatea subiect se face de pe Str. Aurel Vlaicu, strada asfaltata cu doua benzi de circulatie pe sens (sens unic).
- 2.3 Transportul public** Proprietatea are acces la caile de transport in comun:
✓ **Statii autobuz si de tramvai.**

- 2.4 Puncte de interes In vecinatatea proprietatii se afla:
- Institutul de Investigare a Crimelor Comunismului și Memoria Exilului Românesc;
 - Teatrul Bulandra - Sala Toma Caragiu;
 - Piața Gemeni;
 - Organizația Internațională pentru Migrație.
- 2.5 Zona Zona din imediata vecinătate a proprietatii poate fi caracterizată ca fiind o zonă cu trafic mediu. Amplasarea în cadrul zonei este favorabilă. Poluarea este în limite normale.

3. Infrastructura terenului

- 3.1 Suprafața terenului Teren intravilan în suprafața de 823 mp, categoriile de folosință curți construcții, identificat sub nr. Cad. 234995.
- 3.2 Geometria terenului Forma terenului: plan.
- 3.3 Utilități Proprietatea analizată dispune de toate utilitățile de la municipalitate: apă, curent, gaz, curent electric la limita proprietatii.

CAP. IV – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

1. Generalități Piața specifică este mediul în care bunurile, marfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca 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 stabilire a pretului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potențialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investițiilor realizate în zona de referință a proprietatii analizate.

Ținând cont de scopul raportului - estimarea valorii de piață, este necesară încadrarea imobilului în piața imobiliară. Aceasta se face

in functie de cea mai buna utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai buna utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabila a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Descrierea pietei imobiliare specifice

Identificarea pietei imobiliare specifice

Determinarea acesteia este influentata de urmatoarele elemente:

- Tipul proprietatii (industrială, agricolă, rezidențială, comercială, birouri)
- Aria pietei (poate fi locală, regională etc, poate corespunde unui cartier sau o zonă vecină orașului)
- Caracteristicile proprietatii (gradul de ocupare, cei mai probabili clienți, calitatea construcției, proiectul și îmbunătățirile)
- Proprietăți echivalente disponibile
- Proprietăți complementare

În cazul prezentei proprietăți, piața se definește ca piața proprietăților de tip teren intravilan, piața a cărei limită geografică este zona mediană a Sectorului 2, București.

Pentru acest tip de proprietate, în zona analizată, ofertele de vânzare sunt relativ rare.

Sunt cautate terenurile cu drept de proprietate deplin, neafectate fiind de sarcini sau drepturi reale.

2. Oferta de proprietăți similare

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc indică raritatea relativă a acelui bun, care este factor de bază al valorii.

Oferta se referă la disponibilitățile de a schimba dreptul de proprietate a produsului imobiliar. Oferta competitivă cuprinde studierea și analiza următorilor factori:

- cantitatea și calitatea ofertei concurențiale;
- volumul construcțiilor noi, concurențe sau complementare;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- costurile de construcție;

- cauzele și numărul de proprietăți vacante;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- disponibilitatea creditelor pentru construcții.

Pentru proprietățile similare proprietății evaluate, oferta este în scădere.

Analiza ofertei competitive s-a bazat pe datele obținute din inspectarea zonei, din discuții cu agenți imobiliari, vânzatori de proprietăți imobiliare comparabile, precum și din studierea anunțurilor de vânzare din presa locală și de pe site-urile specializate în astfel de vânzări.

- ***Pretul ofertelor de vânzare pentru terenuri, în zona analizată, se situează în intervalul 650 – 750 EUR/ mp, în funcție de suprafață, zona de amplasament, utilități, acces, forma terenului, etc;***

3. Cererea de proprietăți similare

În domeniul proprietăților imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care dorește a fi cumpărată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natură celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, etc).

Cererea față de proprietăți similare este la un nivel scăzut și în tendința de scădere, în concordanță cu dezvoltarea economică regională din ultimii ani.

Pentru proprietățile similare proprietății evaluate, cererea este în scădere.

În contextul economic actual, marcat de creșterea fiscalității și restrângerea accesului la creditare, cererea pentru astfel de proprietăți rezidențiale este destul de redusă, iar prețurile sunt în scădere, pe fondul lipsei acute de lichidități în economie, datorată crizei financiare, pe de o parte, iar pe de altă parte politiciile fiscale restrictive a statului și a reducerii creditării bancare, ca urmare a restricțiilor impuse de Banca Națională, dar și a politiciilor prudente a băncilor.

4. Echilibrul pieței

Dezechilibru în favoarea ofertei fiind o piață a vânzătorilor. În opinia noastră, tendința se va menține și în viitor. Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau

scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Oferta este mai mare decât cererea, și ambele sunt stabile însă nu ca urmare a echilibrului celor două, ci ca urmare a așteptărilor inegale ale cumpărătorilor și vânzătorilor.

CAP V - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

1. Generalități

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- **Permisa legal:** pentru a determina utilizările legal permise se realizează o analiză a reglementărilor privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Inchirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății, din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.
- **Posibilă fizic:** dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând

parte dintr-un anumit ansamblu. In acest caz evaluatorul va analiza si fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic, etc). Structura geologica a terenului poate impiedica sau face foarte scumpa anumite utilizari ale proprietatii, cum ar fi : cladiri cu regim mare de inaltime, subsoluri multiple. Prin dimensiunile proprietatii analizate terenul impune restrictii de dimensionare a amprentei la sol a constructiilor. Chiar daca terenul de fundare permite edificarea unor constructii inalte, acestea sunt limitate de restrictii de ordin arhitectural.

- **Fezabila financiar:** Utilizarile care au indeplinit criteriile permisa legal si posibila fizic se analizeaza pentru a se determina daca ele ar genera un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului. Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Pentru aceasta se determina veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare si va rezulta profitul net. Amplasarea proprietatii in zona de elita a orasului impune o utilizare diferita de utilizarile agricole sau industriale. In acest context, fezabilitatea financiara va determina doar realizarea de constructii care sa asigure fructificarea maxima a capitalului, fie prin vanzarea fie prin inchirierea proprietatii cu constructia edificata, nu ca teren liber.
- **Maxim productiva:** Dintre utilizarile fezabile financiar se selecteaza utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduala.

