

02/10/2007

TEREN CONFORM CADASTRU

A	X=555674.40	Y=336438.10
B	X=555677.90	Y=336428.75
C	X=555681.40	Y=336419.40
D	X=555684.90	Y=336410.05
E	X=555688.40	Y=336400.70
F	X=555691.90	Y=336391.35
G	X=555695.40	Y=336382.00

S= 802.96 mp

TEREN CE URMEAZA A R CENDI

LOTUL 1

I	X=555593.07	Y=336428.19
J	X=555596.57	Y=336418.84
K	X=555599.07	Y=336409.49
L	X=555601.57	Y=336400.14
M	X=555604.07	Y=336390.79
N	X=555606.57	Y=336381.44
O	X=555609.07	Y=336372.09
P	X=555611.57	Y=336362.74
Q	X=555614.07	Y=336353.39
R	X=555616.57	Y=336344.04
S	X=555619.07	Y=336334.69
T	X=555621.57	Y=336325.34
U	X=555624.07	Y=336315.99
V	X=555626.57	Y=336306.64
W	X=555629.07	Y=336297.29
X	X=555631.57	Y=336287.94
Y	X=555634.07	Y=336278.59
Z	X=555636.57	Y=336269.24
AA	X=555639.07	Y=336259.89
AB	X=555641.57	Y=336250.54
AC	X=555644.07	Y=336241.19
AD	X=555646.57	Y=336231.84
AE	X=555649.07	Y=336222.49
AF	X=555651.57	Y=336213.14
AG	X=555654.07	Y=336203.79
AH	X=555656.57	Y=336194.44
AI	X=555659.07	Y=336185.09
AJ	X=555661.57	Y=336175.74
AK	X=555664.07	Y=336166.39
AL	X=555666.57	Y=336157.04
AM	X=555669.07	Y=336147.69
AN	X=555671.57	Y=336138.34
AO	X=555674.07	Y=336128.99
AP	X=555676.57	Y=336119.64
AQ	X=555679.07	Y=336110.29
AR	X=555681.57	Y=336100.94
AS	X=555684.07	Y=336091.59
AT	X=555686.57	Y=336082.24
AU	X=555689.07	Y=336072.89
AV	X=555691.57	Y=336063.54
AW	X=555694.07	Y=336054.19
AX	X=555696.57	Y=336044.84
AY	X=555699.07	Y=336035.49
AZ	X=555701.57	Y=336026.14
BA	X=555704.07	Y=336016.79
BB	X=555706.57	Y=336007.44
BC	X=555709.07	Y=335998.09
BD	X=555711.57	Y=335988.74
BE	X=555714.07	Y=335979.39
BF	X=555716.57	Y=335969.04
BG	X=555719.07	Y=335959.69
BH	X=555721.57	Y=335950.34
BI	X=555724.07	Y=335940.99
BJ	X=555726.57	Y=335931.64
BK	X=555729.07	Y=335922.29
BL	X=555731.57	Y=335912.94
BM	X=555734.07	Y=335903.59
BN	X=555736.57	Y=335894.24
BO	X=555739.07	Y=335884.89
BP	X=555741.57	Y=335875.54
BQ	X=555744.07	Y=335866.19
BR	X=555746.57	Y=335856.84
BS	X=555749.07	Y=335847.49
BT	X=555751.57	Y=335838.14
BU	X=555754.07	Y=335828.79
BV	X=555756.57	Y=335819.44
BW	X=555759.07	Y=335810.09
BX	X=555761.57	Y=335800.74
BY	X=555764.07	Y=335791.39
BZ	X=555766.57	Y=335782.04
CA	X=555769.07	Y=335772.69
CB	X=555771.57	Y=335763.34
CC	X=555774.07	Y=335753.99
CD	X=555776.57	Y=335744.64
CE	X=555779.07	Y=335735.29
CF	X=555781.57	Y=335725.94
CG	X=555784.07	Y=335716.59
CH	X=555786.57	Y=335707.24
CI	X=555789.07	Y=335697.89
CJ	X=555791.57	Y=335688.54
CK	X=555794.07	Y=335679.19
CL	X=555796.57	Y=335669.84
CM	X=555799.07	Y=335660.49
CN	X=555801.57	Y=335651.14
CO	X=555804.07	Y=335641.79
CP	X=555806.57	Y=335632.44
CQ	X=555809.07	Y=335623.09
CR	X=555811.57	Y=335613.74
CS	X=555814.07	Y=335604.39
CT	X=555816.57	Y=335595.04
CU	X=555819.07	Y=335585.69
CV	X=555821.57	Y=335576.34
CU	X=555824.07	Y=335566.99
CV	X=555826.57	Y=335557.64
CW	X=555829.07	Y=335548.29
CX	X=555831.57	Y=335538.94
CY	X=555834.07	Y=335529.59
CZ	X=555836.57	Y=335520.24
DA	X=555839.07	Y=335510.89
DB	X=555841.57	Y=335501.54
DC	X=555844.07	Y=335492.19
DD	X=555846.57	Y=335482.84
DE	X=555849.07	Y=335473.49
DF	X=555851.57	Y=335464.14
DE	X=555854.07	Y=335454.79
DF	X=555856.57	Y=335445.44
DG	X=555859.07	Y=335436.09
DE	X=555861.57	Y=335426.74
DF	X=555864.07	Y=335417.39
DG	X=555866.57	Y=335408.04
DE	X=555869.07	Y=335398.69
DF	X=555871.57	Y=335389.34
DG	X=555874.07	Y=335379.99
DE	X=555876.57	Y=335370.64
DF	X=555879.07	Y=335361.29
DG	X=555881.57	Y=335351.94
DE	X=555884.07	Y=335342.59
DF	X=555886.57	Y=335333.24
DG	X=555889.07	Y=335323.89
DE	X=555891.57	Y=335314.54
DF	X=555894.07	Y=335305.19
DG	X=555896.57	Y=335295.84
DE	X=555899.07	Y=335286.49
DF	X=555901.57	Y=335277.14
DG	X=555904.07	Y=335267.79
DE	X=555906.57	Y=335258.44
DF	X=555909.07	Y=335249.09
DG	X=555911.57	Y=335239.74
DE	X=555914.07	Y=335230.39
DF	X=555916.57	Y=335221.04
DG	X=555919.07	Y=335211.69
DE	X=555921.57	Y=335202.34
DF	X=555924.07	Y=335192.99
DG	X=555926.57	Y=335183.64
DE	X=555929.07	Y=335174.29
DF	X=555931.57	Y=335164.94
DG	X=555934.07	Y=335155.59
DE	X=555936.57	Y=335146.24
DF	X=555939.07	Y=335136.89
DG	X=555941.57	Y=335127.54
DE	X=555944.07	Y=335118.19
DF	X=555946.57	Y=335108.84
DG	X=555949.07	Y=335099.49
DE	X=555951.57	Y=335090.14
DF	X=555954.07	Y=335080.79
DG	X=555956.57	Y=335071.44
