

ROMÂNIA

Acord de Servicii de asistență tehnică rambursabile
privind Programul de dezvoltare urbană a municipiului
București (P169577)

Componenta 3. Consolidarea componentei de dezvoltare economică locală. Funcții și rezultate

**Livrabilul 13. Identificarea modelelor de afaceri viabile
pentru reutilizarea/dezvoltarea eficientă a activelor
publice utilizate insuficient, pe baza legislației naționale
și municipale relevante**

Aprilie 2022



DECLINAREA RESPONSABILITĂȚII

Acest raport este un produs al Băncii Internaționale pentru Reconstrucție și Dezvoltare/ Banca Mondială. Constările, interpretările și concluziile exprimate în documentul de față nu reflectă neapărat opiniile Directorilor executivi ai Băncii Mondiale sau ale guvernelor pe care aceștia le reprezintă. Banca Mondială nu garantează pentru acuratețea datelor incluse în lucrarea de față. Raportul nu reprezintă neapărat poziția Uniunii Europene sau a Guvernului României.

DECLARAȚIE PRIVIND DREPTURILE DE AUTOR

Prezentul raport este protejat prin drepturi de autor. Copierea și/sau transmiterea unor bucăți ale acestuia fără permisiune ar putea reprezenta o încălcare a legislației în vigoare.

Pentru a primi permisiunea de a copia sau retipări orice parte a acestui document, vă rugăm să transmiteți o solicitare cu informațiile complete către: (i) Primăria Municipiului București (Bulevardul Regina Elisabeta 47, București, România); sau (ii) Banca Mondială România (Strada Vasile Lascăr, Nr. 31, Et 6, Sector 2, București, România).

Acest raport a fost livrat în aprilie 2022 în cadrul Acordului de servicii de asistență tehnică rambursabile privind Programul de Dezvoltare Urbană a Municipiului București, încheiat între Municipiul București și Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare la 4 martie 2019. Acesta corespunde Livrabilului 13 din acordul menționat mai sus, în cadrul Componentei 3: Consolidarea componentei de dezvoltare economică locală. Funcții și rezultate.

MULȚUMIRI

Acest raport este livrat în temeiul Acordului pentru servicii de asistență tehnică rambursabile privind Programul de Dezvoltare Urbană a Municipiului București și a fost elaborat sub îndrumarea și supervizarea lui Christoph Pusch (Practice Manager, Social, Urban, Rural și Reziliență, Europa și Asia Centrală) și Anna Akhalkatsi (Manager de țară, România și Ungaria). Raportul a fost elaborat de o echipă coordonată de Valerie-Joy Santos (specialist senior în urbanism) și formată din Marcel Ionescu-Heroiu (specialist senior în dezvoltare urbană), Alexandru Pânișoară (specialist imobiliar, consultant local) și Bogdan Țopan (expert guvernamental).

Echipa dorește să își exprime recunoștința pentru excelenta cooperare, îndrumare și feedback-ul primit din partea reprezentanților Primăriei Municipiului București, în special a dlui primar Nicușor Dan, a doamnei Adriana Duțu și a altor parteneri locali care au contribuit la elaborarea acestui raport.

CUPRINS

1. Rezumat executiv	6
2. Context	9
3. Abordare metodologică	10
4. Contextul de reglementare	11
5. Contextul organizațional	15
6. Contextul pieței imobiliare	18
7. Interacțiunea cu personalul tehnic al PMB	21
8. Estimarea valorii potențiale a proprietăților utilizate insuficient	22
9. Bune practici globale aplicabile în București	29
10. Recomandări	32
Anexa A: Rezumat al celor 11 locații preselectate	34
Anexa 2: Memorandum - Evaluarea succintă a cadrului de reglementare aplicabil cedării și amenajării terenurilor de către primăriile din România	45

ABREVIERI ȘI ACRONIME

AFI	Administrația Fondului Imobiliar (București)
CET	Centrală electrică de termoficare
CGMB	Consiliul General al Municipiului București
PDF	Format de document portabil
PMB	Primăria Municipiului București
PPP	Parteneriat public - privat
PUD	Plan Urbanistic de Detaliu
PUG	Planul Urbanistic General
PUZ	Planul Urbanistic Zonal
SCD	Suprafață Construită Desfășurată
ȘÎB	Suprafața închiriabilă Brută
UTR	Unitatea teritorială de referință
ZUF	Zona urbană funcțională

GLOSAR DE TERMENI

Concesionări ale domeniul public, în baza Codului administrativ	Scopul este exploatarea activului imobiliar de către un partener privat, fără investiții majore în acest activ. Partenerul privat plătește o redevență în schimbul dreptului și obligației de a exploata activul.
Concesionări ale domeniul privat de stat, în baza Codului administrativ și a Legii nr. 50/1991	Concesionările proprietății private de stat sunt similare cu concesionările din domeniul public, cu excepția terenurilor aflate în proprietate privată din cadrul municipiului. Concesionările prevăzute de Legea nr. 50/1991 sunt dedicate exclusiv construcțiilor. Primăriile oferă dreptul de a exploata terenul dacă partenerul privat urmează să construiască o clădire pe terenul respectiv. Acest tip de concesionare se limitează la exploatarea clădirii.
Concesionări pentru lucrări, în baza Legii nr. 100/2016	Scopul este de a exploata activul prin executarea de lucrări și/sau servicii finanțate de partenerul privat. Această categorie de concesionări implică un transfer obligatoriu de riscuri de la primărie către partenerul privat. Partenerul privat generează venituri din taxe percepute de la utilizatorii finali ai lucrărilor/serviciilor și plătește o redevență pe durata concesionării.
Parteneriate public-private, în baza OUG nr. 39/2018	Parteneriatele public-private implică participarea primăriilor, împreună cu partenerul privat, la o activitate comună pe termen lung. Primăriile participă cu activul, iar partenerul privat aduce expertiza și finanțarea necesară. Riscurile legate de activitatea (pe termen lung) sunt împărțite între parteneri.
Asocierile în participațiune (Joint ventures)	Mai ales înainte de intrarea în vigoare a Noului Cod Civil, se foloseau asocierile în participațiune pentru ca primăriile să contribuie cu terenul, iar investitorul privat să îl amenajeze și să îl exploateze, plătind o redevență în schimbul acestei utilizări.
Redevență	Una dintre obligațiile fundamentale ale concesionarului este reprezentată de plata redevenței. Redevența reprezintă remunerația primăriei în schimbul transferului dreptului de a utiliza un anumit activ municipal.
Statutul terenului	În cadrul unui acord privind statutul terenului, un partener privat este investit cu drepturi reale asupra terenului sau a infrastructurii care urmează să fie dezvoltată, drept de suprafață sau drept de concesiune, indiferent dacă imobilul se află în proprietatea publică sau privată a partenerului public. Acordul ar trebui să precizeze în mod explicit dacă la încetarea proiectului activele rezultate din rentabilitatea proiectului sunt deținute de partenerul public, rămân în proprietatea entității de proiect sau dacă pot fi achiziționate de partenerul privat.
Planul Urbanistic General(PUG)	PUG este principalul instrument de planificare urbană locală din România, prin care autoritățile publice locale stabilesc direcțiile, principiile, prioritățile și reglementările de dezvoltare urbană ale unei localități. PUG conține reguli de urbanism pe termen scurt, mediu și lung aplicabile pe întreg teritoriul unei localități, cum ar fi: utilizarea terenurilor urbane, organizarea infrastructurii de circulație, modernizarea și dezvoltarea infrastructurii de utilități publice, amenajarea funcțională a teritoriului, instituirea de zone protejate, instituirea de restricții de construire, evoluția și dezvoltarea funcțională a localității etc.
Planul Urbanistic Zonal (PUZ)	Un PUZ este un instrument de planificare urbană care coordonează dezvoltarea urbană generală a unei zone specifice a unei localități și asigură că orice dezvoltare din zona specificată este în concordanță cu prevederile PUG-ului aplicabil întregului oraș. Un PUZ conține dispoziții privind regimul de construire, funcțiunea zonei vizate, regimul maxim de înălțime, coeficientul de utilizare a terenului, procentul maxim de ocupare a terenului, distanțele care trebuie respectate între construcție și limitele terenului, caracteristicile arhitecturale ale construcțiilor planificate și materialele de construcție permise.
Planul Urbanistic de Detaliu (PUD)	Un PUD reglementează cerințele de urbanism de detaliu și amplasarea construcției planificate pe o anumită parcelă, distanțele până la limitele terenului, căile de acces auto și pietonale, aplicabile unui amplasament în corelație cu terenurile învecinate. PUD poate detalia dispozițiile PUG și PUZ, dar nu poate modifica prevederile unui PUD și PUZ existent.

1. Rezumat executiv

Banca Mondială a oferit sprijin tehnic Primăriei Municipiului București (PMB) în ultimii doi ani, în cadrul Programului de Dezvoltare Urbană a Municipiului București. În cadrul componentei „consolidarea componentei de dezvoltare economică locală. Funcții și rezultate”, echipa Băncii Mondiale a evaluat, anterior, portofoliul de active imobiliare al orașului și a identificat oportunități de îmbunătățire a randamentelor economice ale portofoliului (Livrabilul 10: Plan strategic pentru gestionarea portofoliului de bunuri imobiliare). Echipa a prezentat și sugestii privind modul în care orașul ar putea beneficia de pe urma integrării managementului bazat pe rezultate în strategia sa de dezvoltare economică locală și în managementul serviciilor municipale în general (Livrabilul 11: Gestionarea și monitorizarea serviciilor publice bazate pe rezultate). Echipa a explorat apoi structura organizatorică a departamentelor din PMB cu responsabilități în ceea ce privește funcțiile de dezvoltare economică locală (DEL) ale orașului (Livrabilul 12: Propuneri de structuri organizatorice pentru unitățile din PMB axate pe dezvoltarea economică locală).

Prezentul raport, care se bazează pe această activitate anterioară, încearcă să arate cum ar putea beneficia PMB din identificarea proactivă a locațiilor utilizate insuficient, aflate în proprietatea primăriei, care ar putea obține o rentabilitate economică semnificativă dacă ar fi re poziționate sau reamenajate - inclusiv potențialul de a cataliza investiții private ulterioare dacă aceste locații ar fi re poziționate pentru utilizări mai productive sau înstrăinate investitorilor privați pentru reamenajare.

Primăria - prin intermediul mai multor entități, inclusiv direcția municipală de Patrimoniu și „Administrația Fondului Imobiliar” (AFI) - gestionează un portofoliu imobiliar important („Portofoliul”). Acest portofoliu - de cel puțin 19.000 de active, fără a include infrastructura - include proprietăți municipale, închiriate și proprietăți de stat, dar administrate de municipalitate, situate în tot Bucureștiul, cu o gamă variată de utilizări. Aceste active pot și ar trebui să fie gestionate în mod pro-activ și profesionist - inclusiv urmărirea indicatorilor costurilor de exploatare (cum ar fi: costul de ocupare pe metru pătrat¹; costul de ocupare pe angajat; numărul maxim de angajați în clădirile de birouri în raport cu gradul de ocupare a clădirii, care măsoară eficiența ocupării spațiului), identificarea oportunităților de a debloca venituri prin re poziționarea proprietăților excedentare sau utilizate insuficient, identificarea oportunităților de a reduce expunerea potențială a orașului și obligațiile financiare legate de riscurile de dezastre naturale și căutarea de oportunități de promovare a obiectivelor politice ale primarului (de exemplu, creșterea cantității și calității spațiilor verzi și echilibrarea structurii economice a orașului).

Cu toate acestea, așa cum a fost analizat în rapoartele anterioare, din cauza unui cadastru neconsolidat și incomplet și a unui proces de restituire a proprietăților gestionat în mod deficitar după 1989, Primăria Municipiului București, la fel ca majoritatea celorlalte mari municipii din România, nu are o înțelegere completă a activelor pe care le deține. Nu există nicio strategie pentru a obține randamente economice (sau sociale) din portofoliu, nu există o bază de date centralizată care să poată fi consultată cu privire la proprietățile deținute de PMB în cadrul PMB, nu există claritate sau coerență în documentația juridică a activelor sau a localizării acestora și nu există nicio monitorizare a stării fizice și tehnice a proprietăților.

¹ Un manager de portofoliu ar trebui să fie capabil să identifice costurile de ocupare ale PMB pentru fiecare clădire, un număr ale cărui componente principale ar include costurile de încălzire, ventilație, electricitate, instalații sanitare și siguranță. Urmărirea costului de ocupare pe metru pătrat permite compararea unor spații similare. De exemplu, în cazul în care PMB ocupă trei clădiri de birouri diferite pe o anumită piață secundară, iar costurile de ocupare a uneia dintre aceste clădiri nu sunt în concordanță cu cele ale celorlalte, s-ar putea concentra asupra ieșirii din clădirea a cărei ocupare costă mai mult. Urmărirea costului de ocupare pe mp ajută la identificarea locațiilor care ar putea fi consolidate sau mutate.

Responsabilitatea pentru gestionarea portofoliului imobiliar al PMB este dispersată între mai multe direcții municipale și entități afiliate municipalității. În plus, prin lege, Consiliul General al Municipiului București poate decide cu privire la concesionarea sau închirierea serviciilor publice aflate sub autoritatea sa, inclusiv a bunurilor municipale publice sau private aflate în limitele sale.