CAP VI - EVALUAREA PROPRIETATII

1. Abordari utilizate Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare 2018 prevad posibilitatea utilizarii abordarii, bazate pe comparatia vanzarilor.
2. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea in evaluare . Este o metoda globala care aplica informatiile culese, urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara,

reflectată în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valoarea globală a proprietăților tranzacționate în zona care arată nivelul pieței imobiliare specifice.

Oferta și cererea au o influență majoră asupra variației prețului.

Premisa majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Metoda este aplicabilă în condiții de stabilitate economică și legislativă, atunci când există suficiente date de piață sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Procedura de aplicare a metodei comparației directe are următoarele etape:

- cercetarea pieței pentru obținerea de informații privind tranzacțiile de proprietăți imobiliare similare cu cea evaluată;
- verificarea și confirmarea veridicității/corectitudinii datelor obținute și a faptului că tranzacțiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu; criteriile de comparație sunt testate față de datele pieței pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează valoarea;
- compararea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație (cele 9 de bază* și după caz altele suplimentare) și ajustarea adecvată prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (dacă comparația nu este posibilă respectivă proprietate se elimină din categoria celor comparabile); analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea
- cele 9 elemente de comparație de bază sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au ca și consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară, fiind în ordine următoarele:
 - drepturile de proprietate transmise
 - condițiile de finanțare
 - condițiile de vânzare
 - condițiile pieței
 - localizarea
 - caracteristicile fizice
 - caracteristicile economice
 - componente non-imobiliare ale valorii

-analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare, sau marja de valori.

În acest sens dintr-un număr mai mare de imobile similare tranzactionate s-au ales 3 notate cu 1, 2, 3 caracteristicile lor fiind analizate, comparate cu ale imobilului supus evaluării și aplicându-se ajustările aferente.

Analiza datelor pe criterii de piață și efectuarea corecțiilor de comparație sunt prezentate în documentație, elementele de comparație urmărite prin ajustare.

S-au analizat proprietățile comparabile pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare față de proprietatea analizată.

Trebuie precizat că prețurile proprietăților imobiliare din zona analizată sunt influențate în principal, de amplasamentul în zona. Având în vedere atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății analizate este de:

539.070 EUR, echivalentul a 2.573.736 RON

Valoarea nu conține TVA

CAP VII - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Reconcilierea valorilor

Pentru reconcilierea indicațiilor asupra valorii obținute în urma aplicării abordărilor valorii, evaluatorul verifică din nou întregul proces de evaluare, asigurându-se că informațiile disponibile și tehnicile de analiză a lor, precum și judecata aplicată, au condus la raționamente coerente. Sunt revazute informațiile utilizate, pentru siguranța că acestea sunt pertinente, autentice și suficiente. Reconcilierea necesită un raționament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care duc la fiecare indicație a valorii. Criteriile cu ajutorul cărora evaluatorul își formulează o opinie finală asupra valorii sunt: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

Având în vedere atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, evaluatorii opinează că valoarea de piață a proprietății analizate este de:

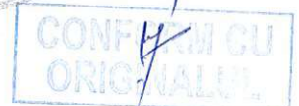
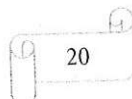
539.070 EUR, echivalentul a 2.573.736 RON

Valoarea nu conține TVA

- Informații provin dintr-o piață activă;
- Cheltuielile și costurile utilizate în cadrul abordării prin venit sunt mai greu de estimat și mai puțin credibile. Referitor la valoarea aleasă pot fi precizate următoarele:
- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Munteanu Vasile
evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR
Legitimatie nr. 14433/2019

S.C. "GMT- EVALUARI SI CONSULTANTA" S.R.L.



ANEXE:

- 1. Grila comparatie directa*
- 2. Comparabile utilizate*
- 3. Harta localizare*
- 4. Fotografii*
- 5. Documente proprietate*



Anexa 1 - Grila comparatie directa teren

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		210.000	390.000	359.000
	Suprafata (mp)	823,00	300,0	550,0	526,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		700,00	709,09	682,51
	Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-35,00	-35,45	-34,13
	Justificare ajustare	Marja de negociere a fost calculata in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent este de 5%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		665	674	648
2	Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		665,0	673,6	648,4
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate transmis este integral, nu se impun ajustari.			
3	Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		665,0	673,6	648,4
	Justificare ajustare	Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi ajustat pozitiv. Nu este cazul.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		665,0	673,6	648,4
	Justificare ajustare	Conditiiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va ajusta corespunzator.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		665,0	673,6	648,4

	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat după cumpărare la nici o comparabilă.			
6	Condiții de piață	4/12/2019	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (EUR/mp)		665,0	673,6	648,4
	Justificare ajustare	Pentru comparabilele cu o vechime a ofertei <3 luni nu se aplică ajustări.			
Corecții specifice proprietății					
7	Localizare	Loc. București, Str. Aurel Vlaicu, Nr. 30-32, Sector 2, jud. București	București, Sector 2, Str. Viitorului	Loc. București, Str. Arcului, Sector 2, jud. București	Loc. București, Str. Mihai Eminescu, Sector 2, jud. București
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.			
9	Suprafață	823,00	300,00	550,00	526,00
	Diferența suprafață teren (mp)		523,0	273,0	297,0
	Ajustare (%)		-5,2%	-2,7%	-3,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-34,78	-18,39	-19,26
	Justificare ajustare	Pentru fiecare 500 m ajustarea estimată este de 5%. Ajustările au fost efectuate pornind de la principiul - cu cât suprafața este mai mare prețul/mp scade și invers, terenul având categoria de folosință curți construcții.			
10	Grad de echipare cu utilități	La limita proprietății	La limita proprietății	La limita proprietății	La limita proprietății
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulată (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
11	Construcții demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Intravilan	Da	Da	Da	Da
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Alti factori	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-34,8	-18,4	-19,3
	Ajustare NETA (%)		-5,2%	-2,7%	-3,0%
	Ajustare BRUTA		34,8	18,4	19,3
	Ajustare BRUTA (%)		5,2%	2,7%	3,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		1	1	1
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		630	655	629
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Criteriu de selectie valoare dupa ajustarea bruta procentuala	
	• Nr. Ajustari	1	1		
	Valoare (EUR/mp)	655	655		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	655,00			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	539.065	rounjit	539.070	655,0
	Valoare teren (LEI)			2.573.736	3.127,3
	Data evaluarii (zz.II.aaaa):	4/12/2019			
	1 EUR=	4,7744			