DE	X=555959.07	Y=335062.09
DF	X=555961.57	Y=335052.74
DG	X=555964.07	Y=335043.39
DE	X=555966.57	Y=335034.04
DF	X=555969.07	Y=335024.69
DG	X=555971.57	Y=335015.34
DE	X=555974.07	Y=335005.99
DF	X=555976.57	Y=334996.64
DG	X=555979.07	Y=334987.29
DE	X=555981.57	Y=334977.94
DF	X=555984.07	Y=334968.59
DG	X=555986.57	Y=334959.24
DE	X=555989.07	Y=334949.89
DF	X=555991.57	Y=334940.54
DG	X=555994.07	Y=334931.19
DE	X=555996.57	Y=334921.84
DF	X=555999.07	Y=334912.49
DG	X=556001.57	Y=334903.14
DE	X=556004.07	Y=334893.79
DF	X=556006.57	Y=334884.44
DG	X=556009.07	Y=334875.09
DE	X=556011.57	Y=334865.74
DF	X=556014.07	Y=334856.39
DG	X=556016.57	Y=334847.04
DE	X=556019.07	Y=334837.69
DF	X=556021.57	Y=334828.34
DG	X=556024.07	Y=334818.99
DE	X=556026.57	Y=334809.64
DF	X=556029.07	Y=334800.29
DG	X=556031.57	Y=334790.94
DE	X=556034.07	Y=334781.59
DF	X=556036.57	Y=334772.24
DG	X=556039.07	Y=334762.89
DE	X=556041.57	Y=334753.54
DF	X=556044.07	Y=334744.19
DG	X=556046.57	Y=334734.84
DE	X=556049.07	Y=334725.49
DF	X=556051.57	Y=334716.14
DG	X=556054.07	Y=334706.79
DE	X=556056.57	Y=334697.44
DF	X=556059.07	Y=334688.09
DG	X=556061.57	Y=334678.74
DE	X=556064.07	Y=334669.39
DF	X=556066.57	Y=334660.04
DG	X=556069.07	Y=334650.69
DE	X=556071.57	Y=334641.34
DF	X=556074.07	Y=334631.99
DG	X=556076.57	Y=334622.64
DE	X=556079.07	Y=334613.29
DF	X=556081.57	Y=334603.94
DG	X=556084.07	Y=334594.59
DE	X=556086.57	Y=334585.24
DF	X=556089.07	Y=334575.89
DG	X=556091.57	Y=334566.54
DE	X=556094.07	Y=334557.19
DF	X=556096.57	Y=334547.84
DG	X=556099.07	Y=334538.49
DE	X=556101.57	Y=334529.14
DF	X=556104.07	Y=334519.79
DG	X=556106.57	Y=334510.44
DE	X=556109.07	Y=334501.09
DF	X=556111.57	Y=334491.74
DG	X=556114.07	Y=334482.39
DE	X=556116.57	Y=334473.04
DF	X=556119.07	Y=334463.69
DG	X=556121.57	Y=334454.34
DE	X=556124.07	Y=334444.99
DF	X=556126.57	Y=334435.64
DG	X=556129.07	Y=334426.29
DE	X=556131.57	Y=334416.94
DF	X=556134.07	Y=334407.59
DG	X=556136.57	Y=334398.24
DE	X=556139.07	Y=334388.89
DF	X=556141.57	Y=334379.54
DG	X=556144.07	Y=334370.19
DE	X=556146.57	Y=334360.84
DF	X=556149.07	Y=334351.49
DG	X=556151.57	Y=334342.14
DE	X=556154.07	Y=334332.79
DF	X=556156.57	Y=334323.44
DG	X=556159.07	Y=334314.09
DE	X=556161.57	Y=334304.74
DF	X=556164.07	Y=334295.39
DG	X=556166.57	Y=334286.04
DE	X=556169.07	Y=334276.69
DF	X=556171.57	Y=334267.34
DG	X=556174.07	Y=334257.99
DE	X=556176.57	Y=334248.64
DF	X=556179.07	Y=334239.29
DG	X=556181.57	Y=334229.94
DE	X=556184.07	Y=334220.59
DF	X=556186.57	Y=334211.24
DG	X=556189.07	Y=334201.89
DE	X=556191.57	Y=334192.54
DF	X=556194.07	Y=334183.19
DG	X=556196.57	Y=334173.84
DE	X=556199.07	Y=334164.49
DF	X=556201.57	Y=334155.14
DG	X=556204.07	Y=334145.79
DE	X=556206.57	Y=334136.44
DF	X=556209.07	Y=334127.09
DG	X=556211.57	Y=334117.74
DE	X=556214.07	Y=334108.39
DF	X=556216.57	Y=334099.04
DG	X=556219.07	Y=334089.69
DE	X=556221.57	Y=334080.34
DF	X=556224.07	Y=334070.99
DG	X=556226.57	Y=334061.64
DE	X=556229.07	Y=334052.29
DF	X=556231.57	Y=334042.94
DG	X=556234.07	Y=334033.59
DE	X=556236.57	Y=334024.24
DF	X=556239.07	Y=334014.89
DG	X=556241.57	Y=334005.54
DE	X=556244.07	Y=333996.19
DF	X=556246.57	Y=333986.84
DG	X=556249.07	Y=333977.49
DE	X=556251.57	Y=333968.14
DF	X=556254.07	Y=333958.79
DG	X=556256.57	Y=333949.44
DE	X=556259.07	Y=333940.09
DF	X=556261.57	Y=333930.74
DG	X=556264.07	Y=333921.39
DE	X=556266.57	Y=333912.04
DF	X=556269.07	Y=333902.69
DG	X=556271.57	Y=333893.34
DE	X=556274.07	Y=333883.99
DF	X=556276.57	Y=333874.64
DG	X=556279.07	Y=333865.29
DE	X=556281.57	Y=333855.94
DF	X=556284.07	Y=333846.59
DG	X=556286.57	Y=333837.24
DE	X=556289.07	Y=333827.89
DF	X=556291.57	Y=333818.54
DG	X=556294.07	Y=333809.19
DE	X=556296.57	Y=333800.84
DF	X=556299.07	Y=333791.49
DG	X=556301.57	Y=333782.14
DE	X=556304.07	Y=333772.79
DF	X=556306.57	Y=333763.44
DG	X=556309.07	Y=333754.09
DE	X=556311.57	Y=333744.74
DF	X=556314.07	Y=333735.39
DG	X=556316.57	Y=333726.04
DE	X=556319.07	Y=333716.69
DF	X=556321.57	Y=333707.34
DG	X=556324.07	Y=333697.99
DE	X=556326.57	Y=333688.64
DF	X=556329.07	Y=333679.29
DG	X=556331.57	Y=333669.94
DE	X=556334.07	Y=333660.59
DF	X=556336.57	Y=333651.24
DG	X=556339.07	Y=333641.89
DE	X=556341.57	Y=333632.54
DF	X=556344.07	Y=333623.19
DG	X=556346.57	Y=

3. PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

3.1. Descrierea proprietatii

Amplasamentul este localizat in bdul Libertatii nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) Bucuresti sector 5, proprietatea SC DESCOROM CONSTRUCT SRL. Accesul la teren se face din b-dul Libertatii si din Calea Rahovei.

Incarcarea in zona din punct de vedere functional, conform PUG, zona PUZ-L5 este amplasata in zona CA2. Zona mai larga este subordonata sedului Academiei Romane si este definita de urmatoarele strazi: Calea 13 Septembrie (Nord), b-dul Libertatii (Est), b-dul Regina Maria (Sud), str. Uranus (Vest).

Terenul se afla in vecinatatea limitei sudice a zonei centrale a capitalei (fiind inclus si in perimetrul stabilit pentru proiectul Bucuresti 2000).

In plan, forma terenului este un poligon neregulat, cu o suprafata de 802,98 mp conform masuratorilor cadastrale (795 mp conform contract vanzare-cumparare, suprafata mentionata / utilizata in toate documentele). Terenul este situat chiar pe limita dintre sectoarele 5 si 3.

Lotizarea si trama viara a zonei sunt relativ vechi facand parte din zona istorica a capitalei si care au fost sistematizate la sfarsitul secolului XIX, fiind ocupate intr-o proportie covarsitoare cu locuinte unifamiliare P+1-2, cu spatii comerciale la parter, realizate in perioada anterior amintita.

Zona a fost supusa operatiunilor de demolari a regimului Ceausescu si este in curs de restaurare, restitucurarea prielujita de inlocuirea si revalorificarea fondului funciar evidentiat de repunerile in posesie a fostilor proprietari nationalizati si demolati.

In prezent terenul este utilizat ca spatiu de parcare perpendicular pe un carosabil cu trotuare amenajate peisajist si folosita de locatarii blocului invecinat, dar fara acordul proprietarului sau municipalitatii, aceasta ne obtinand venituri din aceasta utilizare.

Forma in plan a terenului, de poligon neregulat, dorinta de folosire a terenului de catre proprietar si punctul de vedere al CTU - PMB (de reconfigurare a zonei) au condus la elaborarea unui Plan Urbanistic de Zona - PUZ in anul 2004, care a primit avizul Primariei Municipiului Bucuresti cu nr. 28/8/30.11.2005 astfel: "...prin care se prevede completarea frontului construit pe latura sudica a caili Rahovei si crearea unui front corespunzator pe cea nordica, in zona de debuseu a acestei artere in b-dul Libertatii (bironuri, locuinte, comert, servicii si spatii inchise pentru parcare, cu 2-3 subsoluri si inaltimi cuprinse intre P+2E si P+16E), cu precizarea ca realizarea investitiilor preconizate este conditionata de perfectarea unor schimburi de teren cu municipalitatea si reconfigurarea terenului care a generat PUZ."

Indicatorii urbanistici avizati (pentru incinta beneficiar):

- POT - 100%
- CUT 16 cu Hmax - 58 m.

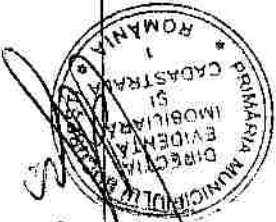
Procedurile de reconfigurare a terenului constau in redistribuirea proprietatii domeniului public, fara modificari, prin redensarea carosabilului, trotuarelor si spatilor verzi.

Utilitati:

In zona exista retelele urbane esentiale:

- apa/canal;
- energie electrica;
- gaze;
- telefonie;
- IDEB
- RATB

Terenul este liber de constructii.



3.1.1. Analiza pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristici, interactiviunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, exista decalaj intre cerere si oferta.

Oferta de terenuri cu suprafete rezonabile, in zona centrala a orasului este redusa datorita faptului ca nu mai exista multe terenuri libere de constructii, iar cele existente in mare parte nu au clarificat regimul juridic (terenuri in curs de retrocedare sau afiate in patrimoniul municipalitatii pentru care nu s-au stabilit inca utilizarea, valoarea de concesiune, etc.). Deasemenea exista conditii si reglementari urbanistice de construire pe terenurile din zona centrala, conditii care nu pot fi indeplinite de multi investitori, necesitand cheltuieli preliminare costisitoare (studii, planuri de urbanism, lucrari suplimentare de reabilitare, amenajari de parcuri, circulatii si accese, cat si de regimul de inaltime al constructiilor si destinatia acestora oarecum impusa).

Cu toate aspectele negative, cererea de pentru terenurile libere in zona centrala vine dintr-un mare interes in scopul construirii de spatii de birouri, spatii comerciale, de parcare si chiar locuinte.

In general aceste terenuri beneficiaza de avantajul existentei utilitatilor complete (apa/canal, electricitate, gaz, telefonie, mijloace de transport).

Prezenta unor institutii reprezentative in zona va creste considerabil pretul terenurilor adiacente. Proprietarii unor astfel de terenuri cunosc bine situatia pietei imobiliare sau daca nu, isi angajeaza consultantii firme reprezentative si cu experienta in piata imobiliara, avansand astfel preturi mari dar argumentate.

Fondul construit in aceasta zona este de o valoare medie si fara valoare arhitecturala clasata, cu inaltime de 5-30 m (P, P+10) si reprezinta pe de o parte imobilele care au scapat in urma valului demolarii din anii '80 si pe de alta blocurile realizate dupa aceasta operatiune. Calitatea principala a zonei consta in proximitatea ei de zona Casel Poporului.

Proprietate imobiliara - teren situate in db. Libertatii Bucuresti sector 5



4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare evaluării.

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

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

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
 - cea mai buna utilizare a terenului construit.
- Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, ea trebuind să fie:

- permisibilitate legală
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim profitabilă.

Ținând seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinată în situația terenului construit pentru proprietatea imobiliară analizată.

Cea mai buna utilizare este determinată prin PUZ-ul întocmit, în curs de aprobare, respectiv construcție cu 3S+14E (15 tehnic) cu funcțiunea – birouri, locuințe, comerț, cu indicatori urbanistici: POT – 100%; CUT – 16; Hmax.58 m.

4.2. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată următoarea metodă:

- metoda comparativă de piață.

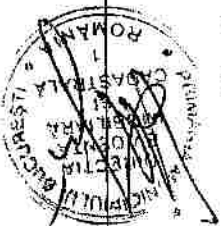
Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

4.2.1. Etape parcurse

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către proprietar;
 - inspectia amplasamentului și al zonei, aprecierea stării tehnice a clădirii;
 - stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
 - selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
 - analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
 - aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.
- Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

4.3. Metoda comparativă de piață

Metoda comparativă de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare



22.10.2024

este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat rezultată în urma analizării ofertei – tranzacțiilor cu terenuri libere în zona.

Din informațiile existente evaluatorul a selectat o serie de comparabile care determină un nivel de valori de piață obținabile în contextul actual.

Criteriile de influență care au stat la baza analizei comparative au fost:

- suprafața și forma parcelei
- existența utilitatilor și acces
- poziția în cadrul zonei și vecinătăți.

Comparabilele selectate de evaluator sunt prezentate în tabelul următor:

Suprafața mp	Amplasare	Descriere	Pret vanzare
760	Unitii - Apolodor	Teren intravilan, destinat-rezidență, centru de afaceri, comercial, acces stradal, toate utilitățile, cadastru	1.800 EUR/mp
1.284	Unitii - Regina Maria	Teren intravilan, strazi amenajate, toate utilitățile, persoana particulară, cadastru	1.670 EUR/mp
700	Unitii - Regina Maria	Teren intravilan destinat rezidențială, centru de afaceri, hotel, strazi amenajate, toate utilitățile	1.500 EUR/mp
996	Unitii - manastirea Antim	Teren intravilan, destinat rezidențială, centru de afaceri, hotel, strazi amenajate, mijloace de transport	1.400 EUR/mp
360	Unitii- Casa Poporului- Straco	Teren, destinat rezidențială, centru de afaceri, posibilitati construire P+5/6 necesita PUZ	1.300 EUR/mp
200	Unitii - Palatul Parlamentului	Teren intravilan, destinat rezidențială, comercial, strazi amenajate, toate utilitățile	1.000 EUR/mp
487	Unitii- Regina Maria	Teren intravilan, destinat rezidențială, centru de afaceri, hotel, strazi amenajate, toate utilitățile, cadastru, proiect Acs=270 mp, Acd=1534 mp	1.250 EUR/mp
710	Unitii - Eurocasa Invest - Ianga Biserica Antim	Teren intravilan, destinat rezidențială, strazi amenajate, toate utilitățile, cadastru, intabulare posibilitati construire POT 60%	1.197 EUR/mp

Se observa ca valorile sunt cuprinse între 1.000 – 1.800 Euro/ mp, preturile variaza în funcție de locație și posibilitățile de construire.