Ca parte a acestei analize, echipa a luat legătura cu mai multe entități din cadrul PMB care au responsabilitate pentru proprietățile utilizate insuficient și a colectat feedback informal cu privire la eficacitatea proceselor existente pentru gestionarea portofoliului, explorând oportunitățile de îmbunătățire a eficienței și de deblocare a valorii latente.

Echipa a analizat cadrul de reglementare existent aplicabil gestionării portofoliului de proprietăți al PMB și a confirmat ce modele comune de reamenajare și ce structuri de tranzacție ar fi permise în conformitate cu legile existente. Echipa a analizat, de asemenea, care dintre bunele practici globale, utilizate în mod obișnuit de administrațiile locale care adoptă o abordare mai activă în gestionarea portofoliilor lor, ar putea fi aplicabile în contextul organizațional și de reglementare din București.

Echipa a analizat apoi un subset de proprietăți ale PMB, identificate de primărie ca fiind utilizate insuficient, a elaborat un set de criterii ilustrative pentru modul în care personalul tehnic ar putea selecta locațiile cu potențial de reutilizare sau de cedare și reamenajare. Echipa a estimat apoi posibila valoare de piață a două dintre locațiile PMB din eșantion, pe baza condițiilor actuale de piață și a cadrului de reglementare local.

Pe baza **analizelor, echipa oferă următoarele observații și recomandări** pe care le supune atenției PMB, cu scopul final de a îmbunătăți eficiența operațiunilor și de a crea oportunități pentru a debloca valoarea latentă pentru miile de proprietăți din portofoliul orașului:

- **Să investească în crearea unei baze de date unificate, care să permită căutări în rândul proprietăților PMB:** Infrastructura tehnologică existentă a PMB nu include în prezent o bază de date centralizată cu date imobiliare actualizate în mod regulat, accesibilă departamentelor relevante. În schimb, pentru a obține informații despre un subset sau o proprietate (proprietăți) specifică (specifice) a (le) PMB, departamentele își asumă sarcina dificilă și care necesită mult timp de a pregăti solicitări oficiale. Pentru a ajuta la urmărirea performanței portofoliului extins al PMB și a progreselor înregistrate de proiectele vizibile și/sau prioritare ale PMB, ar fi utilă o bază de date comună. O astfel de bază de date partajată ar ajuta departamentele să lucreze împreună mai eficient și mai eficace.
- **Trecerea de la un proces ad-hoc la un proces sistematic de identificare a proprietăților din cadrul PMB în vederea reutilizării sau a înstrăinării:** Pe baza discuțiilor cu personalul tehnic, se pare că procesul actual este unul ad-hoc, Consiliul general fiind cel care conduce procesul de decizie privind dacă o proprietate este excedentară și disponibilă pentru redevoltare. Cu toate acestea, bunele practici ar trebui să implice un proces mai sistematic - prin care personalul tehnic ar fi responsabil de identificarea, în mod regulat (de exemplu, anual), a unei liste scurte de proprietăți utilizate insuficient și de aplicarea unei matrice de criterii pentru a compara această listă cu dinamica actuală a pieței și cu obiectivele proprii de politică ale primăriei.
- **Să se asigure că entitățile municipale responsabile de gestionarea proprietăților dispun de stimulente organizaționale și de indicatori de performanță:** În prezent, nu se urmăresc obiective de performanță care să măsoare performanța portofoliului și nu există stimulente organizaționale pentru a identifica locațiile care ar putea fi utilizate mai bine și cu o valoare mai mare. În cazul în care se stabilește că dezvoltarea capacității tehnice este o problemă critică care trebuie abordată, primăria

ar putea încheia un parteneriat cu o universitate sau cu entități de cercetare din administrația publică locală pentru a obține programe de formare tehnică specializate și de scurtă durată, adaptate la nevoile de îmbunătățire a competențelor personalului din sectorul public.

- **În mod periodic (cel puțin o dată pe an), să revizuiască un eșantion din portofoliu în scopul identificării oportunităților de a promova obiective mai ample de politică.** Există numeroase oportunități pentru ca PMB să își valorifice portofoliul pentru a-și susține poziția bugetară, a genera impact economic și a promova alte obiective de politică - cum ar fi promovarea dezvoltării durabile prin eliberarea locațiilor utilizate insuficient din zonele urbane centrale pentru a fi transformate în locuințe.
- **Publicarea unui raport anual cu informații de bază despre portofoliul PMB (de exemplu, localizarea, dimensiunea terenului, utilizările permise).** Articulația pe site-ul web al primăriei a unui instantaneu al portofoliului PMB - inclusiv procentul de active din fiecare categorie majoră (clădiri de birouri, clădiri industriale, terenuri libere) și o hartă GIS simplă care să arate localizarea și statutul juridic al fiecărui activ - ar promova transparența și ar contribui la creșterea încrederii cetățenilor, deschizând, de asemenea, posibilități pentru sectorul privat de a lua în considerare investiții.

2. Context

Primăria Municipiului București (PMB) a angajat Banca Mondială în cadrul unui acord pentru servicii de asistență tehnică rambursabile (RAS) pentru a oferi asistență tehnică și a sprijini primăria să:

- își consolideze capacitatea de planificare strategică, de planificare și de gestionare a investițiilor de capital;
- pună în aplicare programe de dezvoltare și regenerare urbană,
- accelereze programul de reducere a riscului seismic și,
- îmbunătățească mobilitatea urbană.

Colaborarea se bazează pe angajamentul pe termen lung al Băncii Mondiale în România, care se manifestă în mai multe rapoarte analitice (cum ar fi, printre altele, raportul Orașe magnet sau raportul privind scenariile de dezvoltare a Laser Valley), precum și în angajamente similare de asistență tehnică cu alte autorități locale din România.

Angajamentul a dus la elaborarea mai multor rapoarte până în prezent, inclusiv la elaborarea Strategiei integrate de dezvoltare urbană. Livrabilul 10, de exemplu, a sintetizat concluziile unei analize a portofoliului de proprietăți imobiliare ale PMB și a propus posibile strategii de monetizare și sugestii de indicatori care să fie urmăriți pe un tablou de bord de monitorizare a portofoliului. Livrabilul 11 a analizat modul în care PMB ar putea beneficia de pe urma integrării principiilor de management și monitorizare bazate pe rezultate în gestionarea anumitor funcții și servicii publice ale orașului; raportul a recomandat exemple de măsuri de performanță pe termen scurt și pe termen lung, un model de cadru de monitorizare a performanței și a prezentat exemple de bune practici din orașe comparabile. Livrabilul 12 a analizat structura organizatorică a activităților imobiliare și de dezvoltare economică locală (DEL) ale primăriei, a evidențiat exemple de bune practici de organizare a funcțiunilor comparabile din orașe performante de la nivel global și a sugerat opțiuni pe care PMB să le ia în considerare.

Raportul de față, Livrabilul 13, se bazează pe munca anterioară și încearcă să arate cum ar putea beneficia PMB din identificarea proactivă a locațiilor utilizate insuficient, deținute de primărie, care ar putea debloca randamente și cataliza investiții private ulterioare dacă aceste locații ar fi puse pe piață și/sau repositionate pentru alte utilizări mai productive.

3. Abordare metodologică

Echipa a analizat cadrul de reglementare existent aplicabil gestionării portofoliului de proprietăți al PMB și a confirmat ce modele comune de reamenajare și ce structuri de tranzacție ar fi permise în conformitate cu legile existente. Echipa a analizat, de asemenea, care dintre bunele practici globale, utilizate în mod obișnuit de administrațiile locale care adoptă o abordare mai activă în gestionarea portofoliilor lor, ar putea fi aplicabile în contextul organizațional și de reglementare din București.

Echipa a analizat apoi datele privind piața imobiliară din București și a contactat în mod informal mai mulți investitori din sectorul privat și firme de consultanță imobiliară, pentru a obține o imagine de ansamblu a cererii și ofertei, precum și a tendințelor de investiții în principalele categorii de birouri, locuințe, magazine și hoteluri.

Între timp, echipa a luat legătura cu mai multe entități din cadrul PMB care au responsabilitate pentru proprietățile utilizate insuficient și a colectat feedback informal cu privire la eficacitatea proceselor existente pentru gestionarea portofoliului, explorând oportunitățile de îmbunătățire a eficienței și de deblocare a valorii latente.

Pe baza acestor discuții, echipa a pregătit o listă scurtă de 11 proprietăți deținute de PMB în locații dinamice și a identificat caracteristicile de bază, inclusiv: dimensiunea lotului; utilizarea actuală; zonarea / utilizările permise; utilizările din jur.

Echipa a elaborat un set de criterii pentru modul în care personalul tehnic ar putea stabili prioritățile pe lista scurtă de proprietăți și să le identifice pe cele care prezintă un potențial interes de piață pentru reutilizare sau pentru cedare și reamenajare. Criteriile care ar putea fi aplicate pentru a identifica posibilitatea de implementare pe termen scurt includ considerente precum:

- dacă ar fi necesară o comasare a terenurilor (care necesită mult timp);
- dacă reutilizarea ar fi posibilă în conformitate cu cadrul de reglementare existent sau dacă locația ar necesita aprobări extinse, care necesită timp, în ceea ce privește reglementările locale privind amenajarea terenului;
- probabilitatea unei cereri puternice pe piață pentru reutilizare;
- amploarea impactului social potențial (pozitiv) - în ceea ce privește promovarea funcțiilor articulate de PMB ca fiind de dorit (de exemplu, parcări, piețe, școală primară, spații verzi)
- dacă locația ar necesita investiții semnificative în infrastructură din partea primăriei, pentru a elibera valoarea reținută

Aplicând aceste criterii de filtrare, echipa a selectat două dintre locațiile de pe lista scurtă - una situată în Sectorul 3, alta în Sectorul 6 - pentru o explorare mai aprofundată a potențialului de reutilizare, inclusiv în contextul obiectivelor de politică articulate de primărie. Echipa a generat apoi estimări privind valoarea de piață a fiecăreia dintre cele două locațiile selectate, pe baza condițiilor de piață și a cadrului de reglementare în vigoare. Scopul generării acestor valori estimate este de a ilustra oportunitățile de impact economic și social pozitiv asociate situației în care PMB ar crea o strategie cu mai multe direcții de acțiune pentru a descoperi această valoare latentă.

4. Contextul de reglementare

Cadrul juridic extins relevant pentru gestionarea, dezvoltarea și/sau concesionarea proprietății publice include regulamente privind managementul finanțelor publice, regulamente privind transferul de active pentru cesionarea activelor guvernamentale, regulamente privind gestionarea bunurilor imobile ale administrației, norme privind achizițiile publice și politici specifice fiecărui oraș pentru gestionarea bunurilor imobiliare deținute de administrație. Conform legislației românești, opțiunile municipalităților în ceea ce privește gestionarea și/sau dreptul de a dispune de proprietățile lor imobiliare includ: cedarea activelor prin vânzarea sau închirierea pe termen lung a proprietăților deținute de primărie și, în unele cazuri, concesionări, până la structuri complexe de cooperare, cum ar fi concesionări de lucrări, parteneriate public-private și asocieri în participațiune. În concluzie: cadrul de reglementare din România îi permite unei primării să își valorifice proprietățile imobiliare și să genereze randamente economice și sociale pozitive prin gestionarea strategică și pro-activă a portofoliului.

Conform Codului civil român, dreptul de proprietate poate fi privat sau public. Dreptul de proprietate privată aderă la conceptul general de drept de proprietate, similar cu cel utilizat în alte sisteme de drept civil, și include toate bunurile aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice și o parte din cele aflate în proprietatea statului român și a subunităților teritoriale. Atunci când primăriile au dreptul de proprietate privată asupra bunurilor imobiliare, se aplică în mod egal regimul juridic general aplicabil bunurilor imobiliare din România, cu anumite cerințe și restricții care influențează procesul de planificare a utilizării terenurilor și condițiile în care un bun imobiliar poate fi înstrăinat.

Numai statul român și subunitățile teritoriale pot deține un drept de proprietate publică - un tip de drept care beneficiază de un regim juridic special și restrictiv. Bunurile care fac obiectul dreptului de proprietate publică nu pot fi vândute, confiscate sau supuse vreunui tip de prescripție sau prescripție achizitivă. Tipurile de drepturi care pot fi stabilite în legătură cu aceste tipuri de bunuri, precum și structurile adiacente în ceea ce privește aranjamentul acestora, nu sunt atât de numeroase.

Pentru ca un bun imobil să fie definit din punct de vedere juridic ca aparținând domeniului public al unei primării, trebuie îndeplinite următoarele condiții: primăria trebuie să dețină un titlu de proprietate valabil asupra bunului, bunul imobiliar trebuie să servească unei utilizări sau unui interes public (cum ar fi, printre altele, obiective de interes local, infrastructură, clădiri utilizate de instituții publice, alte proiecte) și bunul imobiliar trebuie să fie calificat în mod oficial ca aparținând domeniului public, printr-o hotărâre a consiliului local. Aceste condiții sunt obligatorii, deoarece creează cadrul pentru o utilizare legală a unui activ. În absența acestora, caracterul sau utilizarea bunului respectiv ar putea fi pusă sub semnul întrebării în fața unei instanțe de judecată.