Anexa 2 - Comparabile utilizate vanzare teren

Comparabila 1: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/dacia/teren-constructii-de-vanzare-X72C1301H?lista=2349863&hartă=1>

VANZARE TEREN VIITORULUI EMINESCU | 300 MP

Bucuresti zona Dacia - Vezi hartă

210.000 EUR



300 mp | fs. 10 m | intravilan | constructii

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sezizează o problemă

Anunț publicat de



EDMOND CIȘTESCU
Agent Imobiliar
PROFESSIONAL CONSULTING

0722.532.348

Alte telefoane:

021.2328140
0722.532.348
0214.217.220 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunica ID-ul anunțului X72C1301H de pe Imobiliare.ro

Email

Telefon

Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X72C1301H găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Detalii

VANZARE TEREN VIITORULUI EMINESCU - Veți primi spre achiziționare un teren vișeu amplasat foarte aproape de Intersecția străzilor Mihai Eminescu și Viitorului, având o suprafață totală de 300 metri pătrați și o deschidere de 10 metri. Certificatul de Urbanism (martie 2016) emis în scopul desfășurării construcțiilor existente în direcția parcelei în Subzona Nispa M3 (procent de ocupare a terenului 60%), se află în afara limitelor zonei protejate. În cazul protecției a unei clădiri categorizate Monument istoric clasă B (la mai puțin de 100 metri distanță de Casa Orșana Paclurea). Pentru alte detalii, vă rugăm să ne contactați.

Caracteristici

Suprafața terenului	300 mp	Tip teren	constructii
Forma terenului	10 m	Construcție teren	Existențe
Număr de etaje	0	Construcție pe teren	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi asfaltate
- mijloc de transport

Comparabila 2: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/universitate/teren-constructii-de-vanzare-X82103001?lista=2349863&harta=1>

Vanzare Teren constructibil cu deschidere la strada, Ultracentral
Bucuresti Sector 2, zona Universitate - Vezi hartă

Active: 10/11/2010 2010

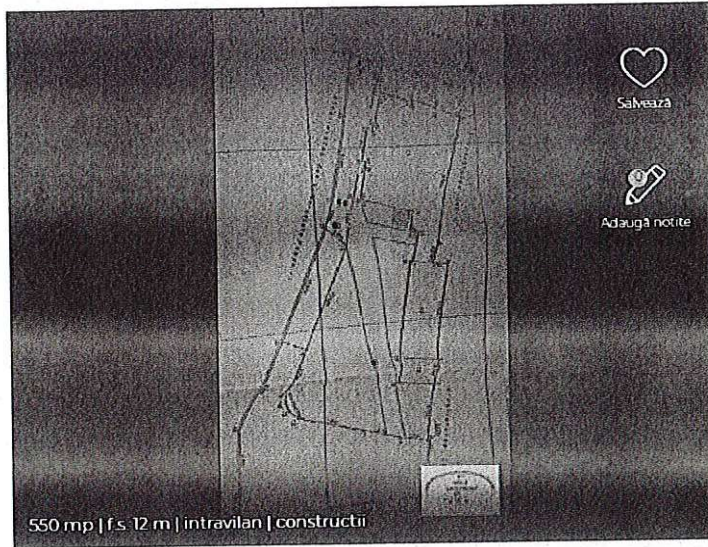


Proprietate intermediată exclusiv de agenția INSIDE IMOBILIARE

390.000 EUR

710 EUR / mp

Comision: 2.5%



Salvează



Adaugă notite

550 mp | f.s. 12 m | intravilan | constructii

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sezizează o problemă

Anunț publicat de:



FLORIN CĂDEANU
INSIDE IMOBILIARE

0727.372.430

Alte telefoane:

0772.169.180

0720.204.832

Pentru o identificare ușoară comunicați ID-ul anunțului X82103001 de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numere tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X82103001 găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Detalii

Ultracentral, teren de vanzare - 550 mp, deschidere la strada de 12 m, caldă apă caldă, intravilan, strada de Anulul din spate la Biserica Armenească, mobilare constructivă.

Caracteristici

Suprafața terenului	550 mp	Tipul terenului	intravilan constructiv
Amplasament	12 m	Stare dezvoltare teren	dezvoltat
		Stare dezvoltare teren	dezvoltat

Specificatii

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curent trifazic
- Utilități în zona

Alte detalii zonă

- Amenajare stradală asfaltată

Vecinătăți

Amenajare stradală asfaltată

Alte detalii

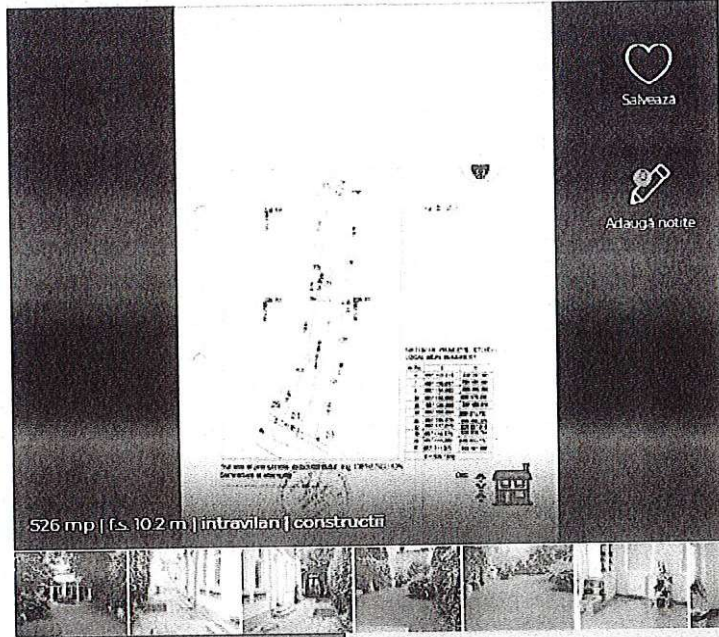
Ultracentral, teren de vanzare - 550 mp, deschidere la strada de 12 m, caldă apă caldă, intravilan, strada de Anulul din spate la Biserica Armenească.