Analizând poziția terenului de evaluat (avantajoasă - cu acces direct la o artera principală de circulație, planșate) în raport cu comparabilele cat și posibilitățile de construire rezultate din



PUZ (avizat dar inca neaprobat), evaluatorii considera ca valoarea de piata a terenului supus evaluarii se poate situa la 1.600 euro/mp. Cursul de schimb 1 RON = 3,5642 euro.

Valoarea de piata a intregii suprafete de teren de 802,98 mp evaluata este de :

Vteren = 4.579.170 RON / 1.284.768 EURO

Avand in vedere scopul intocmirii acestui raport de evaluare, se va face alocarea astfel:

- lotul 1 / 151,27 mp / => **Vteren lot 1 = 862.650 RON / 242.032 EURO**

- lotul 2 / 45,86 mp / => **Vteren lot 2 = 261.527 RON / 73.376 EURO**

TOTAL SUPRAFATA TEREN CE URMEAZA A FI CEDATA, (lot1 + lot 2) => 197,13 mp

Vteren cedat = 1.124.177 RON / 315.408 EURO

Vteren ramas = 3.454.993 RON / 969.360 EURO

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea evaluata nu include TVA.



Intocmit,

Ing. Florentina BARBU

Expert evaluator, titular sectiunea Evaluarea Proprietatii Imobiliare
Membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania



5. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Florentina Barbu, evaluator intern al Alpha Bank Romania SA, de profesie inginer constructor, evaluator atestat ANP, membru titular ANEVAR, acreditat pentru sectiunea Proprietati imobiliare si Evaluare Intreprinderi - posesoare a legitimatiei nr. 4972, cu domiciliul stabilit in Bucuresti, str. Laptarilor nr. 1, bloc 26, scara 1, et. 1, ap. 7, sector 2.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

1

H. J. 10/17/27
Ch.

ANEXE



Rahova

Cotroceni

TESATORILE
GARDIA
FLORA
MUNTENIA
COMET

EXCELENT
ROMTANS
BERE
CASA ACADEMIEI

PALATUL
PARLAMENTULUI
DIRECTIA
ASISTENTA TEHNICA
C.M.B.

Revoluției

ELECTRO

Plata Unită

136 385

104 123 124 136

104 123 124

104 123 124

104 123 124

104 123 124

104 123 124

104 123 124

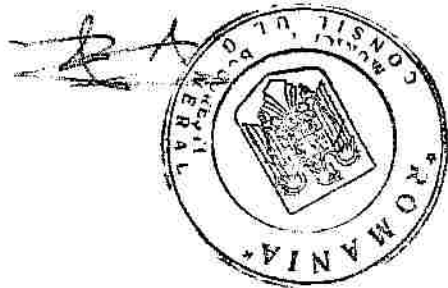
104 123 124

104 123 124

104 123 124

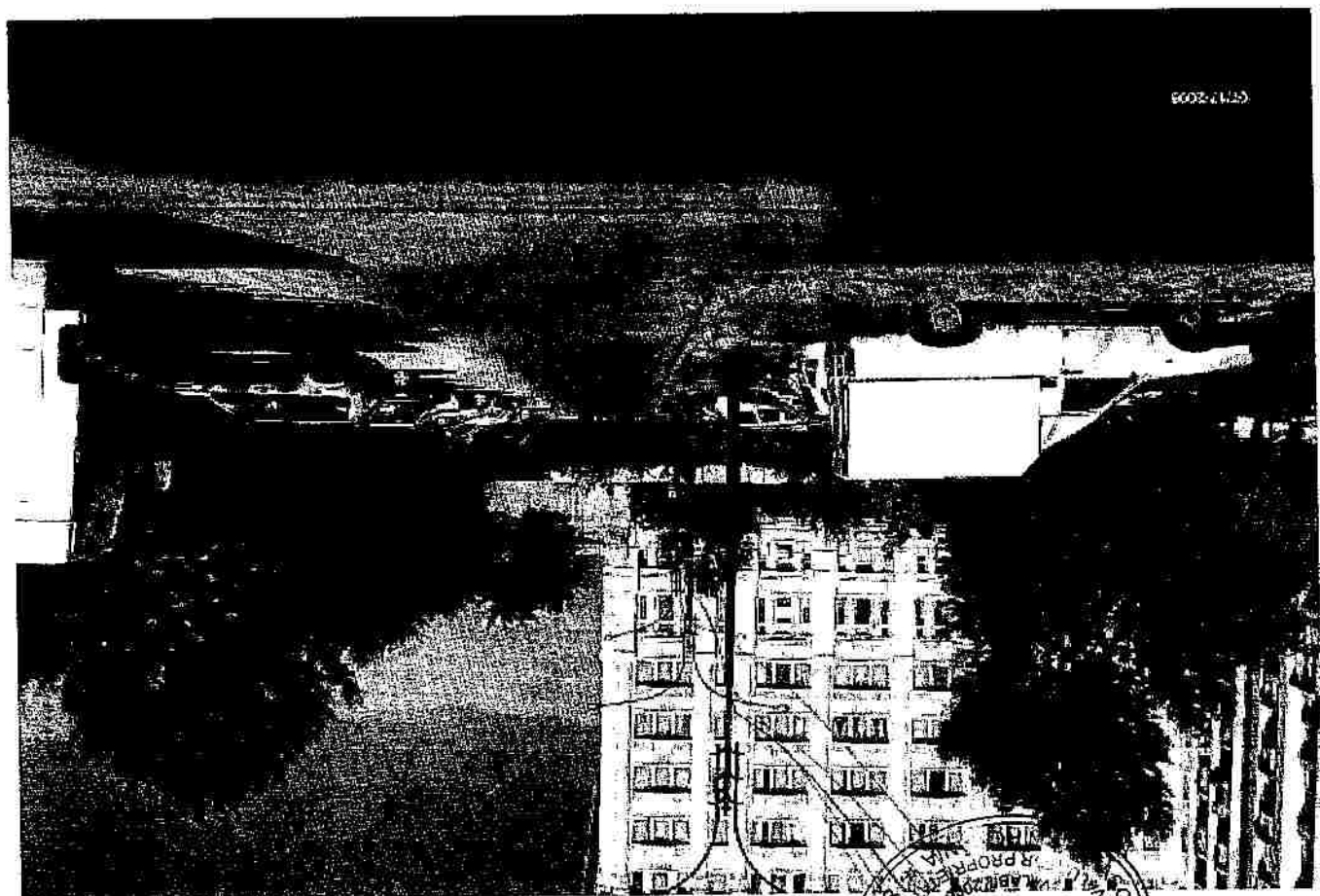
104 123 124

104 123 124



[Handwritten signature]

[Handwritten notes: 10.10.74, 10.10.74, 10.10.74]