Drepturile și obligațiile privind administrarea bunurilor imobiliare aflate în proprietatea municipiului București sunt cele prevăzute în **Codul administrativ**. Actul de stabilire a dreptului administrativ poate include și alte drepturi și obligații, dispozițiile Codului administrativ fiind elementele minime care trebuie menționate în acest act.

Planificarea amenajării teritoriale la nivelul primăriilor este coordonată de consiliul local și reglementată de principiile autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice, consultărilor publice și transparenței decizionale. În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, teritoriul național al României face parte din patrimoniul național, iar statul are atât dreptul,

cât și obligația de a asigura gestionarea, durabilitatea și amenajarea echilibrată a acestui teritoriu, precum și o utilizare echitabilă și eficientă a terenurilor, prin activități de urbanism și amenajare a teritoriului.

Caseta 1. Categoriile de reglementări urbanistice

Reglementările urbanistice din România pot fi împărțite în două categorii:

Reglementări generale de planificare: adoptate de autoritățile publice centrale și care trebuie respectate pe întreg teritoriul țării. Astfel de norme sunt stabilite în legislația primară (cum ar fi Legea nr. 350/2001), precum și în legislația secundară (ca de exemplu Regulamentul general de urbanism);

Reglementări locale de planificare: adoptate de autoritățile publice locale, cum ar fi Primăria Municipiului București, și aplicabile la nivelul fiecărei primării. Astfel de reguli sunt prevăzute în Planul Urbanistic General (PUG) la nivelul întregului oraș, care reglementează gestionarea teritorială a unei localități, *printre altele*, de exemplu, valorificarea potențialului natural, economic și uman al localităților, stabilirea și delimitarea zonelor construibile, delimitarea suprafețelor din perspectiva serviciilor de utilitate publică. De asemenea, alte reglementări sunt stabilite în regulamentele locale de urbanism adoptate de fiecare primărie, cum ar fi, de exemplu, în cazul Planului Urbanistic Zonal sau al Planului Urbanistic de Detaliu (care oferă documentație în sprijinul implementării Planurilor Urbanistice Generale sau Zonale), care reglementează aspecte sectoriale, cum ar fi, *inter alia*, aspecte legate de zonare, indicatori urbani, statutul juridic al parcelelor din cadrul acestora, realizarea unui proiect specific de utilitate publică.

Cadrul de reglementare în domeniul urbanismului este complex din perspectiva numărului foarte mare de acte normative care reglementează acest domeniu, de asemenea reglementări diferite în diferite domenii de expertiză, cum ar fi protecția mediului, patrimoniul, sănătate, inginerie civilă etc. Acest lucru impune un anumit grad de incertitudine în ceea ce privește structurile administrative care sunt viabile din punct de vedere juridic pentru o transformare, în ciuda fezabilității tehnice și economice a unor astfel de proiecte.

Cadrul de reglementare referitor la construcțiile permise este compus din reglementări generale de urbanism (PUG), planul urbanistic sectorial local, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și/sau Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) relevant. Regulamentul general de urbanism conține un set de norme tehnice și juridice pe baza cărora se adoptă planurile de urbanism și regulamentele locale de urbanism. Regulamentul general de urbanism a fost aprobat de Guvernul României prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996. Regulamentele locale de urbanism sunt aprobate de consiliile locale ale primăriilor, odată cu adoptarea planurilor de urbanism generale și zonale.

Codul civil al României stipulează că drepturile adiacente bunurilor aparținând domeniului public sunt dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință gratuită. În plus, în conformitate cu articolul 297 din Codul administrativ, bunurile din domeniul public pot fi închiriate unor entități private, în anumite condiții. Dreptul de administrare poate fi stabilit printr-o hotărâre a CGMB, în favoarea unei Regii autonome, a unei autorități din administrația centrală sau locală sau a unei instituții publice de interes național, județean sau local.

Titularul dreptului de administrare poate utiliza și dispune de activ în condițiile stabilite în actul constitutiv. Administratorul are, printre altele, următoarele drepturi și obligații :

- Asigurarea securității, conservării și întreținerii activelor;

- Încasarea veniturilor rezultate din exploatarea activului;
- Realizarea de investiții în legătură cu activul;
- Stabilirea drepturilor de servitute.

În cazul în care **un bun imobiliar este definit din punct de vedere juridic ca fiind în „domeniul public”, drepturile administratorului de a dispune de bunul respectiv sunt limitate în mod semnificativ.** Dreptul de folosință gratuită poate fi stabilit numai în favoarea instituțiilor publice care utilizează bunul respectiv pentru îndeplinirea unui interes public. Titularul acestui drept poate utiliza bunul pentru a îndeplini un interes public și, cu excepția cazului în care este prevăzut în mod expres în actul constitutiv, nu va beneficia de venitul generat de bunul respectiv (cum ar fi, de exemplu, chiria). Titularul dreptului nu poate modifica bunul, nici în totalitate și nici parțial. De asemenea, este interzis transferul dreptului de utilizare gratuită către orice altă parte.

Spre deosebire de dreptul de administrare și de utilizarea gratuită, **dreptul de concesiune poate fi stabilit în favoarea unei entități private** (fie o societate/persoană juridică, fie o persoană fizică). Un concesionar (entitatea care a obținut dreptul de concesiune) are dreptul și, în același timp, obligația de a exploata bunul care face obiectul contractului de concesiune pentru o perioadă determinată, în schimbul plății unei redevențe. În limitele prevăzute de lege, concesionarul poate lua orice măsură materială sau încheia orice act juridic necesar pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, concesionarului îi este strict interzis să înstrăineze sau să greveze proprietatea care face obiectul contractului de concesiune.

Bunurile din domeniul public pot fi, de asemenea, închiriate, fie de către primării, fie de către titularii unui drept administrativ, în acest din urmă caz, inițierea procedurii de închiriere aparținând entității respective. Chiriașul poate fi orice persoană fizică sau juridică română sau străină. Închirierea de active face obiectul unei licitații publice.

Acest context de reglementare este extrem de important atunci când vine vorba de dispunerea de bunurile imobiliare excedentare pe piața liberă. Orice proprietate imobiliară care nu are deja un titlu de proprietate clar prezintă riscul de a fi contestată de către terți, atunci când se propune reutilizarea sau eliminarea ei. Astfel de contestații pot provoca întârzieri semnificative în ceea ce privește calendarul pentru o potențială reutilizare sau dispunere a unui bun, în timp ce problemele sunt rezolvate prin intermediul procesului juridic.

Pentru a stabili diferite tipuri de contracte, structuri de tranzacționare sau aranjamente pentru a face față reutilizării și îmbunătățirii eficienței activelor imobiliare deținute de Primăria Municipiului București, autoritățile publice trebuie să evalueze ce tipuri de drepturi pot fi stabilite asupra acestor active. Prezentul raport se concentrează pe tipurile de drepturi care pot fi stabilite, pe prerogativele legale și pe beneficiarii acestora.

În ultimii ani, PMB a depus eforturi pentru a îmbunătăți gestionarea portofoliului său imobiliar, dar aceste eforturi par să fi avut un succes redus. Eforturile au fost potențial îngreunate de schimbările de conducere și de lipsa de colaborare între diferitele departamente și instituții subordonate PMB pentru gestionarea și implementarea proiectelor imobiliare. Un exemplu a fost grupul de lucru de la nivelul CGMB, care și-a încetat activitatea după un număr limitat de sesiuni.

În timpul diferitelor interacțiuni ale echipelor Băncii Mondiale cu personalul tehnic al PMB, reprezentanții departamentelor au subliniat dificultatea de a veni cu inițiative privind reutilizarea/utilizarea mai eficientă

a resurselor proprii, dat fiind faptul că autoritatea oficială de a lua astfel de inițiative privind astfel de decizii se află în cadrul altor structuri. Departamentele au reiterat, de asemenea, modul în care absența unei baze de date și a unei platforme de informații unificate, care să permită efectuarea de căutări, a împiedicat verificarea directă a stării exacte a activelor și, de fapt, a împiedicat departamentele să acționeze în mod eficient sau inovator. (După cum s-a menționat mai sus, statutul juridic al unui activ are o importanță semnificativă, deoarece acesta definește universul de acțiuni posibile).

În concluzie, contextul de reglementare este complex. În plus, lipsa de claritate în ceea ce privește proprietatea asupra terenurilor și revendicările de restituire nerezolvate creează incertitudini în ceea ce privește titlul de proprietate, iar dezvoltarea nu a fost posibilă din punct de vedere juridic pe aceste amplasamente. Având în vedere incertitudinile juridice, investitorii privați nu ar investi în mod rațional în dezvoltarea unor astfel de proprietăți. Nici PMB nu a investit capital uman semnificativ sau alte resurse pentru a rezolva problemele juridice deschise. Această situație a contribuit la degradarea valorii de piață a unor proprietăți care, în caz contrar, ar putea fi utilizate în scopuri productive și ar putea contribui la un impact economic și social pozitiv.

5. Contextul organizațional

Mai multe direcții și instituții ale PMB au responsabilități formale legate de gestionarea și/sau performanța activelor imobiliare municipale. Teoretic, oricare dintre aceste entități ar putea fi rugată să preia responsabilitatea coordonării generale a performanței portofoliului; cu toate acestea, în practică, niciuna dintre acestea nu acoperă în prezent întreaga gamă de activități moderne de gestionare a activelor.

- a. **Direcția Patrimoniu** este responsabilă de inventarierea patrimoniului, cadastru, concesionări și exproprieri și poate avea un control mai bun și o viziune strategică mai bună asupra întregului portofoliu.
- b. **Administrația Fondului Imobiliar (AFI)** ar putea fi unul dintre actorii cheie în gestionarea portofoliului imobiliar al primăriei. În prezent, AFI administrează un procent mic din activele PMB - în mare parte rezidențiale și cu consecințe comerciale limitate. Având în vedere rolul și istoricul său (ca fostă entitate deținută de către stat care se ocupa de spații rezidențiale și spații comerciale de mici dimensiuni), AFI, precum și activitățile și cunoștințele specifice ale societății și răspunsurile primite, se consideră că **această entitate ar putea găzdui o** structură de management al **proprietăților** pentru a răspunde cerințelor de gestionare a portofoliului.
- c. **Trustul de Clădiri Metropolitane București** este o companie de dezvoltare înființată în 2017 alături de Compania Imobiliare București.
- d. **Compania Imobiliare București SA**, parte a Holdingului Municipal,² este o companie de facility management care a fost înființată în 2017, alături de alte 22 de companii ale PMB, cu scopul de a descentraliza deciziile la nivel municipal. Compania imobiliară are responsabilitatea oficială de a construi locuințe la prețuri accesibile. Compania este în curs de desființare. Cu toate acestea, la momentul redactării acestui raport, compania este menținută, deoarece are în patrimoniu o construcție de locuințe sociale situată în Ghencea, București. În prezent, activitatea acestei societăți se limitează doar la administrarea locuințelor sociale din Ghencea.

Între timp, datele despre proprietățile municipale sunt dispersate între mai multe direcții care nu au o bază de date comună, care să poată fi consultată:

- **Direcția Patrimoniu**, prin Serviciul Cadastru și Serviciul Evidență Imobiliară, gestionează evidența proprietăților publice și private din București, inventariindu-le și pregătind documentația pentru obținerea documentelor cadastrale la OCPI.
- **Direcția de Urbanism** deține informații privind regulamentul de urbanism aplicabil proprietăților.
- **Direcția Juridică** a PMB deține informații generale privind situația juridică a activelor imobiliare ale PMB și gestionează activitatea de soluționare a dosarelor constituite în baza Legii nr. 10 /2001, privind imobilele preluate abuziv de către stat. Direcția juridică este în egală măsură departamentul care se asigură că toată documentația necesară pentru un proiect este conformă

² <https://cmipb.ro/page/176>

cu legislația în vigoare și departamentul care oferă consultanță altor departamente cu privire la aspectele juridice.

Pentru a complica și mai mult situația, numeroasele cereri nerezolvate de restituire a proprietăților sunt dispersate între diverse direcții (de exemplu, Direcția Patrimoniu, Direcția de urbanism, Direcția juridică și administratorii externi) - ceea ce duce la o evidență incompletă și inexactă a proprietăților imobiliare ale municipiului. De asemenea, proprietatea publică a municipiului aparține unor niveluri administrative diferite, cum ar fi, de exemplu, fondul imobiliar al fostelor întreprinderi aflate în proprietatea municipiului, care se află la AFI.

Serviciul Strategie a informat echipa noastră, de exemplu, în cadrul unor discuții informale, că **nu există un număr fix de administratori** pentru portofoliul imobiliar al PMB. Există imobile intrate în patrimoniul Municipiului București pentru care administratorul a fost stabilit **prin hotărâre de Guvern** sau în baza unor legi emise în perioada 1990-2015, după cum precizează Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului București. Fiecare direcție, instituție sau entitate aflată sub coordonarea PMB, împreună cu primăriile de sector, se poate califica pentru a deveni administrator. **Sfera de responsabilitate a fiecărui administrator desemnat variază**, din următoarele motive:

- Proprietăți returnate la PMB de către administratori din cauza lipsei de resurse pentru a le gestiona, întreține sau utiliza în mod corespunzător, în special în cazul bunurilor care au fost recuperate de la fostele întreprinderi de stat din perioada comunistă;
- PMB a fost nevoită să restituie proprietăți statului român;
- Dacă și când PMB primește noi proprietăți de la Guvern;
- În cazul în care se creează noi entități municipale, sub coordonarea PMB.