Comparabila 3: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/eminescu/teren-constructii-de-vanzare-XIES13007?lista=2349863&harta=1>

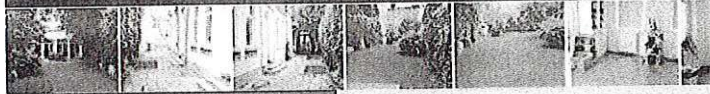
Aproape Pta Romana...Intre doua parcuri...Icoanei si Circului...metrou Dinamo...
Bucuresti, Sector 2, zona Eminescu - Vezi harta

359.000 EUR

Comision: uzual



526 mp | (fs. 10.2 m) | intravilan | constructii



Tipărește anunțul Distribuie Adaugă anunț Salvează o problemă

Anunț publicat de:



VIOREL TIRSOACA

Administrator

AVA TRADING IMPREX SRL



0744.301.931

Alte telefoane:

0744.301.931

021.3286082

021.3286082 (fax)

Pentru o identificare rapida comunica id-ul anunțului XIES13007, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul XIES13007 găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Detalii

Rezidențial, zona dorită, cu de toate și posibilitatea de achiziție a terenului învecinat de aproximativ 700mp...

Caracteristici

Suprafața terenului	526 mp	Fațada	constructii
Front strada	10.2 m	Construcție existentă	intravilan
Nr. etajuri	1	Construcție în plan	NU

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amplasare strazi sigurate
- mijloace de transport
- Bunăstare strazi

Vecinătăți

Lângă Teatrul Dăscălescu, între două parcuri (zonele și Circului) aproape de metrou și de Piața Română...

Proprietatea subiect: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/dacia/teren-constructii-de-vanzare-XINT13014?lista=2349863&hart=1>

Oportunitate - Teren Dacia - Piata Spania
Bucuresti zona Dacia - Vezi hartă

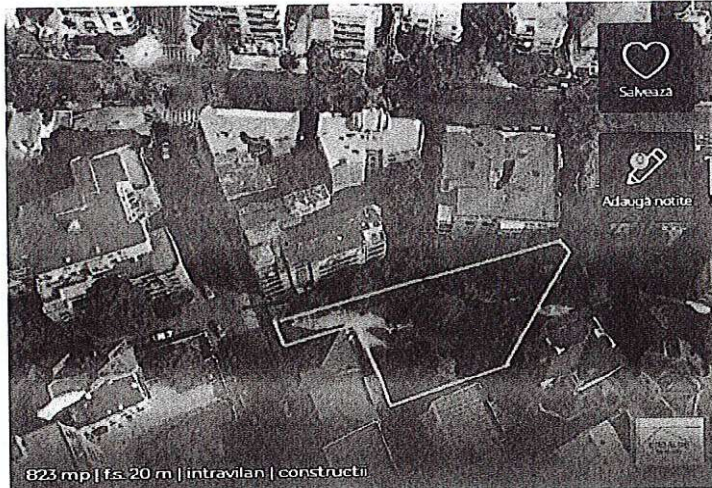
Actualizat: 14.03.2019



Proprietate intermediată exclusiv de agenția CRISALDO IMOBILIARE

570.000 EUR

Comisioane: 2%

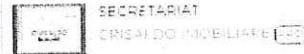


823 mp | f.s. 20 m | intravilan | constructii



Tip parete anuntul: Distribuie Recunde anuntul Se rezolvă o problema

Anunt publicat de:



0749.056.630

Alte telefoane:
0749.056.630

Pentru o identificare ușoară comunică ID-ul anuntului XINT13014 de pe Imobiliare.ro

Email:

Telefon:

Numele tău:

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul XINT13014 găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Caracteristici

Suprafață teren:	823 mp	Tip teren:	constructii
Frontstradă:	20 m	Categorii teren:	Intravilan
Nr. terenuri:	1	Construcțiile de teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strădi asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat strădi

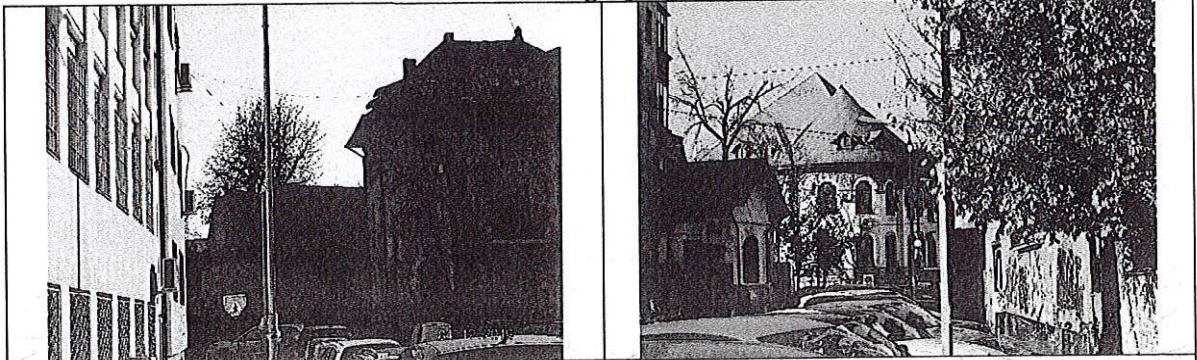
Alte detalii

Teren intravilan, constructii, pozitie foarte buna, aproape de Bld. Dacia, teren de constructii. Este situat in zona protejata 40x locandei, nu este monument istoric, P.D.T.-40m, CUI 1.8 - H: 10m+3l. Certificat de urbanism: Iulie 2019.