0002-1123

Terenul evaluat



Imagini b-dul Libertatii stanga - dreapta in vecinatatea terenului

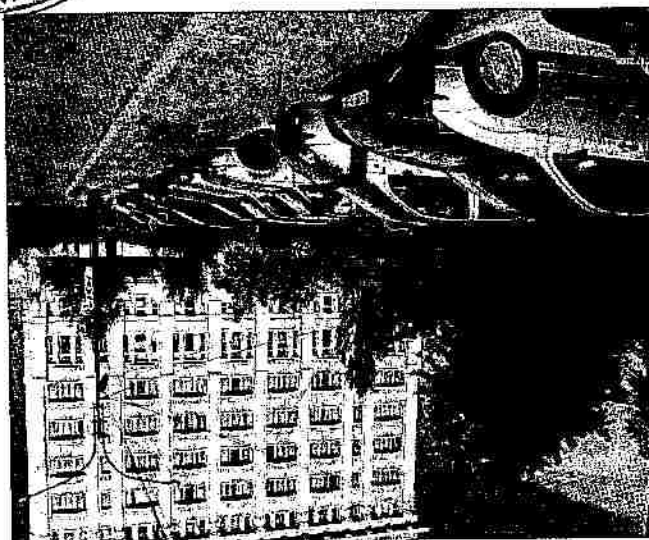
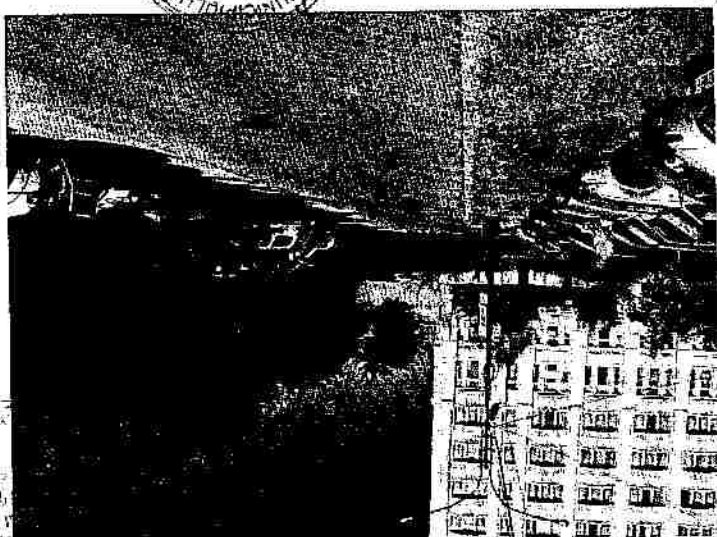
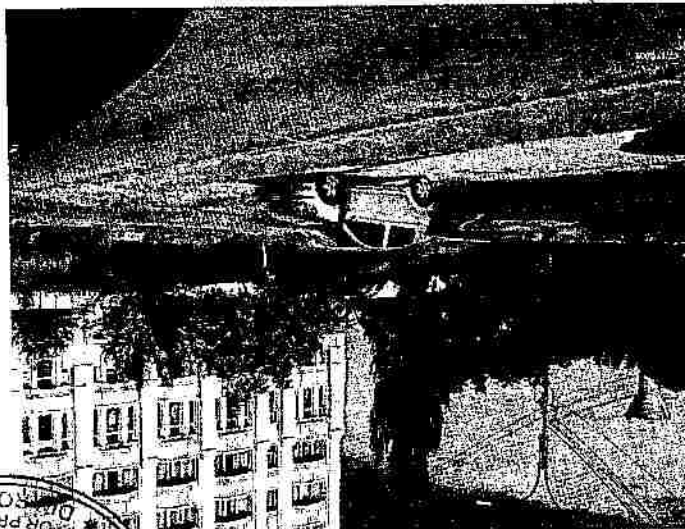
01.10.74



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



20.10.07

Handwritten signature

RAPORT DE EVALUARE

ANEXA NR.2 LA

ACGM NR. 2
2009/2009

02.10.2007



Proprietate imobiliara - TEREN 802,98 mp, situate in bd-ul Libertatii nr. 5
(fosta Calea Rahovei nr. 120) sector 5 Bucuresti

Beneficiar: SC DESCOROM CONSTRUCT SRL
Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
PRIMARIA SECTOR 5

Data intocmirii:
20.07.2006

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR
FLORENTINA BARBU
VALABIL 2009
DIN ROMANIA
EVALUATOR PROPRIETATI



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

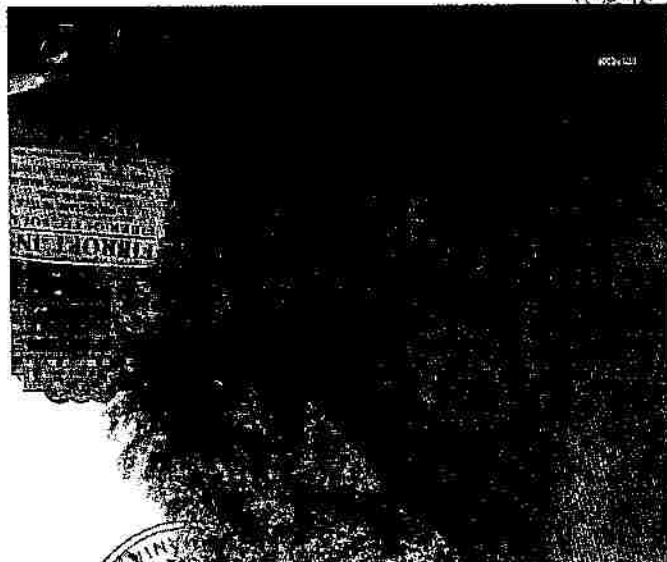
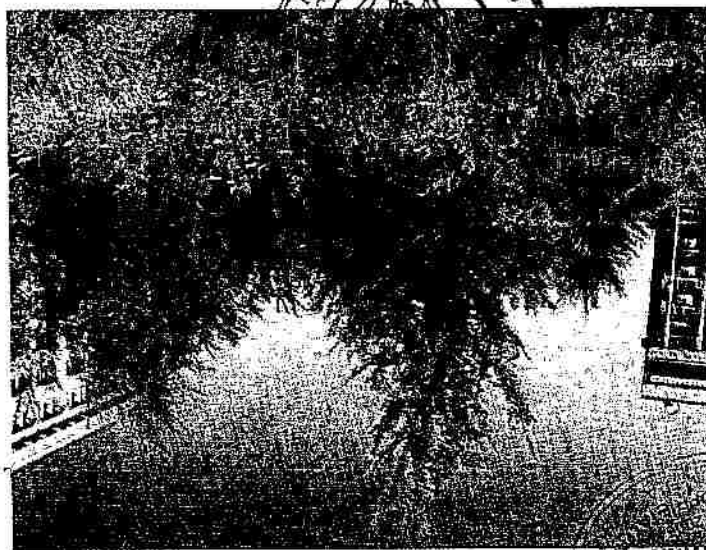
22

12/1/74



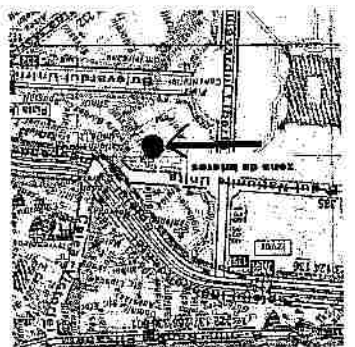
Handwritten signature

Handwritten text: 12/1/74



02.10.2007





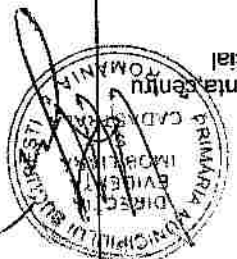
» Dotan / Utilitati / Informatii utile

- 760 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces stradal

- curent electric 220V
- curent electric 380V
- apa
- canalizare
- gaze
- mijloace de transport

- poseda numar cadastral
- carte funciara
- rol fiscal
- vecinatati: magazine, piata, gradinita, scoala, RATB, drum urban, bar/pub, restaurant

- destinatii: rezidential, centru de afaceri, comercial
- teren intravilan



- » Alte informatii
- 3 proprietari cu care se negociaza separat; vezi schita
- Retineti adresa directa la aceasta proprietate: <http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=391run2462>
- Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro. Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ii iei in ziua in care contractul a fost semnat
- Click aici pentru a-ti calcula ratele.