În mod evident, o constrângere semnificativă în ceea ce privește obținerea de rezultate și eficiență operațională este legată de multitudinea de actori implicați și de puținele sau chiar lipsa de structuri sau stimulente pentru a promova colaborarea între părțile implicate. Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului este în curs de stabilire a unor linii directoare pentru urbanismul la nivel de oraș. Între timp, investițiile imobiliare ar trebui să fie aliniate la PUG - care nu a fost actualizat niciodată de la momentul aprobării sale, în anul 2000. Investițiile imobiliare finanțate de UE sunt inițiate de către *Direcția Generală de Management pentru Proiecte cu Finanțare Externă*, în consultare cu Direcția Generală de Investiții. Având în vedere că primăria nu dispune de o strategie imobiliară fiabilă, după cum s-a menționat în angajamentele anterioare, astfel de investiții sunt realizate *ad-hoc*, în funcție de disponibilitatea liniilor de finanțare.

Între timp, niciuna dintre direcții nu este responsabilă pentru găsirea de oportunități de valorificare a activelor imobiliare ale PMB. În acest scop, în aprilie 2019 a fost înființată o comisie (DPG nr. 699 / 2019), dar aceasta a avut o activitate limitată și s-a concentrat pe o parte limitată a portofoliului.

Relațiile administrative și de raportare complicate dintre diferitele entități împiedică primăria să identifice și să valorifice oportunitățile de promovare a regenerării urbane și de catalizare a investițiilor private ulterioare. Compartimentele tehnice au subliniat, de exemplu, dificultatea de a obține aprobările și resursele necesare pentru reutilizarea activelor deținute de municipalitate. Din cauza lipsei unei baze de date comune și a liniilor de raportare confuze, departamentele își trimit adrese oficiale ori de câte ori este nevoie de informații specifice unei anumite locații - un proces greoi, care necesită mult timp. Această situație contribuie la crearea unui mediu de incertitudine continuă cu privire la activele care sunt viabile

din punct de vedere juridic pentru transformare, în ciuda fezabilității tehnice și economice probabile a unor astfel de proiecte. Acest context duce adesea la reticența autorităților publice de a iniția proiecte în mod proactiv sau, mai rău, la încetinirea sau blocarea inițiativelor în fazele lor timpurii.

Personalul tehnic a subliniat, de asemenea, rolul decisiv al CGMB în găsirea și schimbarea destinației activelor imobiliare existente. În București, modificarea regimului juridic al unui bun imobiliar (bun aparținând domeniului public sau privat) necesită adoptarea unei hotărâri în acest sens de către Consiliul General al Municipiului București (CGMB). Această procedură se bazează pe prevederile Codului administrativ, potrivit cărora consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile aparținând domeniului public sau privat să fie date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome, subordonate unității administrativ-teritoriale care le deține. În București, un imobil este dat în administrare doar în urma aprobării prin hotărâre a CGMB, fie în baza unei hotărâri a Consiliilor de Sector care solicită dreptul de administrator pentru proprietățile care nu au în prezent un administrator desemnat, fie în urma unor solicitări ale direcțiilor sau instituțiilor publice aflate în coordonarea PMB.

Această cerință de aprobare se aplică în cazul transferului din domeniul public în domeniul privat sau, în cazul achiziționării de pe piața liberă sau al altor forme de achiziție sau de cedare a proprietății. În cazul în care un bun este transferat în domeniul public al primăriei, hotărârea CGMB trebuie, de asemenea, să aprobe și să ofere o justificare explicită cu privire la utilizarea sau valoarea adăugată pentru interesul public oferită de bunul imobiliar. În cazul în care proprietatea este transferată în domeniul privat al primăriei, hotărârea consiliului local trebuie să ofere o justificare solidă pentru cesionarea utilizării sau a interesului public al bunului respectiv. Prin urmare, Consiliul general joacă un rol central, ceea ce explică în parte calendarul lung și imprevizibil pentru obținerea acestor aprobări - având în vedere procesul deliberativ îndelungat al Consiliului general și al subcomitetelor sale tehnice.

În ciuda acestui context organizațional complicat, personalul PMB și-a exprimat interesul pentru îmbunătățirea performanței portofoliului imobiliar al municipiului, recunoscând, în același timp, necesitatea unei mai bune colaborări între departamente. Printre aceste entități, de exemplu, AFI, alături de alte entități publice din subordinea PMB sau GCMB, cum ar fi ALPAB (Administrația Lacuri, Parcuri, Agreement București) sau ASSM (Administrația Spitalelor și Serviciilor Medicale), are dreptul de a administra proprietățile care le-au fost transmise de către GCMB. Cu toate acestea, AFI suferă de o lipsă de legislație, precum și de o lipsă de proceduri privind gestionarea activelor care nu se află sub administrarea directă a AFI, ceea ce împiedică o mai bună utilizare a acestor active imobiliare. După cum s-a menționat anterior, sunt implicate și alte entități, cum ar fi Direcția Urbanism, Direcția Investiții și Direcția Patrimoniu.

6. Contextul pieței imobiliare

Înțelegerea dinamicii de pe piața imobiliară locală este o parte esențială în determinarea potențialului de reutilizare a unei anumite proprietăți. Piețele imobiliare sunt fluide. Condițiile economice în schimbare, ajustările cererii și ofertei și veniturile proprietății se numără printre factorii care afectează valoarea unei proprietăți. O analiză de piață ia în considerare tendințele pieței, ca de exemplu cererea și oferta din zona geografică, valorile medii de vânzare sau de închiriere, ratele de neocupare și analizează proprietăți comparabile folosind date de vânzare de la proprietăți similare din punct de vedere al caracteristicilor, locației și tipului de utilizare. Caracteristicile cartierului care influențează valoarea de piață a unei proprietăți includ, de asemenea, rata criminalității, noile dezvoltări în curs de desfășurare în apropiere (care pot concura cu sau adăuga valoare), proximitatea magazinelor și a comerțului cu amănuntul, calitatea școlilor din zonă și alte aspecte legate de calitatea vieții. Aceste informații pot fi folosite pentru a ajuta la obținerea unui interval estimat de valoare sau a unui preț de vânzare potențial.

Piața imobiliară din România a avut o evoluție solidă în 2021, în ciuda unui nou an marcat de incertitudini precipitate de pandemia Covid. Potrivit firmei globale de servicii imobiliare Cushman & Wakefield, volumul total al investițiilor în 2021 (916 milioane de euro) a fost ușor mai mare decât în 2020 (914 milioane de euro), în timp ce în a doua jumătate a anului s-a înregistrat o comprimare consistentă a randamentului de aproximativ 50-75 de puncte de bază. Din punctul de vedere al investitorilor, se așteaptă o comprimare suplimentară în 2022, în special în ceea ce privește o serie de proprietăți care se află în prezent pe piață și care ar putea face obiectul unor tranzacții de referință în perioada următoare.³ În cursul anului 2021, au fost încheiate 43 de tranzacții, cu o valoare medie de 21,4 ml. euro, cu 30% mai mică decât media din 2020. Cu 54% din volumul total de investiții în treisprezece tranzacții, Bucureștiul a continuat să fie principala locație pentru investitori, cu o valoare medie a prețului de 40,3 ml EUR⁴. În 2021, sectorul cel mai preferat de investitori a fost cel al birourilor (45%), urmat de sectorul industrial (30%) și de cel al comerțului cu amănuntul pe locul al treilea (19%).

Stocul de spații de birouri moderne din București a ajuns la 3,2 milioane mp, cu noi proiecte de birouri de 244.000 mp finalizate în București în 2021 - o creștere de 57% în comparație cu oferta nouă din 2020, potrivit Colliers. De asemenea, volumul total de ocupare a înregistrat o creștere de aproape 60% de la an la an, apropiindu-se de pragul de 300.000 de metri pătrați. Având în vedere portofoliul existent și potențialul de absorbție al spațiilor de birouri disponibile în prezent, există indicii puternice că volumele anuale de absorbție care depășesc pragul menționat mai sus vor fi norma în următorii 4-5 ani, reducând astfel rata actuală de neocupare, care se situează la 14,9%. Colliers a argumentat că oferta de birouri moderne din București, pe cap de locuitor, este scăzută în raport cu alte zone comparabile: Bucureștiul are aproximativ 1.300 mp de spații de birouri la mia de locuitori, în timp ce Varșovia are ~2.000 mp de birouri pe cap de locuitor, iar Amsterdam are aproximativ 1.800 mp.

Piața industrială și logistică din România a continuat un trend ascendent, în condițiile în care în 2021 s-au tranzacționat pentru prima dată în România peste 1 milion de metri pătrați și au fost livrați 530.000 mp de spații noi. Cererea puternică de proprietăți industriale, combinată cu ratele scăzute de neocupare, a încurajat dezvoltatorii să își continue extinderea portofoliilor, cu un portofoliu estimat, conform

³ <https://www.cushmanwakefield.com/en/insights/covid-19/covid-19-impacts-romania-real-estate>

⁴ <http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/2022%20Romania%20Real%20Estate%20Market%20Outlook.pdf?e=1645724659&h=4a8d58e52c4148708cb277efea11063c>

raportului de piață al Cushman & Wakefield pentru T1 2022, de aproape 600.000 mp planificați pentru livrare în 2022 la nivelul întregii țări.

Segmentul de retail a fost și el activ, deoarece în 2021 au fost finalizate noi proiecte totalizând aproape 100.000 mp, majoritatea în locații secundare și terțiare, cu o preferință a investitorilor pentru parcurile de retail, deoarece aceste proiecte au fost mai puțin afectate de pandemie și de restricțiile ulterioare ale Guvernului, o tendință de dezvoltare care se așteaptă să continue și în viitor.

Rezidențial

În ultimul trimestru din 2021, 6.200 de apartamente au fost scoase la vânzare pentru prima dată, un minim istoric înregistrat în ultimii 5 ani. Comparativ cu trimestrul al patrulea al anului trecut, au fost oferite cu 10% mai puține apartamente pe piața secundară. Evoluția negativă se datorează scăderilor înregistrate pe cele două piețe imobiliare principale, București (-30%) și Cluj-Napoca (-23%) (sursa datelor: ValorEasy⁵).

Ritmul de dezvoltare a noilor unități rezidențiale s-a menținut aproximativ la același nivel în primele trei trimestre din 2021, comparativ cu aceeași perioadă din 2020, cu aproximativ 50.000 de locuințe finalizate la nivel național (Sursa INS).

În 2021, prețul mediu de tranzacționare în marile orașe a crescut cu 10%. Potrivit datelor colectate de ValorEasy, prețul mediu de tranzacționare a apartamentelor de pe piața secundară de 1.500 de euro pe metru pătrat pentru suprafața locuibilă.

Potrivit ANCPPI, 2021 a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități. Creșterea semnificativă a fost susținută de vânzările de apartamente pe piața primară (proiecte rezidențiale).

Cu toate acestea, în ultimul trimestru al anului 2021, cererea a stagnat față de 2020, cu un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De asemenea, trebuie remarcat faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj), au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în totalul național, de la 44% în 2020 la 39% în 2021.

Birou

La sfârșitul anului 2021, oferta de birouri moderne din București a ajuns la 3,2 milioane mp, în condițiile în care au fost livrate zece clădiri noi de birouri, totalizând 245.800 mp. 81% din livrările anuale au fost aduse pe piață în a doua parte a anului, când am început să asistăm la o activitate remarcabilă a pieței, atât în ceea ce privește oferta nouă, cât și tranzacțiile

Până la sfârșitul anului 2022, alte șase clădiri de birouri, totalizând 135.700 mp suprafață închiriabilă brută, vor crește stocul modern al Bucureștiului până la 3,33 ml. mp; 65% din viitoarea ofertă nouă face parte din subpiața Centru Vest.

⁵ <https://www.valoreasy.ro/resurse/>

Activitatea totală de închiriere (ATÎ) din 2021 s-a ridicat la 280.500 mp, cu 16% mai mare față de cea înregistrată în 2020. Gradul de absorbție (totalul tranzacțiilor, excluzând reînnoirea / renegocierea) a reprezentat 58% din totalul activității de leasing și a fost cu 15% mai mare decât cifra pentru 2020. Semnul pozitiv indicat de creșterile de la an la an ne amintește că, pe parcursul anului 2021, activitatea de birou a început să se redreseze și să câștige cote mai mari în ceea ce privește împărțirea timpului între munca de acasă și munca la birou.

Teren

În cursul anului 2021, în București au fost tranzacționate aproximativ 230 de hectare de terenuri de dezvoltare, 37% din suprafața totală tranzacționată fiind achiziționată în principal pentru viitoare proiecte cu destinație mixtă și 31% tranzacționată pentru uz rezidențial. Un teren de 54 de hectare, situat în partea de sud a Bucureștiului, a fost cea mai mare suprafață vândută în 2021.

Prețul mediu pe mp de teren în București este de ~950 EURO. Prețul este mai mare în partea de nord a Bucureștiului, cu un preț mediu de 1.000 de euro pe mp decât în partea de sud a Bucureștiului, cu un preț mediu de 400 de euro pe mp.