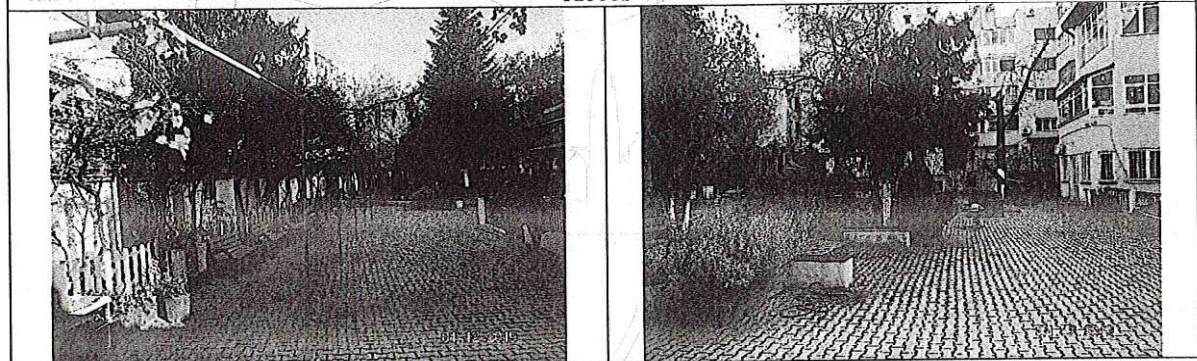
Acte, avize

certificat de urbanism

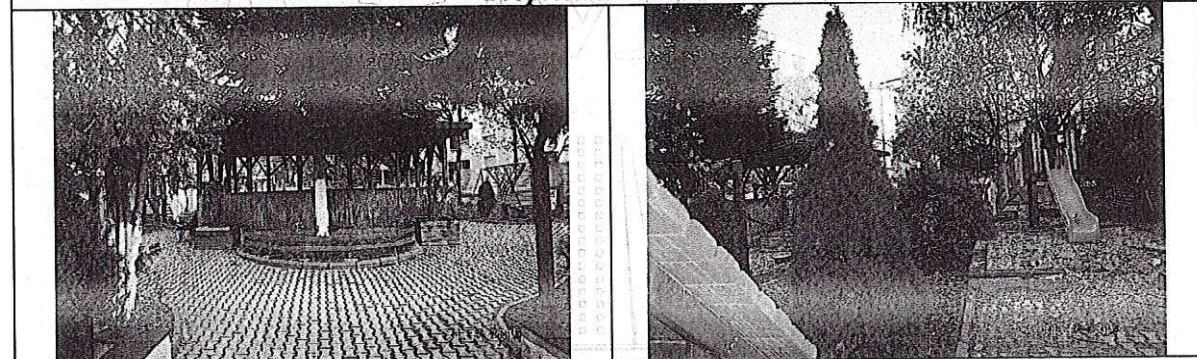
Anexa 4 – Fotografii proprietate



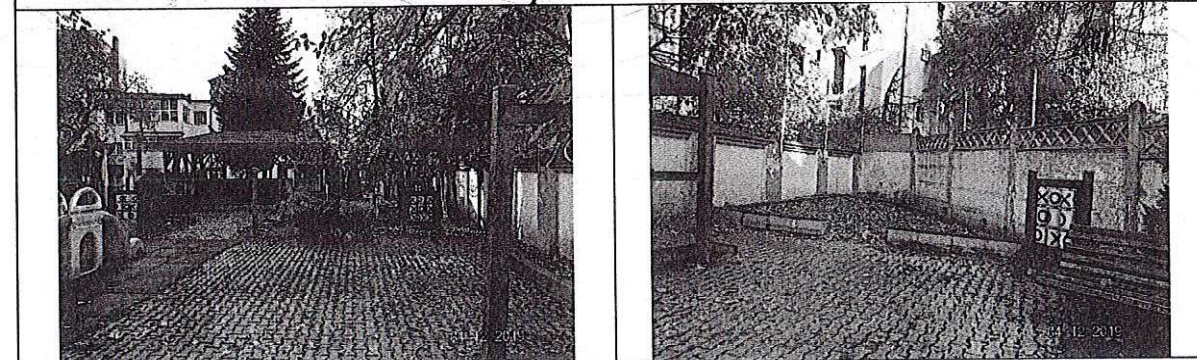
Acces



Proprietatea subiect




Proprietatea subiect



Proprietatea subiect

Anexa 5 – Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 234995 Bucuresti Sectorul 2

Nr. cerere	79088
Ziua	27
Luna	11
Anul	2019

Cod unic
100077001488

04.12.2019

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 2, Str Aurel Vlaicu, Nr. 30-32, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	234995	823	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53522 / 02/09/2016	
Act Administrativ nr. 21235, din 08/04/2016 emis de OCPIB:	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) ISTRATIION	
B6 In baza adresei nr.1437282/9417725.08.2016 emisa de Primaria Municipiului Bucuresti Directia Patrimoniu-Serviciul Cadastru se noteaza schimbarea numarului postal, imobilul in suprafata de 823 mp pentru care s-a folosit adresa str Aurel Vlaicu nr 32 sector 2, va purta numarul 32A pe str. Aurel Vlaicu sector 2.	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri 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.