Pentru aceasta oferta contactati:

Badea Crinela
tel:



RUN.ro este proprietatea RUN - Data Solutions SRL
Toate drepturile rezervate asupra informatiei tiparite



20/07/2006



02.10.2007

tiparit din site-ul www.run.ro la data 20 iun. 2006

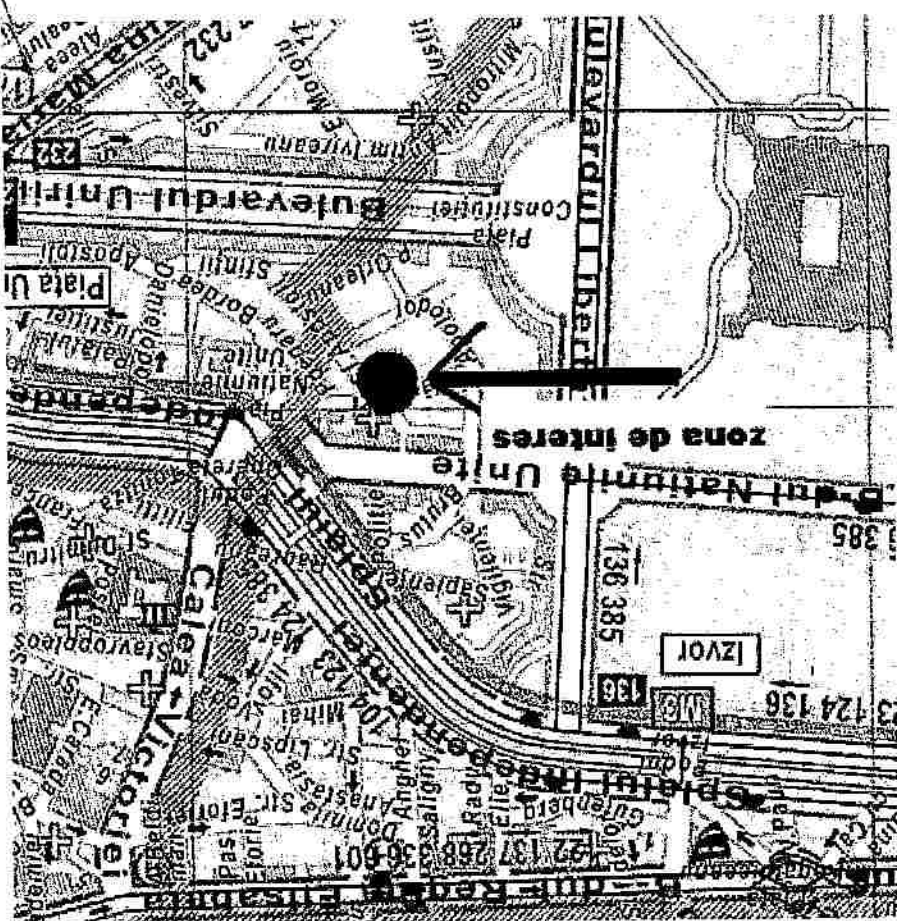
20/07/2006



http://www.imobiliare.run.ro/usr/poze/391_2745.jpg



02.10.2007



02.10.2007



tipant din site-ul www.RUN.ro 20 iul 2006

DETAII OFERTA

Actualizat la: 18 iul 2006

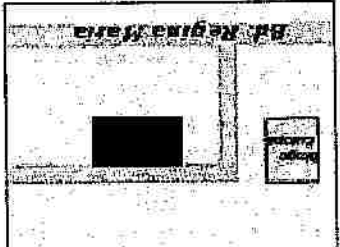
» Zona: Unirii • Regina Maria

ID: 16 run 53159

» TEREN intravilan

Pret: 2.145.000 EURO

=> 4.020 €/mp



» Dotari / Utilitati / Informatii utile

• 1284 mp - total teren

• strazi amenajate

• acces stradal

• current electric 220V

• apa

• canalizare

• gaze

• telefon

• teren intravilan

• persoana particulara

• contr. vanzare-cumparare

• poseda numar cadastral

• carte funciara

» Alte informatii

• se poate construi P+5/6 RETRAS.

• **Retineti adresa directa la aceasta proprietate:**

<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=16run53159>

• Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro.

Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ii iei in ziua in care contractul a fost

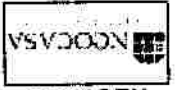
semnat.

Click aici pentru a-ti calcula ratele.

Pentru aceasta oferta contactati:

Mircea Radulescu

tel: 312.71.71



RUN.ro este proprietatea RUN - Data Solutions SRL
Toate drepturile rezervate asupra informatiei tiparite



20/07/2006

<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=16run53159&print=1>

DETAII OFERTA

Actualizat la: 17 iul. 2006

» Zona: Unirii • Regina Maria

ID: 503 run 1547

» TEREN intravilan

Pret: 1.500 EURO/mp



» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 700 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces stradal

- curent electric 220V
- apa
- canalizare
- gaze
- telefon
- mijloace de transport

- destinatii: rezidenta, centru de afaceri, hotel
- teren intravilan

- titlu de proprietate

- vecinatati: magazine, piata
- gradinita, scoala, RATB,
- metrou, parc, hotel, aeroport, bar/pub, restaurant

- » Alte informatii
- OFERTA EXCEPTIONALA!!! TEREN AFLAT IN ZONA Bvd. UNIRII, IDEAL HOTEL, BLOC DE LOCUINTE!!!

- Retineti adresa directa la aceasta proprietate:
<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=503run1547>

- Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro. Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ii iei in ziua in care contractul a fost semnat.
- Click aici pentru a-ti calcula ratele.