Între timp, la începutul anului 2021, CGMB a votat suspendarea a cinci din cele șase Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) sectoriale, o decizie politică care a introdus în mod neașteptat o incertitudine semnificativă pe piața imobiliară din București. Anularea PUZ-urilor sectoriale a creat întârzieri în ceea ce privește calendarul de obținere a aprobărilor locale necesare pentru utilizarea terenurilor, ceea ce a dus la creșterea costurilor de pre-dezvoltare a proiectelor aflate în curs de desfășurare și la reducerea ofertei. Suspendarea PUZ a afectat și procedura de eliberare a autorizațiilor de construire. Astfel, volumul ofertei care intră pe piață a scăzut, ceea ce, la rândul său, a dus la creșterea prețurilor și a presiunii asupra cumpărătorilor.

Valoarea unei parcele de teren poate fi înțeleasă ca un procent din valoarea totală a dezvoltării. Ca regulă generală, valoarea terenului este de 20-30% din valoarea totală a proiectului; implicit, aceasta înseamnă că o entitate care contribuie cu terenuri – care reprezintă aproximativ 30% din costul total al proiectului - ar primi o participare la profit de aproximativ 30%. Rata de 30% este afectată, desigur, de mai mulți factori - cum ar fi locația în oraș, facilitățile din apropiere, infrastructura, mobilitatea, regulamentul de planificare urbană etc.

Luarea în considerare a condițiilor de piață de mai sus este relevantă în momentul în care personalul tehnic al PMB încearcă să evalueze viabilitatea de piață a proprietăților PMB care au fost identificate ca fiind utilizate insuficient sau excedentare. Funcțiunile de birouri, servicii și spații comerciale sunt cele mai potrivite pentru capitalizarea activelor imobiliare ale PMB, care nu permite în prezent vânzarea directă a proprietăților. Utilizările comerciale sunt, de asemenea, atractive pentru potențialii parteneri, deoarece generează venituri și pot fi flexibile pe o piață instabilă.

7. Interacțiunea cu personalul tehnic al PMB

Ca parte a unui efort de a verifica observațiile și constatările inițiale ale echipei, aceasta a implicat reprezentanți ai diferitelor departamente ale PMB responsabile de gestionarea, statutul juridic și operațiunile din portofoliul imobiliar al municipalității. Aceste discuții au vizat rolul și domeniul de acoperire al diferitelor departamente municipale implicate în procesul menționat mai sus. Câteva teme care au apărut în mod repetat în timpul acestor discuții au fost:

- **Cadrul de reglementare existent este complex și greoi**, necesitând o colaborare între mai multe niveluri administrative (cum ar fi, printre altele, Primăria Generală și primăriile de sector). Un număr mare de acte normative reglementează acest domeniu, având diferite reglementări în diferite domenii de expertiză, inclusiv protecția mediului, patrimoniu, sănătate, inginerie civilă. Acest lucru impune un anumit grad de incertitudine cu privire la structurile administrative care sunt viabile din punct de vedere juridic, în ciuda fezabilității tehnice și economice a acestor proiecte.
- **Statutul juridic al parcelelor** este, nu de puține ori, incert. În București, proprietatea publică este frecvent contestată în fața instanțelor de judecată în cadrul procesului de *retrocedare*;
- **Procedurile administrative** privind re poziționarea și reutilizarea activelor imobiliare municipale nu sunt suficient de detaliate și nu clarifică responsabilitățile și răspunderea; procedura se bazează în mare măsură pe deciziile CGMB;
- **Peisajul decizional** este foarte politizat, nu este previzibil și nu dispune de proceduri clare. Procesul de luare a deciziilor privind proprietățile municipale este răspândit între departamentele și entitățile afiliate PMB sau sectoarele care sunt administratorii/gestionarii desemnați pentru anumite active imobiliare. Procesul de luare a deciziilor privind ocuparea spațiului, cedarea sau dezvoltarea terenurilor excedentare și închirierea, printre alte aspecte cu implicații asupra costurilor și veniturilor pentru PMB, este dispersat între mai multe entități - ceea ce duce la o abordare fragmentată, ineficientă și non-strategică.
- Departamentele PMB sunt în **urmă cu colaborarea eficientă**. Departamentele au un stimulent limitat pentru a colabora. Practica actuală este de a transmite în scris solicitări de informații.
- **Lipsa unei baze de date consolidate și comune de căutare a proprietăților** contribuie la sentimentul unor echipe „izolate”, care funcționează independent. O bază de date comună cu activele primăriei, inclusiv statutul documentației pentru fiecare parcelă, ar contribui semnificativ la îmbunătățirea colaborării, eliminând cerințele actuale de corespondență extinsă între diferitele departamente;
- **Nu există criterii coerente** pentru identificarea activelor imobiliare în vederea unei posibile re poziționări sau cedări. Fără o astfel de matrice pentru a urmări și compara beneficiile potențiale ale re poziționării sau eliberării unui anumit activ în locul altuia, procesul este arbitrar.
- **Modelul actual de funcționare (și lipsa de responsabilitate) duce la oportunități ratate** atât din punct de vedere social, cât și financiar.
- **PMB nu urmărește valoarea de piață a bunurilor imobiliare municipale**. Valorile listate în documentele publice ale municipalității se bazează pe informații din 2007-2008, care nu reflectă deloc valorile actuale ale pieței imobiliare din București. Utilizarea unor informații de piață neactualizate ar denatura orice estimare a posibilului impact economic al dezvoltării sau al cedării de bunuri imobiliare.

8. Estimarea valorii potențiale a proprietăților utilizate insuficient

Pe baza discuțiilor cu personalul tehnic al PMB, echipa a elaborat un eșantion de 11 proprietăți ale PMB, identificate deja ca fiind utilizate insuficient, pentru a fi analizate. Toate acestea sunt deținute de PMB și administrate de AFI. Principalul motiv pentru care au fost selectate aceste proprietăți este că ele erau deja destinate capitalizării de către AFI, conform Hotărârii CGMB nr. 765/2018.

Pentru fiecare activ, echipa a identificat caracteristicile de bază, inclusiv: dimensiunea lotului; utilizarea actuală; zonarea / utilizările permise; utilizările din jur.

Echipa a dezvoltat apoi un set de criterii pentru a stabili prioritățile în cadrul listei de proprietăți și pentru a le identifica pe cele care sunt viabile pe piață și care au șanse de rentabilitate a efortului și a investiției sectorului public. Criteriile au reflectat considerente precum:

- ***dacă ar fi necesară o adunare a terenurilor (care necesită mult timp)***; Adunarea terenurilor afectează un proiect în termeni de costuri, timp, proceduri administrative și juridice fezabilitate și oportunitatea unei investiții viitoare.
- ***dacă reutilizarea ar fi posibilă în temeiul cadrului de reglementare existent***, sau dacă locația ar necesita aprobări extinse, care necesită timp, în ceea ce privește reglementările locale privind amenajarea teritorială. În cazul în care este necesară modificarea reglementărilor de urbanism, acest proces ar necesita mult timp - și, în mod realist, ar scădea probabilitatea ca proiectul să avanseze, deoarece un astfel de proces implică decizii politice și proceduri administrative costisitoare și de durată. Necesitatea elaborării unui plan urbanistic zonal (PUZ) sau a unui plan urbanistic de detaliu (PUD) afectează viabilitatea financiară a unui proiect. Un PUZ trebuie să fie aprobat de CGMB, în timp ce un PUD, cu câteva excepții⁶, este aprobat de Consiliul Local de Sector. Procedurile pentru cele două documentații de urbanism sunt diferite, PUD-ul fiind mult mai rapid și mai simplu decât PUZ-ul.
- ***probabilitatea unei cereri puternice pe piață*** Stabilirea cererii de piață a fost ajustată în funcție de locația specifică în București, de cartier și de prețul pe metru pătrat din zonă. Valorile se situează între o cerere foarte mare și una mică.
- ***amplerea potențialului impact social*** în ceea ce privește promovarea funcțiunilor pe care PMB le consideră dezirabile. Activitățile și funcțiunile publice considerate complementare unei investiții și care au un impact social pozitiv:
 - Spații verzi (ca o condiție legală pentru a asigura un minim de 26 mp de spațiu verde/capita);
 - Școală și grădiniță (din cauza faptului că oferta este scăzută pe piață pe o cerere mare, ceea ce duce la probleme de mobilitate, poluare și accesibilitate la infrastructura de educație);

⁶ În cazul în care PUD-ul este elaborat pentru o proprietate care este monument istoric sau într-o zonă protejată, atunci competența de aprobare aparține GCMB, în conformitate cu legea.

- Funcțiunile publice, cum ar fi parcare, divertismentul și cultura stradală.
- ***dacă locația ar necesita investiții semnificative în infrastructură*** din partea primăriei, pentru a elibera valoarea reținută. Modernizarea infrastructurii (de exemplu, extinderea unei substații electrice) necesită implicarea altor entități, se adaugă la costurile proiectului și poate afecta semnificativ durata și costurile de implementare ale unei investiții.

Aplicând aceste filtre, echipa a selectat două dintre proprietățile de pe lista scurtă - una situată în sectorul 3, alta în sectorul 6 - pentru o explorare mai aprofundată a potențialului de reutilizare, inclusiv în contextul obiectivelor de politică articulate de primărie. Echipa a generat estimări de ordin de mărime ale valorii fiecărei proprietăți, bazându-se pe vânzări comparabile, ținând cont de dinamica pieței și de utilizările și structurile de tranzacționare permise, așa cum sunt definite de cadrul de reglementare existent. Scopul este de a ilustra potențialul impact economic și social pozitiv asociat situației în care PMB ar crea o strategie cu mai multe direcții pentru a descoperi această valoare latentă.

O descriere a fiecăruia dintre aceste proprietăți se regăsește în anexa A. Mai jos este prezentat un tabel care rezumă criteriile folosite pentru a selecta acest grup și a identifica 2 proprietăți care să fie mai departe luate în considerare. Apoi s-au realizat descrieri ale fiecăruia dintre cele 2 proprietăți, împreună cu estimări ale valorii potențiale în cazul în care fiecare ar fi reamenajată.

Tabelul 1. Criterii de evaluare a posibilității de reamenajare

Locații	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Cererea de piață pentru reutilizare	FR	R	FR	R	FR	S	FR	S	M	FR	R
Este necesară comasarea terenului?	NU	NU	NU	NU	NU	NU	NU	NU	NU	NU	NU
Dimensiunea potențialului impact social	SV SG FP	FP	SV SG FP	FP	SV FP	SV SG FP	SV SG FP	SV SG FP	SV SG FP	FP	SV SG FP
Posibil în cadrul de reglementare existent	DA	DA	DA	DA	DA	NU	DA	NU	DA	DA	DA
Perioada de pre-dezvoltare?	PUD	NU	PUD/P UZ	NU	PUD/P UZ	PUZ	NU	PUZ	NU	NU	PUZ
Necesită modernizări ale infrastructurii?	NU	NU	NU	NU	NU	DA	NU	NU	NU	NU	NU

LEGENDĂ

FR= Foarte ridicată	RU = Operațiuni de regenerare urbană
R = Ridicată	SV = Spații verzi
M = Medie	SG = Școală, grădiniță
S = Scăzută	FP = Funcțiune publică (de exemplu, parcări, piețe)

Pe baza criteriilor de selecție explicate mai sus, echipa a selectat locațiile nr. 3 și nr. 10 pentru analiză. Ambele se află în administrarea AFI, conform HCGMB nr. 765/2018. Desemnate pentru valorificare din 2018, niciuna dintre aceste 2 proprietăți (precum și niciuna din celelalte proprietăți preselectate în tabelul de mai sus) nu a fost încă cedată sau reamenajată.

Ar trebui menționat, ca o atenționare, că activitățile și analizele echipei s-au desfășurat în timpul pandemiei globale, când birourile au fost închise, iar personalul tehnic și părțile interesate au fost mai puțin disponibile decât ar fi fost în mod normal. Echipa Băncii s-a confruntat cu o disponibilitate limitată a reprezentanților PMB pentru interviuri și discuții formale și a avut acces limitat la datele clienților. În acest context, analizele se bazează pe: (1) informații disponibile în mod public pe paginile web ale PMB și AFI (de exemplu, Regulamentul Intern de Organizare și Funcționare; Organigrame, Documente de planificare); (2) date colectate în timpul misiunilor anterioare ale BM (de exemplu, evaluarea rapidă realizată de BM pentru îmbunătățirea capacității administrative a PMB, în contextul noii SIDU București); și (3) discuții informale cu reprezentanți ai Direcției Generale Investiții, Direcției Patrimoniu, Direcției Audit și Management al Calității, Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și AFI.

Locația 3: Sf. Vineri 38-44, sector 3, București



Proprietatea deținută de PMB este situată în sectorul 3, în interiorul inelului median al Bucureștiului, în apropierea centrului orașului și aproape de Piața Unirii. În prezent, proprietatea se află în administrarea AFI, conform HCGMB nr. 765/2018, și este înscris în Cartea Funciară sub nr. 233186. Conform cărții funciare, terenul are o suprafață de 2 789m² (30 020 ft²), este disponibil și liber de construcții.