Extrase pentru informare online la adresa spay.mncpi.ro

Pagina 1 din 3
Formular nr. 1004/1.1

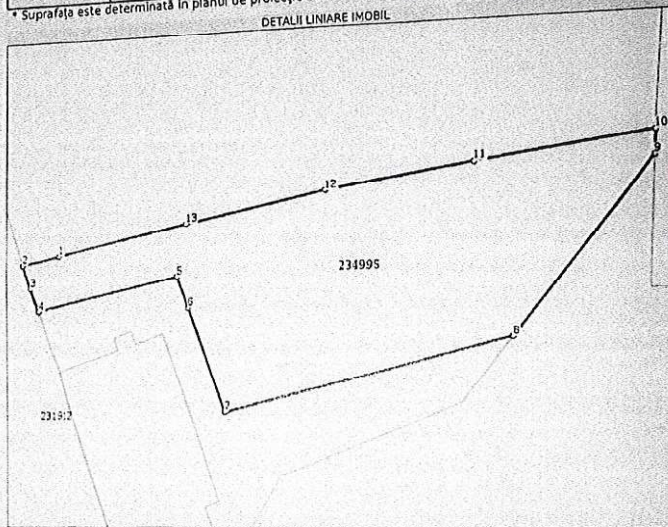
04.12.2019

Carte Funciară Nr. 234995 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 2
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observații / Referințe
Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	
234995	823	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Inova vitan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Cuți constructii	DA	823				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.067
2	3	2.555
3	4	2.429
4	5	15.54
5	6	3.307
6	7	11.152

Carte Funciară Nr. 234995 Comuna/Oras/Municipiu: București

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	29.87
8	9	21.886
9	10	2.454
10	11	17.765
11	12	15.194
12	13	14.652
13	1	14.212

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
27/11/2019, 16:04

04.12.2019



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Primar General

DIRECȚIA GENERALĂ PENTRU ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI IMOBILIAR
PATRIMONIUL IMOBILIAR SECTOR 2
Str. Luigi Galvani nr. 20, sector 2, București
INTRARE/IEȘIRE Nr. 21
Zua... Luna... 2019



04.12.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1991/1680005 din 06.12.2019

In scopul: Informare
Imobilul aflat în str. Aurel Vlaicu, nr. 30-32, sector 2

Ca urmare a cererii adresate de Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliare Consiliului Local Sector 2 prin Director Executiv Bogdan Alexandru Garbu, cu domiciliul în Municipiul București, cod poștal -, sectorul 2, str. Luigi Galvani, nr. 20, bloc -, sc. -, et. -, ap. -, telefon -, fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 1680005/1668576 din 13.11.2018/09.10.2018, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 2, cod poștal -, str. Aurel Vlaicu, nr. 30-32, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, identificat prin planuri topografice scara 1:2000 și 1:500, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:
Imobil intravilan, cuprins din teren cu S = 823mp, se află în proprietatea lui Istrati Ion, în baza convenției-act administrativ cu încheiere de autentificare nr. 21235/08.04.2016/OCPB și, conform Extras de Carte Funciară pentru Informare emis la cererea nr. 72900/07.11.2018 de OCPI București S-2.

Imobilul nu figurează pe Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015.

2. REGIMUL ECONOMIC:
Situția existentă: teren liber de construcții
Situția propusă: Informare

Imobilul este cuprins în zona fiscală „A” a Municipiului București.

3. REGIMUL TEHNIC:
Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, imobilul este cuprins în subzona L1b, locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 nivelul situat în interiorul perimetrului de protecție; Imobilul figurează în zona protejată nr. 40 -zona lcoanel- stradă de leșut tradițional difuz, conform PUZ, „Zona Construite Protejate” aprobat cu HCGMB nr. 279/2000 pentru care se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată; Conform PUZ - Definierea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al Municipiului București -etapa I/2005, aprobat cu HCGMB nr. 34/19.02.2009 - definieste cadrul neprotejate; Intervenții: păstrarea diversității topologice și funcționale; alternanța construit - liber, înălțime variabilă între anumite limite (cu accente locale care nu afectează scara zonei), combinația dintre locuire și servicii (cu păstrarea locuiri într-o proporție de cel puțin 75%) - preluarea diferențelor de înălțime prin formule de legătură, - punerea în valoare a clădirilor monument sau a celor susceptibile a fi declarate monument (consolidare, restaurare, întreținere) - protecția vegetației; utilizări admise: locuințe individuale și semicollective; se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea; utilizări admise cu condiționări: funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrative cu următoarele condiții: (1) funcțiunea să nu stăjenească vecinătatea; (2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului; (3) să nu afecteze vegetația existentă (curți de leședă și arbori); (4) să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public; (5) suprafața destinată comerțului, serviciilor, birourilor să fie un sfert din cea destinată locuințelor; utilizări interzise: activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu staturul de zonă destinată locuințelor; utilizări interzise: poluanțe, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare; depozitare an-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producția terenul vizibil din circulațiile publice; depozitări de materiale re folosibile; platforme de proiectare a deseurilor urbane; staționarea și găsirea autovehiculelor în construcții multietajate; lucrări terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public și construirea de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea apelor meteorice; aspectul exterior: prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor; arhitectura noilor clădiri va respecta vitrala de mari dimensiuni (peretele cortină), înălțimea de la sol, înălțimea de la sol, în scara definită de clădirile existente; se interzic suprafețe metalice strălucitoare, utilizarea culorilor strălucitoare; amplasarea clădirilor - caracteristicile parcelelor: se consideră construitele parcelele având min. 150mp și un front la stradă de min. 8,00m în cazul construcțiilor înșirate dintre două calcane laterale și de min.

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 060013, sector 5, București, România
Tel: 021.906.55.00 fax: 3053
http://www.pmb.ro



Directia Generala pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar-Consiliul Local Sector 2
Str. Aurel Vlaicu, nr 30-32
Informare

04.12.2019

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, 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 (copie legalizată);
- 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 pentru desființare și pentru construire (copie):
 alimentare cu apă gaze naturale Alte avize/acorduri:
 canalizare telefonizare
 alimentare cu energie electrică salubritate
 alimentare cu energie termică transport urban
- 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) studiul de specialitate (1 exemplar original);
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie);

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de ...12... luni de la data emiterii.