Pentru aceasta oferta contactati:

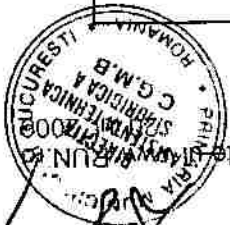


Bogdan Pescaru
tel: 0749187769

RUN.ro este proprietatea RUN - Data Solutions SRL
Toate drepturile rezervate asupra informatiei tiparite



20/07/2006



tiparit din site-ul www.run.ro

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=503run1547&print=>

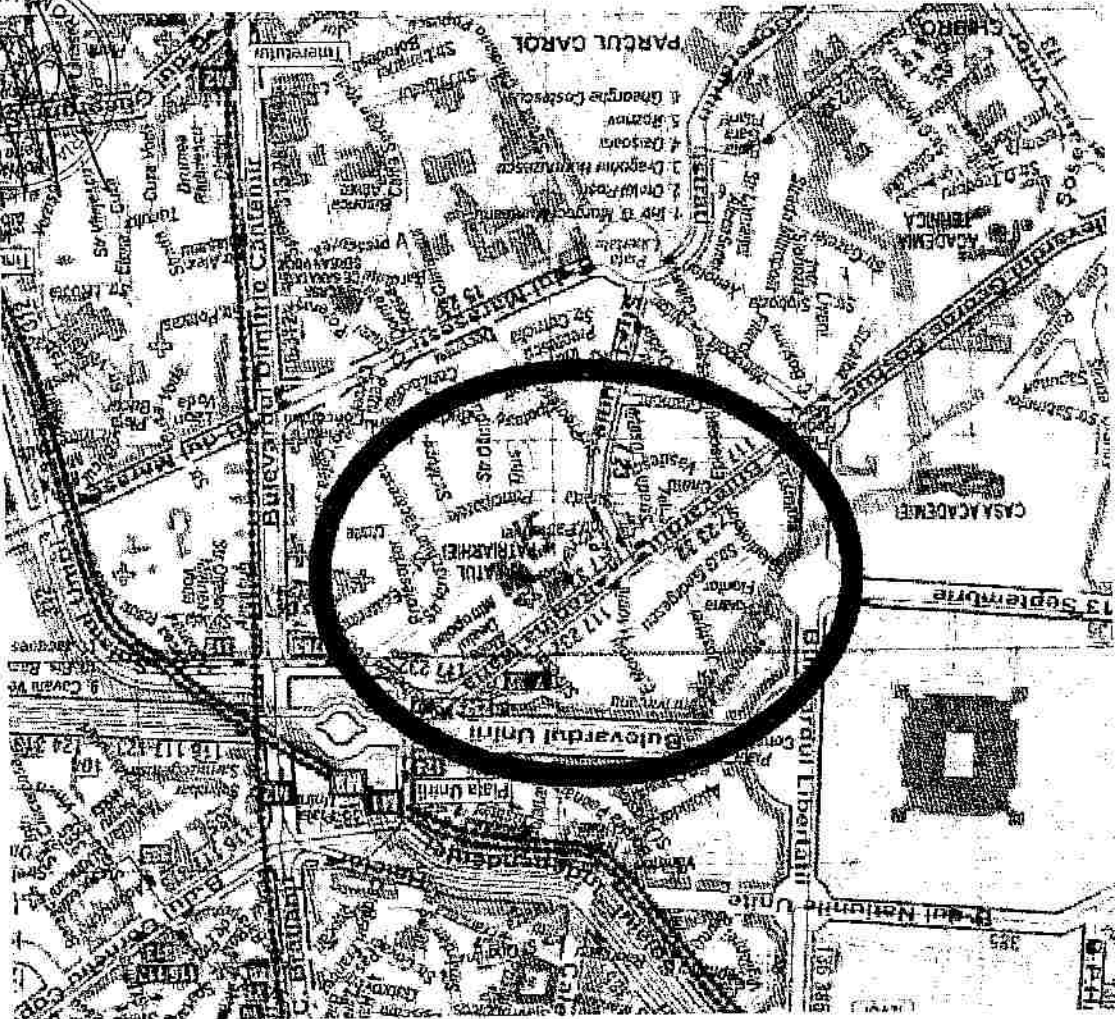
http://www.imobiliare.run.ro/ustr/poze/503_521.jpg

Handwritten signature



20/07/2006

Handwritten signature



Handwritten signature

22.10.2007

2006 JUN 20 15:08

Actualizat la: 5 iul. 2006

» Zona: Unirii - Manastirea Arhim, spate fantani, Unirii

ID: 93 run 906

» **TEREN intravilan**

Pre: 1.400 EURO/mp



» Dotări / utilități / informații utile

- 996 mp - total teren
• strazi amenajate
• acces mixt
• destinatie: rezidential, centru de afaceri, hotel *

- mijloace de transport
- hotarare judecatoreasca

- vecinătăți: magazine, piață, gradiniță, scoală, transport în comun, parc, hotel, bar/pub, restaurant

→ Alte informatii

- Retineți adresa directă la această proprietate: <http://www.imobiliare.ro/ro/index.php?idrun=93run906>

- Atunci cand vrei mai mult, ai 6,95% dobanda la creditele ipotecare in Euro. Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ti lei in ziua in care contractul a fost

semnat.
Click aici pentru a-ti calcula ratele.

Pentru aceasta oferta contactati:



Ecatepina Preda
tel: 0745.34.34.43

RUN nu este proprietatea RUN - Data Solutions SRL
Toate drepturile rezervate asupra informației tipărite

http://www.imobiliare.ro/index.php?idrun=93run906&print=1



20/07/2006

85

Str. SFINTII APOSTOLI

» Dotari / Utilitati / Informatii utile

• 360 mp - total teren

» Alte informatii

• Hmax=P+5/6.
Necesita PUZ.

• **Retineti adresa directa la aceasta proprietate:**

<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=121run1384>

• Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro. Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ti lei in ziua in care contractul a fost semnat.

Click aici pentru a-ti calcula ratele.

Pentru aceasta oferta contactati:

Marius Iancu
tel: 0742.203.414



RUN.ro este proprietatea RUN - Data Solutions SRL
Toate drepturile rezervate asupra informatiei tiparite



20/07/2006

<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=121run1384&print=1>

tiparit din site-ul



02.10.2007

DETAII OFERTA

Actualizat la: 1 iun. 2006

» Zona: Unirii • Palatul Parlamentului

ID: 504 run 1053

» TEREN intravilan

Pret: 1.000 EURO/mp



» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 200 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces stradal
- destinatii: rezidenta, comercial
- teren intravilan

- curent electric 220V
- apa
- canalizare
- gaze

» Alte informatii

• **Retineți adresa directă la această proprietate:**
<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=504run1053>

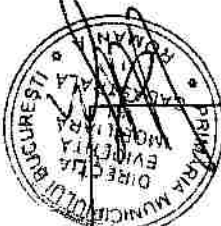
• **Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro.**
Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ii lei in ziua in care contractul a fost semnat.
Click aici pentru a-ti calcula ratele.

Pentru aceasta oferta contactati:

Land Experts
tel: 021.311.13.39



RUN.ro este proprietatea RUN - Data Solutions SRL
Toate drepturile rezervate asupra informatiei tiparite



20/07/2006

<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=504run1053&print=1>



» DETALII OFERTA

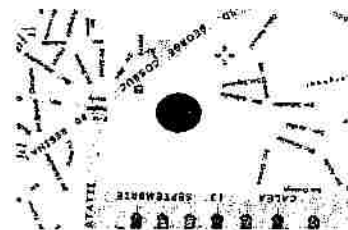
Actualizat la: 29 mai, 2006

» Zona: Uniri • REGINA MARIA

ID: 474 run 3163

» TEREN intravilan

Pret: 1.250 EURO/mp



» Dotari / Utilitati / Informatii utile

• 487 mp - total teren

• strazi amenajate

• curent electric 220V

• apa

• canalizare

• gaze

• poseda numar cadastral

• teren intravilan

• de afaceri, hotel

• destinatii: rezidenta, centru

• vecinatati: magazine, piata,
gradinita, scoala, RATB

» Alte informatii

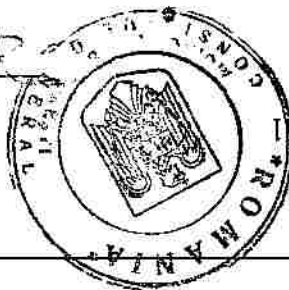
• SE VINDE CU PROIECT , AMPRENTA LA SOL 270MP, A.C.D = 1534MP

• Retineti adresa directa la aceasta proprietate:

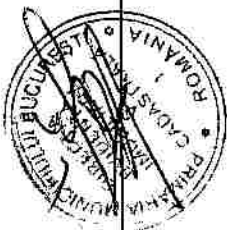
<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=474run3163>

• Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro.
Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ti lei in ziua in care contractul a fost

semnat.
Click aici pentru a-ti calcula ratele.