Terenul se învecinează pe laturile de nord, vest și sud cu domeniul public, iar la limita estică cu o proprietate privată. În vecinătatea terenului se află următoarele funcțiuni:

- South Tribunalul București și birouri
- Nord Hotel, biserică, birouri
- Est Rezidențial cu spații comerciale la parter
- Vest Rezidențial cu spații comerciale la parter

În PUG-ul existent, care reprezintă cele mai actuale reglementări urbanistice, amplasamentul este încadrat în UTR - CA2 - *subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente de peste 45 de metri*. Reglementarea CA2 permite următoarele funcțiuni:

- sedii de companii și firme în clădiri de birouri specializate;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii de cercetare și dezvoltare;
- diverse activități asociative;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- centre comerciale, magazine cu plaza interioară, mall-uri, comerț cu obiecte de artă, etc.;
- locuințe cu un aspect special, inclusiv spații pentru liber-profesioniști;
- parcaje multietajate pentru decongestionare a circulației în zona centrală protejată.

De asemenea, proprietatea este încadrată în „Zona de interes național București 2000”⁷ Prin urmare, regulamentul de urbanism prevede că un dezvoltator trebuie să elaboreze și să obțină aprobarea unui plan urbanistic zonal (PUZ) specific zonei, pentru a obține o autorizație de construcție. Reglementările de urbanism permit o înălțime maximă de 22 m (P+6) și este permisă adăugarea a încă două etaje retrase. Cu toate acestea, întrucât va fi necesar un nou PUZ, acest indicator poate fi modificat. Regimul de înălțime învecinat este de la parter (locuințe individuale) până la 12 etaje (clădiri de birouri și locuințe colective).

Conform grilei⁸ Uniunii Naționale a Notarilor Publici (documentul oficial de referință în calculul onorariilor pentru tranzacțiile imobiliare), terenul în cauză se află în zona 46/B3 - 47/A3, iar prețul pe metru pătrat este cuprins între 1.133 - 1.166 euro. Aplicând această abordare conservatoare, valoarea proprietății ar fi cuprinsă între 3 160 000 EUR și 3 252 000 EUR.

Dacă proprietatea ar fi dezvoltată cu o clădire de birouri de clasa A, și dacă ar fi să ne bazăm pe proiecte de dezvoltare comparabile din această subpiață, valoarea totală a dezvoltării ar putea fi de 18,5 milioane de euro; aplicând regula de bază conform căreia terenul poate reprezenta 30% din întreaga investiție, atunci amplasamentul ar fi evaluat la 5,5 milioane de euro. Clădirile de birouri din apropiere au fost construite cu ~1.500 euro/mp. În conformitate cu reglementările urbanistice existente aplicabile acestui amplasament, terenul ar putea fi dezvoltat la o suprafață de aproximativ 12.300 mp (3.900 mp de 2 niveluri subterane plus 8.400 mp dezvoltați la suprafață).⁹ Dacă se aplică un cost de construcție de 1 500 euro/mp (costul clădirilor învecinate, comparabile), atunci se poate ajunge la o valoare totală estimată a dezvoltării de 18,5 milioane de euro. Aceste cifre sunt justificabile în măsura în care există o cerere pozitivă și demonstrabilă pe piață în zona respectivă, iar reglementările urbanistice existente permit acest tip de dezvoltare. Acest calcul arată că valoarea terenului ar putea fi cu până la 2 milioane de euro mai mare decât prețul care ar putea fi obținut printr-o simplă vânzare.

În cazul în care pe teren ar urma să fie dezvoltată o clădire rezidențială colectivă și ar trebui să se ia ca punct de plecare proiecte de dezvoltare comparabile pe această subpiață, valoarea totală a dezvoltării ar putea fi estimată la 1,14 milioane de euro. Această estimare preliminară a fost calculată luând în

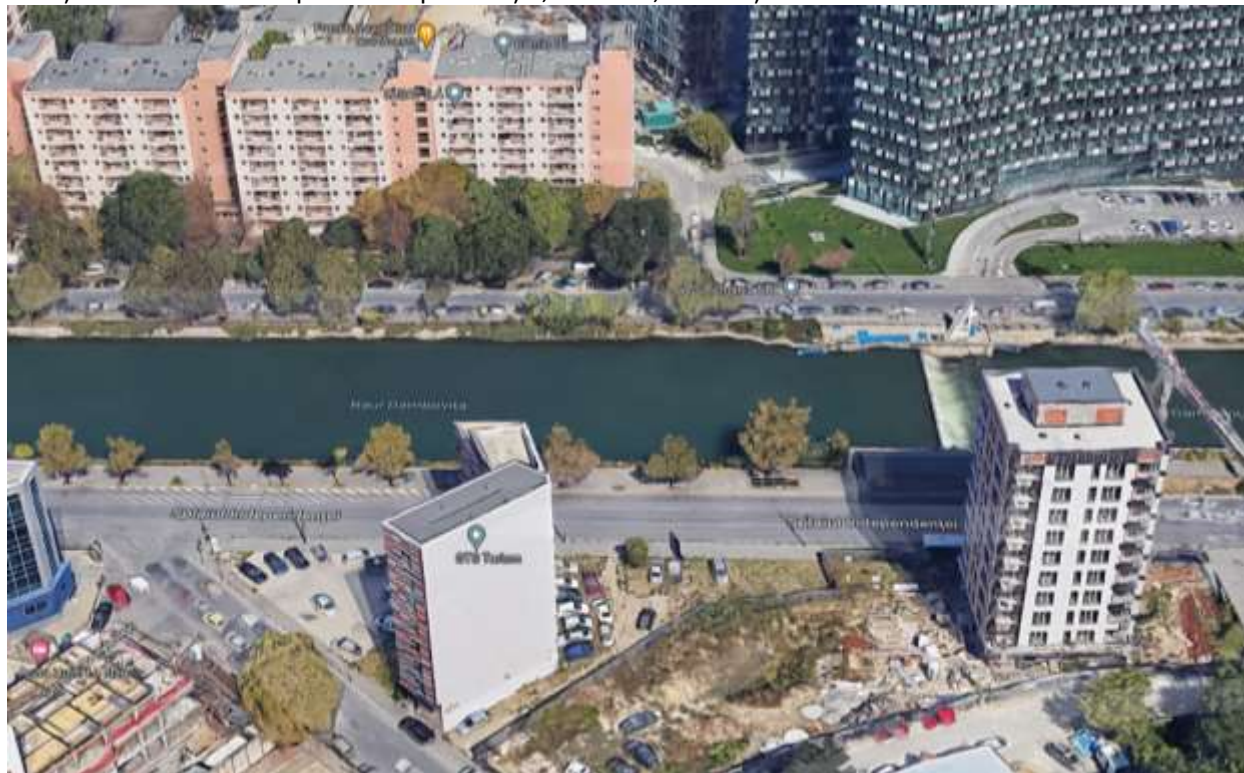
⁷ Zona a fost înființată prin HG nr. 129/1998.

⁸ <http://www.unnpr.ro/files/expertize2022/CNPBucuresti/2022-B-Teren.pdf>

⁹ Conform regulamentului de urbanism, CUT este 3, ceea ce înseamnă că suprafața terenului poate fi multiplicată cu 3 și rezultă SCD fără spații tehnice, terase, spații de depozitare și locuri de parcare.

considerare costul pe mp pentru clădiri rezidențiale comparabile de ~1,200 EUR și aplicând valoarea maximă admisă a anvelopei clădirii pentru utilizare rezidențială, se poate estima o valoare totală a proiectului de 14,7 milioane EUR. Prețul actual de vânzare pe mp pentru apartamente este de ~2.200 euro; presupunând că imobilul are 8.400 mp de dezvoltare rezidențială, venitul total ar fi de aproximativ 18,5 milioane de euro, din care se scade investiția inițială, rezultând un profit brut de 3,8 milioane de euro. În acest caz, AFI ar încasa 1,14 milioane de euro (aproximativ 30% din profit, aplicând regula generală conform căreia valoarea terenului reprezintă aproximativ 30% din valoarea totală a proiectului), iar terenul rămâne în proprietatea PMB. După dezvoltare, PMB ar putea percepe anual o redevență pentru terenul de sub clădire (sau un contract de închiriere pe termen lung), asigurându-și astfel un venit anual, pe lângă profitul deja realizat.

Locația 10: fără număr Splaiul Independenței, Sector 6, București



Această proprietate deținută de PMB este situată în Sectorul 6, București, în apropierea inelului median. Zona include Campusul Universitar Politehnic și Centrul de Afaceri.

AFI este administratorul desemnat al acestei proprietăți, conform HCGMB nr. 765/2018, și este însărcinată cu valorificarea acestuia. Terenul este înregistrat în Cartea Funciară sub nr. 233225. Conform Cărții Funciare, terenul are o suprafață de 2 789m² (30 020 ft²), este disponibil și liber de construcții.

Terenul este înconjurat de proprietăți private, cu excepția limitei nordice, unde este domeniu public. Funcțiunile din zona învecinată sunt:

- Sud Proprietate privată condominiu rezidențial.
- Nord Domeniu public, Splaiul Independenței
- Est Proprietate privată condominiu rezidențial
- Vest Proprietate privată condominiu rezidențial

Reglementările urbanistice existente sunt din PUZ-ul Coordonator Sector 6, iar locația este încadrată în UTR - M2 - *subzona mixtă cu regim de înălțime P+14*. Conform acestor reglementări M2, sunt permise următoarele funcțiuni:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel supramunicipal, municipal, sectorial și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertiză, consultanță în diverse domenii și alte servicii profesionale;
- sedii de organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- sport și recreere în spații interioare;
- parcări la sol și parcări multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit.

Reglementările urbanistice permit o înălțime maximă de 45 m (P+14). Înălțimea clădirilor adiacente și din apropiere este cuprinsă între P+7 și P+12, dincolo de râu, unde se află parcul de afaceri The Bridge Office Buildings.

Conform grilei¹⁰ Uniunii Naționale a Notarilor Publici (documentul oficial de referință în calculul onorariilor pentru tranzacțiile imobiliare), terenul în cauză se află în zona 44/A1 - 44/A3, iar prețul pe metru pătrat ar fi de 391 - 461 euro. În acest context, valoarea estimată a terenului ar fi cuprinsă între 301 500 EUR și 355 500 EUR.

În cazul în care AFI ar dori să atingă valoarea de piață neexploată a acestui amplasament, ar trebui să facă acest lucru prin intermediul unei societăți mixte cu un investitor din sectorul privat, deoarece s-ar aplica aceleași condiții descrise pentru amplasamentul Unirii de mai sus (și anume, AFI nu are voie să vândă această parcelă deținută de PMB).

Dacă folosim aceleași metode de estimare a valorii aplicate la amplasamentul 3 de mai sus, această proprietate va avea o valoare de 1 milion de euro dacă ar fi dezvoltată o clădire de birouri comerciale de clasă A (presupunând o valoare totală a investiției de 3,5 milioane de euro) și o valoare de 840 000 de euro dacă ar fi dezvoltată o clădire rezidențială (având în vedere o valoare totală a investiției de 2,8 milioane de euro).

Având în vedere că valoarea terenului ar putea fi semnificativ mai mare atunci când terenul este dezvoltat (față de vânzarea directă pe piață), este clar că, pentru a atinge valoarea maximă posibilă de piață a proprietății, AFI ar trebui să se asocieze cu sectorul privat pentru a dezvolta acest proiect.

Cum AFI nu este împuternicită să vândă terenul (ci doar să îl administreze) și cum PMB are o politică de creștere a suprafeței de teren deținută, sunt fezabile numai anumite operațiuni de valorificare a activelor PMB. Conform actualului cadru legislativ, AFI poate urmări următoarele structuri de tranzacționare:

1. **AFI poate concesiona terenul unui dezvoltator privat**, de la care poate negocia/obține o redevență anuală. Aceasta este cea mai simplă formă, dar veniturile sunt minime și nu maximizează potențialul economic al terenului.

¹⁰ <http://www.unnpr.ro/files/expertize2022/CNPBucuresti/2022-B-Teren.pdf>

2. **AFI poate realiza o asociere în participațiune folosind legea privind parteneriatul public-privat** (OUG nr. 39/2018) prin care, împreună cu investitori privați, poate înființa o companie de proiect. În acest caz, AFI vine cu terenul și investitorii cu lichiditate, know-how și expertiză pentru a dezvolta un proiect. Compania de proiect este pe termen lung, AFI urmând să primească sub formă de dividende profituri anuale din administrarea investițiilor. Acest tip de asociere sprijină doar investițiile care se bazează pe venituri din închiriere, cum ar fi clădirile de birouri sau comerciale. PMB rămâne proprietar al terenului prin intermediul administrației AFI, unde AFI deține 30% din acțiuni. Această formă de asociere maximizează valoarea terenului pe termen mediu și lung. După ce investitorii privați și-au recuperat investiția și au obținut un profit prestabilit prin acordul de asociere, PMB devine proprietarul clădirii. Pe termen lung, PMB obține atât un venit anual din dividende, cât și o construcție realizată fără nicio investiție inițială.
3. **AFI ar putea încheia o asociere în participațiune** folosind o formă de concesiune prin care le poate permite investitorilor să dezvolte un proiect rezidențial pe care îl pot vinde, dar fără teren. În felul acesta, AFI obține un profit de 30% din prețul de vânzare și primește de la noii proprietari o redevență anuală pentru întreaga durată de viață a construcției. Acest tip de asociere aduce un venit rapid pe termen scurt pentru AFI și pe termen lung o redevență.
4. **Alternativ, AFI ar putea atrage parteneri strategici**, cum ar fi universități, instituții medicale, institute de cercetare și ar putea realiza o asociere în participațiune cu investitori privați pentru a dezvolta un parc de cercetare, dezvoltare și inovare. Este puțin probabil ca sectorul privat să întreprindă un astfel de proiect în mod unilateral, din cauza costurilor inițiale ridicate și a riscului de a nu putea închiria clădirile; reunirea actorilor instituționali din domeniul cercetării academice și contribuția la valoarea terenurilor din sectorul public ar putea face ca o astfel de structură să fie viabilă pentru investitori.