PRIMAR GENERAL AL,
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Gabriela FIREA



SECRETAR GENERAL,
Georgiana ZAMFIR

ARHITECT SEF,
arh. Stefan Calin DUMITRASCU

Intocmit arh. Simona OPREA

Achitat taxa de: Scutit Taxa conform Cod Fiscal

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





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Primar General

DISPOZIȚIE

Nr.: 14003 din 01.07.2011.

Privind soluționarea dosarului întocmit în baza Notificării înregistrată sub nr.1662/02.04.2001 la Executorul judecătoresc, privind imobilul situat în București, strada Aurel Vlaicu nr.32, sector 2, trecut în proprietatea statului în baza Decretului nr.92/1950, solicitat în natură de domnul ISTRATI ION, cetățean român, cu domiciliul în București, Aleea Fuiorului nr.4, bl.Y-3C, sc.2, et.5, ap.65, sector 3, posesor al CI seria RR nr.362128, CNP 1320811400150;

Având în vedere actele dosarului anexate notificării și raportul Comisiei interne pentru analizarea notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 numită prin Dispoziția Primarului General nr. 875/28.07.2010 din care reiese că terenul în suprafață de 823,00 mp, identificat conform Raportului de expertiză tehnică întocmit și însușit de expert autorizat O.N.C.G.C. Margareta Iovcioglu, este neocupat - reprezintă curtea Grădiniței nr.133; Notificatorul a făcut dovada calității de persoană îndreptățită la restituire în baza testamentului autentificat sub nr.1637/23.01.1992 și certificatului de moștenitor nr.521/1994, iar imobilul la data preluării abuzive, a fost în proprietatea numitei Maria Theodoreanu în baza actului de adjudecare nr.8/20.01.1939 și procesului-verbal nr.9356/1941 emis de Comisiunea pentru Înființarea Cărilor Funciare în București;

În conformitate cu art. 7 alin.1, art.9 și art. 25 alin.1 și 3 din Legea nr.10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată în Monitorul Oficial nr.798/02.09.2005, cu modificările și completările ulterioare și H.G. nr. 250/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001;

În temeiul art. 68 alin.(1) și art.115 (1) lit.a din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare;

PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

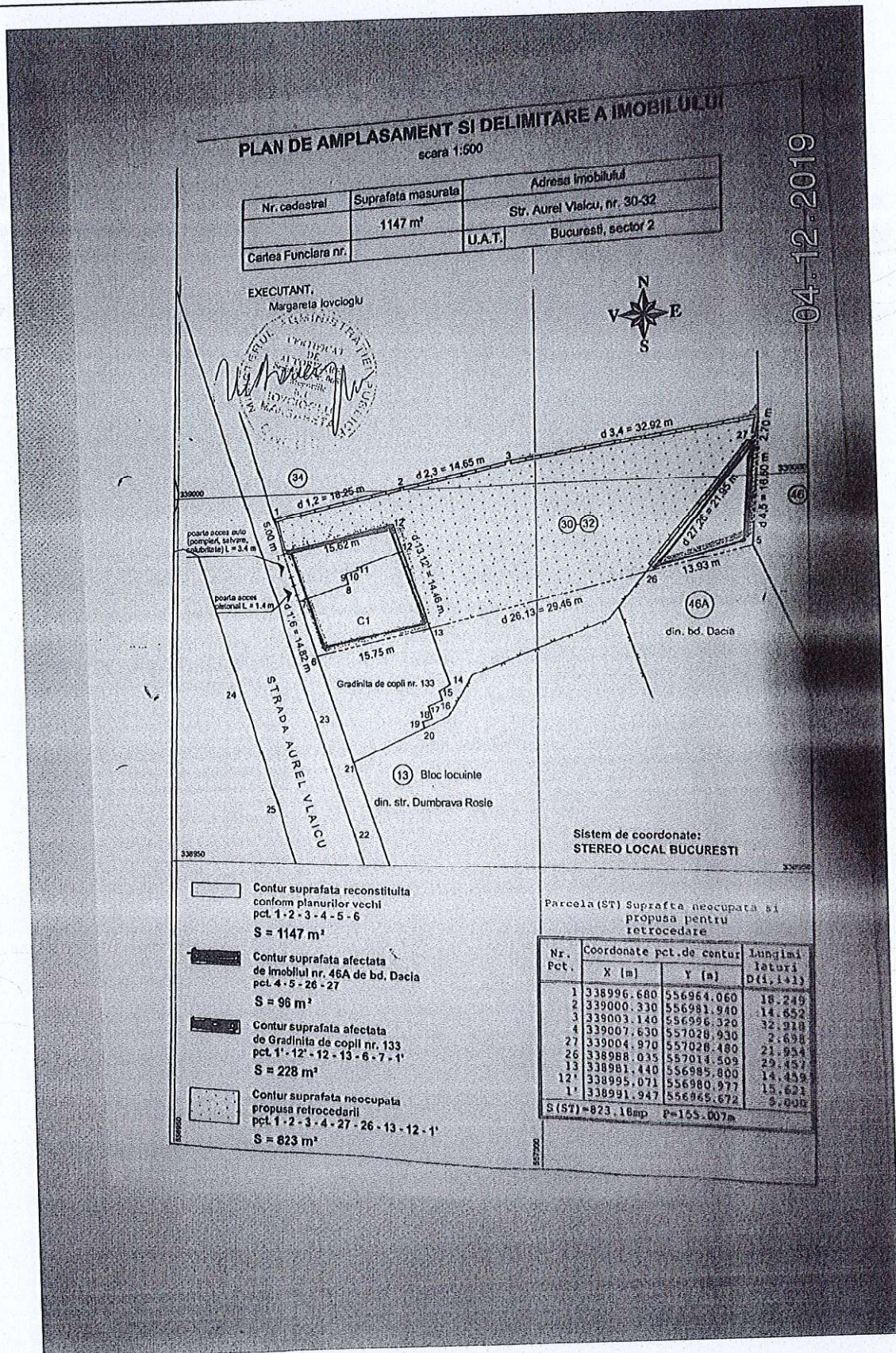
DISPUNE:

Art. 1 - Se restituie, în natură, în proprietatea domnului ISTRATI ION, cetățean român, cu domiciliul în București, Aleea Fuiorului nr.4, bl.Y-3C, sc.2, et.5, ap.65, sector 3, posesor al CI seria RR nr.362128, CNP 1320811400150, terenul în suprafață de 823,00 mp, situat în București, strada Aurel Vlaicu nr.32, sector 2, care se identifică conform Raportului de expertiză tehnică întocmit și însușit de expert autorizat O.N.C.G.C. Margareta Iovcioglu, anexă la prezenta dispoziție, cu obligația respectării dreptului de acces pentru ceilalți coproprietari, la poarta auto (L=3,4 m) și la poarta pietonală (L=1,4 m), pentru serviciile necesare.

Splaiul Independenței nr. 291-293, sc.1 poștal 060042, sector 6, București, România
Tel: +4021 305 55 00
<http://www.pmb.ro>



04.12.2019



PRIMARIA SECTOR 2 - BUCURESTI

Nr.inreg: 175555; Data inreg: 2019/11/27

Provenienta: ISTRATI ION

Cuprins: TRANSMITERE OFERTA PRET PT
VANZARE TEREN DIN STR AUREL VLAICU NR
32A

Termen de raspuns: 30 zile

Adresa: Bucuresti CD AL FUIORULUI NR 2 BL YC3
SC 2 AP 65

Centrul de Relatii cu Publicul:

Luni, Marti si Miercuri: 8:30 - 16:30;

Joi: 8:30 - 18:30

Vineri: 8:30 - 14:00

Telefon: 021.209.60.00;

Fax: 021.209.62.82

D.G.A.S.P.C. S2:

Telefon: 021.314.22.08,021.310.14.29SRRP-BI

SAP

St. Vacaru

28.11.2019

[Signature]

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

Către,

PRIMĂRIA SECTORULUI 2 BUCUREȘTI

Comisia de negociere în vederea achiziționării terenului situat în Strada Aurel Vlaicu nr. 32A

Str. Chiristigiilor nr. 11 - 13, Sector 2, București

În atenția, Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, cu sediul în București, str. Luigi Galvani nr. 20, Sector 2.

Subsemnatul _____, domiciliat în București, _____, Sector 3, Telefon: _____, în calitate de proprietar al terenului din București, **Str. Aurel Vlaicu nr. 32A** (fost nr. 30 - 32), Sector 2, în suprafață de 823 mp., intabulat în Cartea funciară nr. 234995, număr cadastral 234995, vă comunic prin prezenta că **doresc să vând terenul sus-menționat**, teren aflat în vecinătatea Grădiniței nr. 133 din Str. Aurel Vlaicu nr. 30-32, Sector 2, București, retrocedat în baza Legii nr. 10/2001, cu modificările și completările ulterioare. Terenul retrocedat a constituit curtea unității de învățământ menționată.

Având în vedere intenția de a vinde, **vă comunic oferta mea de preț pentru vânzare care este de 700 Euro/mp. și vă solicit să îmi comunicați un răspuns până cel mai târziu la data de 10.12.2019.**

Anexez încheierea de intabulare a dreptului de proprietate nr. 53522/02.09.2016 din care rezultă dreptul de proprietate asupra terenului intabulat pe numele _____ și adresa poștală a imobilului respectiv Strada Aurel Vlaicu nr. 32A, Sector 2, București.

Cu respect,

27.11.2019

CONFORM CU
ORIGINALUL

PROCES-VERBAL

Încheiat azi, 14 ianuarie 2020

Întâlnire Comisie de negociere achiziție teren
situat în str. Aurel Vlaicu nr.30-32 (Grădinița nr. 32 A)

Cu ocazia întâlnirii de astăzi, 14 ianuarie 2020, au fost prezenți toți membrii Comisiei de negociere, respectiv: Andrei Robert Alexandru – președinte Comisie, Metehău Andrei Gheorghe, Feroiu Dumitru Silviu, Văcaru Mihail Cristian, Mircescu Ștefan Cristian.

Din partea proprietarului terenului supus negocierii a fost prezent:

Dl. – în calitate de proprietar.

Comisia se întrunește astăzi, 14 ianuarie 2020, pentru a analiza și negocia noua ofertă propusă de proprietarul terenului situat în str. Aurel Vlaicu nr.30-32 (Grădinița nr. 32 A) respectiv, 2916,16 lei/mp, preț ferm.

Se trece la discuții/negocieri.

Prețul solicitat de către proprietar este cu 173735,80 lei mai jos față de oferta anterioară.

Comisia acceptă prețul propus de proprietar astfel că, se încheie prezenta:

MINUTĂ DE NEGOCIERE

Încheiată azi, 14 ianuarie 2020

Între:

Membrii Comisiei de Negociere cu o singură sursă în vederea achiziționării imobilului situat în str. Aurel Vlaicu nr.30-32 (Grădinița nr. 32 A) situat în str. Aurel Vlaicu nr.30-32 (Grădinița nr. 32 A)

Și

Proprietarul terenului în suprafață de 823 mp situat în str. Aurel Vlaicu nr.30-32 (Grădinița nr. 32 A), respectiv: Dl.

Prin care Părțile, de comun acord, stabilesc:

1. Prețul de vânzare-cumpărare negociat de către Părți, pentru întreaga suprafață de 823 mp, este de 2916,16 lei/mp mp.

2. Prețul negociat 2916,16 lei /mp rămâne neschimbat până la data semnării în forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare și a achitării / încasării prețului, dar nu mai târziu de 01.03.2020.

3. Prețul vânzării se va achita vânzătorului, prin virament bancar, în termen de maxim 10 zile de la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, în lei la cursul BNR din data plății.

Membrii comisiei de negociere:

Andrei Robert Alexandru – președinte

Metehău Andrei Gheorghe,

Feroiu Dumitru Silviu,

Văcaru Mihail Cristian,

Mircescu Ștefan Cristian.

Proprietar :

CONFORM CU
ORIGINALA