9. Bune practici globale aplicabile în București

Gestionarea insuficientă a proprietăților imobiliare aflate în proprietatea statului este o problemă comună la nivel mondial și este abordată în mod activ de multe orașe și guverne naționale din întreaga lume. Un obiectiv comun este acela de a crește veniturile unui oraș, în special ca soluție alternativă la creșterea impozitelor.

Orașele urmăresc strategii diferite în vederea maximizării valorii bunurilor lor imobiliare municipale, ceea ce este logic, având în vedere că atât cadrul de reglementare cât și dinamica pieței locale afectează strategiile de gestionare și valorificare a portofoliului care ar putea fi posibile și adecvate, iar obiectivele politice locale pot fi diferite. În timp ce orașul Toronto a pus accentul pe găsirea de oportunități de îmbunătățire a eficienței în cadrul operațiunilor municipale, a practicilor de întreținere și de reînnoire a activelor, de exemplu, orașul Vancouver a pus accentul pe viziunea sa de „oraș verde” și a căutat să își valorifice portofoliul pentru a-și promova obiectivele legate de reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră și a utilizării combustibililor fosili în clădirile și vehiculele administrate de municipalitate și de reducere a deșeurilor și a consumului de energie în instalațiile deținute de primărie.

Ca un alt punct de referință: în 2014, administrația orașului New York a ocupat aproape 28 de milioane de metri pătrați de spațiu în clădiri de birouri, depozite, secții de poliție, școli și alte clădiri, potrivit raportului „Maximizarea eficienței în administrația orașului New York: Un plan de consolidare și modernizare a operațiunilor de back-office”. Primăria a stabilit că ocuparea mai eficientă a spațiilor de birouri ar fi o

acțiune importantă de reducere a costurilor, care va avea un impact pozitiv asupra furnizării serviciilor. În cadrul portofoliului municipalității, cele mai valoroase proprietăți imobiliare, din punct de vedere al costului anual pentru oraș, sunt spațiile de birouri. Cel puțin 75.000 de angajați ai orașului lucrează în spații de birouri care, împreună, ocupă peste 1,75 milioane de metri pătrați, în 250 de clădiri. Aceste spații de birouri pot fi împărțite în două categorii: spații închiriate și spații deținute de municipalitate: 1,16 milioane de metri pătrați sunt închiriați la un cost anual de 365 de milioane de dolari, iar aproximativ 604.000 de metri pătrați sunt deținuți de municipalitate, la un cost anual de cel puțin 70 de milioane de dolari în cheltuieli de funcționare. Din acest motiv, primăria s-a angajat în urmă cu câțiva ani să își reducă portofoliul de birouri cu 111.500 de metri pătrați și cu 36 de milioane de dolari pe an. Se preconiza că această reducere considerabilă a spațiului de birouri va permite economisirea a cel puțin 4 milioane de dolari pe an din costurile cu energia și va reduce semnificativ emisiile.

În toate aceste exemple de bune practici, elementele fundamentale sunt: cunoașterea datelor de bază despre ceea ce dețineți, apoi actualizarea și măsurarea periodică a datelor; și o abordare profesionalizată a activităților imobiliare - inclusiv asigurarea faptului că stimulentele organizaționale, procedurile de revizuire și aprobare, capitalul uman și alte resurse municipale sunt aliniate și favorabile obținerii unor rezultate pozitive și măsurabile.

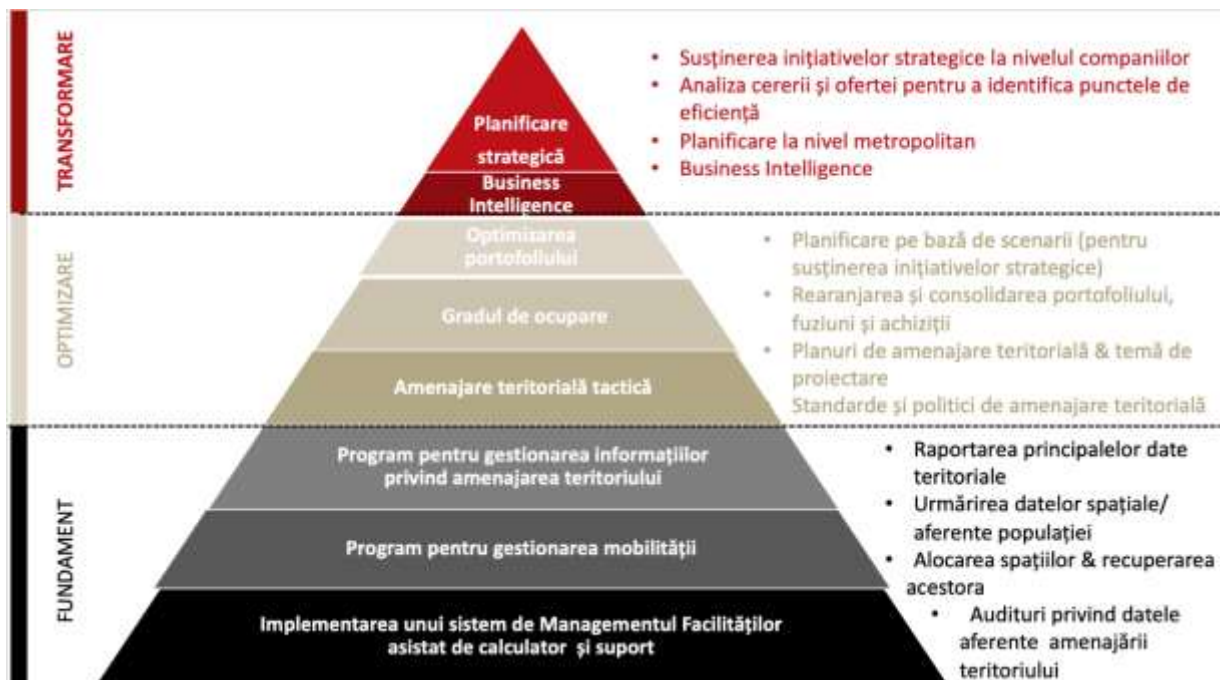
O bază de date de proprietăți care permite căutări nu necesită neapărat investiții mari de capital: marile orașe din întreaga lume folosesc una dintre multiplele opțiuni (private, comerciale) de software specializat pentru a-și menține la zi bazele de date legate de domeniul imobiliar și pentru a facilita fluxul de informații în toate departamentele din cadrul primăriei. Aplicațiile disponibile variază de la foi de calcul la instrumente mici de baze de date, la sisteme specializate pentru experți și la sisteme mari de seturi de date integrate și multi-dimensionale.

O abordare profesionalizată a organizării activităților imobiliare ale unui oraș poate fi realizată în diferite moduri, dar printre atributele fundamentale se numără alinierea responsabilității și a răspunderii, simplificarea procesului decizional și transparența prin raportare periodică. Ca punct de referință: Divizia imobiliară a primăriei din San Francisco, are următoarele responsabilități:

- Achiziția tuturor bunurilor imobiliare necesare pentru obiectivele orașului, vânzarea surplusului de bunuri imobiliare deținute de oraș și închirierea proprietăților de care au nevoie diversele departamente ale primăriei.
- Asigură servicii custodiale și de inginerie pentru diverse departamente ale orașului, precum și servicii complete de gestionare a proprietății pentru următoarele clădiri deținute de primărie.
- Efectuează evaluări sau analize ale valorii de piață a proprietăților imobiliare luate în considerare pentru vânzare, dezvoltare sau achiziție de către administrația locală și acționează în calitate de consultant imobiliar pentru departamente, primar și Consiliul de supraveghere.

Ca un alt punct de referință pentru o abordare profesionalizată a gestionării unui portofoliu mare și divers, comparabil cu cel al PMB: sectorul privat folosește, de obicei, un model bazat pe cunoștințe, așa cum se arată în figura de mai jos, atunci când abordează portofolii medii-mari și diverse. Diferența majoră dintre un proprietar din sectorul privat și un proprietar din cadrul unei administrații publice este că cea din urmă ia în considerare costurile și beneficiile sociale, de mediu, fiscale și alte costuri și beneficii potențiale, dincolo de maximizarea unui simplu randament economic al investiției.

Figura 1. Abordarea strategică a portofoliului imobiliar, prin intermediul unui model bazat pe cunoaștere



Anumite modele de afaceri și structuri de tranzacție sunt mai frecvente la nivel global, în ceea ce privește cedarea și/sau reamenajarea terenurilor din sectorul public pentru a debloca o valoare socială și de piață mai mare. În general, au fost identificate patru categorii de colaborare între sectorul public și cel privat, de la cele mai puțin inovatoare la cele mai complexe: Colaborare în cadrul lanțului valoric, acord public-privat, companie imobiliară și fond imobiliar. Selectarea celui mai adecvat tip de colaborare va depinde de raportul rentabilitate-risc, de contribuția externalităților pozitive, de know-how-ul entităților publice, de complexitatea proiectului¹¹ și, desigur, de ceea ce este permis în cadrul regimului de reglementare existent și de viabilitatea pieței.

¹¹ <https://www.usc.gal/economet/reviews/eers15112.pdf>

10. Recomandări

Fără o structură specifică de gestionare a **portofoliului** imobiliar al PMB, aceasta **nu** are o **imagine completă a valorii portofoliului său în întregime sau pe proprietăți**, sau a modului în care această valoare poate sprijini mai bine strategia pe termen lung a PMB, programele individuale sau obiectivele specifice ale politicii administrației. După cum s-a discutat mai sus, PMB nu are în prezent un departament separat, sau o structură de raportare între mai multe departamente, care să se concentreze pe performanța portofoliului imobiliar al PMB. Obiectivele și strategia PMB în ceea ce privește obținerea unui randament al investițiilor din portofoliul său nu au fost încă definite. În absența unor obiective sau a unor parametri, departamentele își continuă activitatea așa cum consideră de cuviință, cu o raportare sau o responsabilitate limitată, dacă nu chiar inexistentă.

Nu există capacitate tehnică sau instrumente formale la nivel centralizat pentru a înțelege și aborda aspectele legate de gestionarea costurilor, a veniturilor și a riscurilor legate de deținerea unui portofoliu imobiliar. Echipa este conștientă de faptul că PMB completează documentele de raportare impuse prin lege; cu toate acestea, aceste documente nu oferă suficiente îndrumări pentru a înlocui o structură adecvată de gestionare a portofoliului. Factorii de decizie, șefii de departamente și managerii pot avea sau solicita informații cu privire la unele sau la toate aceste proprietăți, însă nu există o structură de management responsabilă atât de cerințele zilnice ale clădirilor, cât și de programele de dezvoltare pe termen mediu și lung.

Pe baza exemplurilor de bune practici la nivel mondial și a examinării de către echipă a unei liste scurte de proprietăți ale PMB, care sunt discutate mai sus, echipa sugerează ca PMB să ia în considerare următoarele acțiuni:

- **Investiții în crearea unei baze de date cuprinzătoare, care să poată fi consultată**, cu proprietățile deținute și/sau închiriate de PMB, accesibilă departamentelor specializate desemnate și specialiștilor tehnici ai PMB. În legătură cu aceasta, generarea unei estimări rapide a valorii de piață actuale a activelor imobiliare ale primăriei, pe baza indicatorilor
- **Clarificarea peisajului de reglementare**, prin promulgarea, la nivelul Primăriei Municipiului București, a unor proceduri specifice pentru identificarea proprietăților „utilizate insuficient” și a celor „excedentare”, identificarea oportunităților de reutilizare și/sau de cedare;
- **Trecerea de la un proces ad hoc la un proces sistematic de identificare a proprietăților PMB în vederea reutilizării sau înstrăinării**: utilizarea unei matrice de criterii pentru evaluarea anuală a portofoliilor imobiliare în funcție de cererea și oportunitățile pieței. PMB ar trebui să își evalueze anual portofoliul imobiliar pentru a identifica noi oportunități.
- **Clarificarea și raționalizarea structurii de raportare între departamentele PMB** și entitățile afiliate care au responsabilități legate de portofoliul imobiliar al primăriei - inclusiv ce entitate este responsabilă pentru identificarea și monitorizarea indicatorilor de performanță care trebuie urmăriți cel puțin o dată pe an. Această structură de raportare ar trebui să includă specialiști tehnici - cu stimulente și linii clare de responsabilitate pentru performanța portofoliului imobiliar - precum și un factor de decizie principal, central (fie o persoană sau o entitate/departament) responsabil pentru performanța portofoliului municipalității.
- **În acest sens, să se organizeze o reuniune periodică (trimestrială?)** între departamente cu privire la gestionarea bunurilor imobiliare ale PMB, pentru a promova comunicarea și coordonarea, în special

în ceea ce privește procesul de identificare și de investiție în activele imobiliare aflate în proprietatea publică;

- **Asigurați-vă că departamentele cu responsabilități de gestionare a proprietăților dispun de stimulente organizaționale și de indicatori de performanță.** Trebuie remarcat faptul că, în conformitate cu Codul administrativ român, toate bunurile din domeniul public trebuie să facă obiectul unui inventar anual. Cu toate acestea, în PMB, ca și în multe alte municipalități, astfel de inventare sunt depășite sau informațiile sunt greu de accesat. Creșterea responsabilității și digitalizarea sistemului ar aduce mai multă transparență în ceea ce privește stabilirea activelor care sunt în domeniul public, ajutând atât investitorii privați, cât și autoritățile însele în ceea ce privește identificarea regimului juridic aplicabil activelor lor.
- **Valorificarea pro-activă a portofoliului PMB, pentru a promova obiectivele de politică.** Portofoliul ar putea fi utilizat pentru a debloca locații pentru dezvoltarea rezidențială, de exemplu, sau pentru a promova practici de dezvoltare „verzi” și durabile.
- **Promovarea transparenței și îmbunătățirea rezultatelor,** prin publicarea de rapoarte anuale privind indicatorii de performanță ai PMB și performanța portofoliului.

Anexa A: Rezumat al celor 11 locații preselectate

Locația nr. 1 (nr. cad. 273891)

BERZEI NR. 21

SECTORUL 1

Proprietar	BUCUREȘTI
Administrator	A.F.I. (HCGMB 765/2018)
Suprafața	22.680m² (244.125ft²)
Documentație de urbanism necesară	PUD sau PUZ
Regulament de urbanism	PUG



UTR - CA2 (subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente de peste 45 metri)

- **Utilizare actuală: liber (fostă clădire industrială)**
- **Tip clădire existentă: hală industrială, birouri, cabinet medical și depozit**
- **Regimul de înălțime existent: P**
- **Suprafața utilă totală existentă: 9.045m² (97.360ft²)**
- **Funcțiuni învecinate: Rezidențial în colective și individual**
- **Regim de înălțime învecinat: de la P la P+8**

Următoarele funcțiuni sunt permise în conformitate cu PUG-ul existent:

- sedii de companii și firme în clădiri de birouri specializate;
- servicii financiar-bancare și de asigurări; servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale); servicii de cercetare-dezvoltare; activități asociative diverse; hoteluri pentru turism de afaceri și alte spații de primire; expoziții, centre și galerii de artă; centre comerciale, magazine cu piațetă interioară, centre comerciale, comerț cu obiecte de artă, etc. ; locuințe cu o amenajare specială, inclusiv spații pentru liber profesioniști; parcuri cu etaj pentru decongestionarea traficului în zona centrală protejată.



Locația nr. 2 (nr. cad. 273890)
STOICA LUDESCU NR.80
SECTORUL 1



Proprietar	BUCUREȘTI
Administrator	A.F.I. (HCGMB 765/2018)
Suprafața	1.583m² (17.040ft²)
Documentație de urbanism necesară	NU
Regulament de urbanism	PUG

UTR - L4a (subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;)

- Utilizare efectivă: liber
- Tip de clădire existentă: fără clădiri
- Regimul de înălțime existent: N/A
- Suprafața utilă totală existentă: N/A
- Funcțiuni învecinate: Rezidențial în colective și individual, servicii, birouri
- Regim de înălțime învecinat: de la P la P+9

Sunt permise următoarele funcțiuni:

- locuințe în proprietate de standard ridicat; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurii;



**Locația nr. 3 (nr. cad. 233186)
SF VINERI NR. 38-44
SECTORUL 3**



Proprietar	BUCUREȘTI
Administrator	A.F.I. (HCGMB 765/2018)
Suprafața	2.789m² (30.020ft²)
Documentație de urbanism necesară	PUD sau PUZ
Regulament de urbanism	PUG

UTR - CA2 (subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente de peste 45 metri)

- Utilizare efectivă: liber
- Tip de clădire existentă: fără clădiri
- Regimul de înălțime existent: N/A
- Suprafața utilă totală existentă: N/A
- Funcțiuni învecinate: Rezidențial în colective și individual, instituții publice (Tribunalul București), servicii, birouri.
- Regim de înălțime învecinat: de la P la P+12

Sunt permise următoarele funcțiuni:

- sedii de companii și firme în clădiri de birouri specializate;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii de cercetare și dezvoltare; diverse activități asociative;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de primire; expoziții, centre și galerii de artă;
- centre comerciale, magazine cu piață interioară, mall-uri, comerț cu obiecte de artă, etc.;
- locuințe cu un aspect special, inclusiv spații pentru liber-profioniști;
- parcuri cu mai multe etaje pentru decongestionarea traficului în zona centrală protejată.



**Locația nr. 4
CEDRILOR NR.13
SECTORUL 5**



Proprietar	BUCUREȘTI
Administrator	A.F.I. (HCGMB 765/2018)
Suprafața	400m² (4.300ft²)
Documentație de urbanism necesară	NU
Regulament de urbanism	PUG

UTR - L1a (locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție)

- Utilizare efectivă: liber
- Tip de clădire existentă: fără clădiri
- Regimul de înălțime existent: N/A
- Suprafața utilă totală existentă: N/A
- Funcțiuni învecinate: Rezidențial în colective și individual
- Regim de înălțime învecinat: de la P la P+13

Sunt permise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice.



**Locația nr. 5 (nr. cad. 235000)
TUDOR VLADIMIRESCU NR. 35
SECTORUL 5**



Proprietar	BUCUREȘTI
Administrator	A.F.I. (HCGMB 765/2018)
Suprafața	2.062m² (22.195ft²)
Documentație de urbanism necesară	PUD sau PUZ
Regulament de urbanism	PUG

UTR - CB3 (subzona polilor urbani principali)

- Utilizare actuală: liber (foste birouri și garaje)
- Tip de clădire existentă: fără clădiri
- Regimul de înălțime existent: P+1
- Suprafața utilă totală existentă: 1.165m² (12.540ft²)
- Funcțiuni învecinate: Servicii, producție și birouri
- Regim de înălțime învecinat: de la P la P+4

Sunt permise următoarele funcțiuni:

- extrateritoriale; instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, învățământ superior și educație continuă;- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf.



**Locația nr. 6 (nr. cad. 214793)
TIMISOARA NR. 108B
SECTORUL 6**



Proprietar	BUCUREȘTI
Administrator	A.F.I. (HCGMB 765/2018)
Suprafața	32.190m² (346.490ft²)
Documentație de urbanism necesară	PUZ
Regulamentul de urbanism	PUZ-ul SECTORULUI 6

UTR - G1(subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodăria comune)

- Utilizare efectivă: liber
- Tip de clădire existentă: fără clădiri
- Regimul de înălțime existent: N/A
- Suprafața utilă totală existentă: N/A
- Funcțiuni învecinate: centrală de termoficare (CET Vest)
- Regimul de înălțime din vecinătate: P

Sunt permise următoarele funcțiuni:

- Birouri autonome;
- Sisteme de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie, transport public, piețe comerciale; spații plantate.



**Locația nr. 8 (nr. cad. 207386)
COOPERATIVEI NR. 75A
SECTORUL 5**



Proprietar	BUCUREȘTI
Administrator	A.F.I. (HCGMB 765/2018)
Suprafața	80.900m² (870.900ft²)
Documentație de urbanism necesară	PUZ
Regulament de urbanism	PUG

UTR - G2a (subzona cimitirului)

- Utilizare efectivă: sere
- Tip de clădire existentă: clădiri industriale
- Regimul de înălțime existent: P
- Suprafața utilă totală existentă: 10.200m² (110.000t²)
- Funcțiuni vecine: teren nefolosit și rezidențial - individual
- Regimul de înălțime din vecinătate: P până la P+2

Sunt permise următoarele funcțiuni:

- Sere



Locația nr. 9 (nr. cad. 228442)
GIULEȘTI NR.250
SECTORUL 6



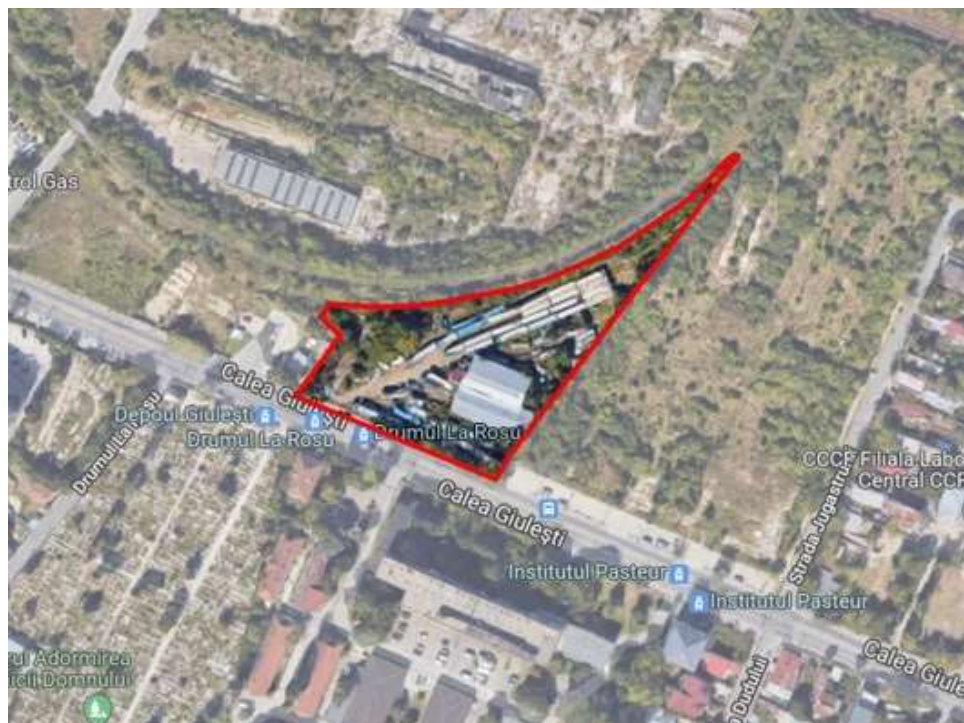
Proprietar	BUCUREȘTI
Administrator	A.F.I. (HCGMB 765/2018)
Suprafața	9.132m² (98.296ft²)
Documentație de urbanism necesară	NO
Regulamentul de urbanism	PUZ-ul SECTORULUI 6

UTR - M2 (subzonămixtă cu regim de înălțime P+14)

- Utilizare efectivă: liber
- Tip de clădire existentă: clădiri și platforme industriale
- Regimul de înălțime existent: P
- Suprafața utilă totală existentă: 1.364m² (14.682t²)
- Funcțiuni învecinate: cercetare medicală, teren nefolosit, rezidențial;
- Regimul de înălțime din vecinătate: P până la P+8

Sunt permise următoarele funcțiuni:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel supramunicipal, municipal, sectorial și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertiză, consultanță în diverse domenii și alte servicii profesionale;
- sedii de organizații politice, profesionale, comerț cu amănuntul; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații interioare; parcuri la sol și la etaj; locuințe cu partiu obișnuit;



**Locația nr. 10 (nr. cad. 233225)
Fără SPLAIUL INDEPENDENȚEI
SECTORUL 6**



Proprietar	BUCUREȘTI
Administrator	A.F.I. (HCGMB 765/2018)
Suprafața	771m² (8.299ft²)
Documentație de urbanism necesară	NU
Regulamentul de urbanism	PUZ-ul SECTORULUI 6

UTR - M2 (subzonămixtă cu regim de înălțime P+14)

- Utilizare efectivă: liber
- Tip de clădire existentă: parcare aleatorie
- Regimul de înălțime existent: N/A
- Suprafața utilă totală existentă: N/A
- Funcțiuni învecinate: cămine studențești, birouri, hoteluri, rezidențial;
- Regimul de înălțime din vecinătate: P+8 și mai mare

Sunt permise următoarele funcțiuni:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel supramunicipal, municipal, sectorial și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertiză, consultanță în diverse domenii și alte servicii profesionale;
- sedii de organizații politice, profesionale etc.; comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații interioare;
- parcuri la sol și parcuri cu mai multe etaje;
- locuințe cu partiu obișnuit;



**Locația nr. 11 (nr. cad. 220252)
SPLAIUL UNIRII NR. 176
SECTORUL 4**



Proprietar	BUCUREȘTI
Administrator	A.F.I. (HCGMB 765/2018)
Suprafața	25.579m² (275.330ft²)
Documentație de urbanism necesară	PUZ
Regulament de urbanism	PUG

UTR - CB3 (subzona polilor urbani principali)

- Utilizare efectivă: liber
- Tip de clădire existentă: parcare și depozitare aleatoare
- Regimul de înălțime existent: N/A
- Suprafața utilă totală existentă: N/A
- Funcțiuni învecinate: industrial, birouri, rezidențial;
- Regimul de înălțime din vecinătate: P până la P+8 și mai mare

Sunt permise următoarele funcțiuni:

- extrateritoriale; instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, învățământ superior și educație continuă;- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf.



Anexa 2: Memorandum - Evaluarea succintă a cadrului de reglementare aplicabil cedării și amenajării terenurilor de către primăriile din România