20/07/2006



tipant din site-ul www.run.ro

22.10.2007

1. SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară - teren 802,98 mp conform măsurătorilor cadastrale (795 mp conform contract vanzare-cumparare), situat în bdul Libertății nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) București sector 5, proprietatea SC DESCOROM CONSTRUCT SRL.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardul Internațional de Evaluare adoptat de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEAR) IVS 1 și GNI – evaluarea proprietăților imobiliare, în vederea perfectării unui schimb de terenuri cu municipalitatea și reconfigurarea terenului. Astfel terenul în suprafață totală de 197,13 mp – format din lotul 1 de 151,27 mp și lotul 2 de 45,86 mp proprietatea SC DESCOROM CONSTRUCT SRL va fi cedat în schimbul terenului în suprafață de 197,13 mp – format din lotul 3 proprietatea municipalității.

Descrierea proprietății imobiliare: Amplasamentul este localizat în bdul Libertății nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) București sector 5, proprietatea SC DESCOROM CONSTRUCT SRL.

Încadrarea în zona din punct de vedere funcțional, conform PUG, zona PUZ-L5 este amplasată în zona CA2. Zona mai largă este subordonată sediului Academiei Române și este definită de următoarele străzi: Calea 13 Septembrie (Nord), b-dul Libertății (Est), b-dul Regina Maria (Sud), str. Uranus (Vest).
Terenul se află în vecinătatea limitei sudice a zonei centrale a capitalei (fiind inclus și în perimetrul stabilit pentru proiectul București 2000).
În plan , forma terenului este un poligon neregulat, cu o suprafață de 802,98 mp conform măsurătorilor cadastrale (795 mp conform contract vanzare-cumparare , suprafața menționată / utilizată în toate documentele). Terenul este situat chiar pe limita dintre sectoarele 5 și 3. Terenul este liber de construcții.

Inspectia proprietatii a fost efectuată de către Florentina Barbu în data de 20.07.2006, în prezența reprezentanților proprietarului SC DESCOROM CONSTRUCT SRL.
Abordarea evaluării are la baza elemente comparabile cu proprietatea evaluată, tranzacționate de curând sau la nivel de oferte publicate spre vânzare pe piața imobiliară. Prezentul raport reprezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, conține 14 pagini și anexe și a fost întocmit în trei exemplare, din care două pentru client.

1.1. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodei de comparație directă cu alte proprietăți similare, pentru evaluarea prezentată în acest raport, a rezultat la data de 20.07.2006 următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării (valori exclusiv TVA):

Metoda comparației directe

Vcomprate = 4.579.170 RON /1.284.768

În opinia evaluatorului valoarea estimată pentru teren este de:

Valoarea de piață a întregii suprafețe de teren de 802,98 mp evaluată este de :

Vteren = 4.579.170 RON /1.284.768 EURO

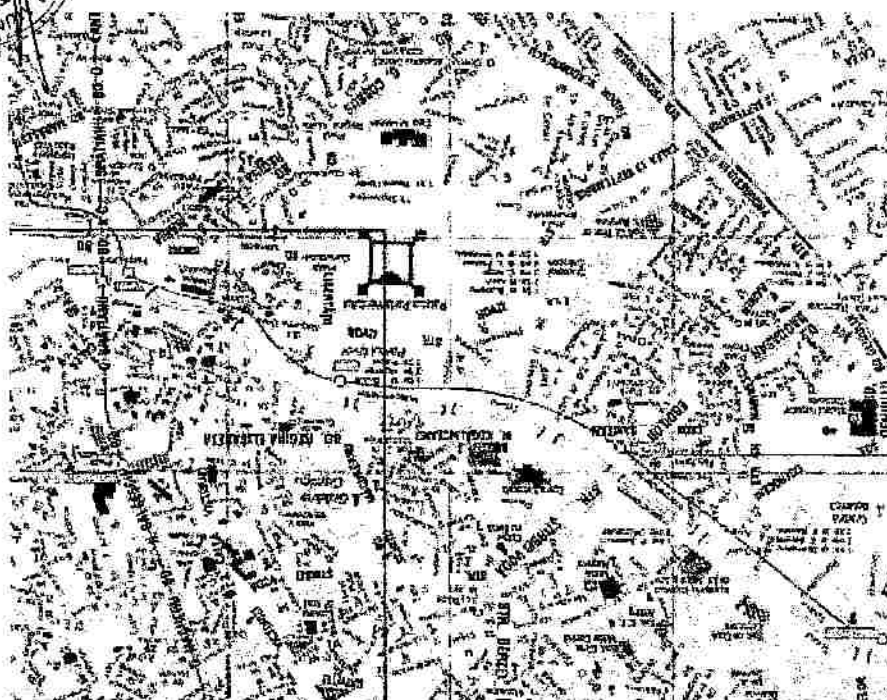


Proprietate imobiliară – teren, situat în b-dul Libertății nr. 5 București sector 5



http://www.imobiliare.run.ro/usr/poze/443_750.jpg
upload
c 4/ma

20/07/2006





tipari din site-ul www.RUN.ro
20 iul. 2006

DETALII OFERTA

Zona: Unirii • EUROCASA INVEST

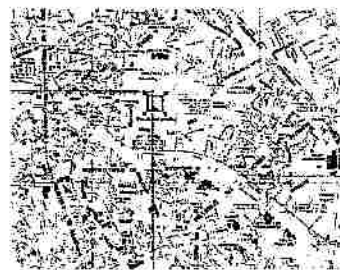
Actualizat la: 30 mar. 2006

ID: 443 run 1704

» TEREN intravilan

Pret: 850.000 EURO

⇒ 1.197 €/mp



» Dotari / Utilitati / Informatii utile

• 710 mp - total teren

- strazi amenajate
- acces stradal
- acces lateral

- destinatii: rezidentia
- teren intravilan

- poseda numar cadastral
- carte funciara
- rol fiscal

- vecinatati: magazine, piata, RATB, metrou, parc, hotel, bar/pub, restaurant

- curent electric 220V
- curent electric 380V
- apa
- canalizare
- gaze
- telefon
- mijloace de transport

» Alte informatii

- Unirii - Casa Poporului in spate, langa Biserica Antim, teren 710mp, deschidere 25m, toate utilitatile, cadastru, intabulare, urbanism, se poate construi P+5 (retras), cu un POT de 60%.
- Recomandabil rezidential.
- Pret: 850.000Euro.

» Retineti adresa directa la aceasta proprietate:

<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=443run1704>

- Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro. Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ti iei in ziua in care contractul a fost semnat.
- Click aici pentru a-ti calcula ratele.

Pentru aceasta oferta contactati:



Steluta Sterpu
tel: 0747.08.08.13
RUN.ro este proprietatea RUN - Data Solutions SRL
Toate drepturile rezervate asupra informatiei tipate



20/07/2006

33

34

ANEXA NR. 3 A
HCGMB NR. 209/20.09.2007

1. SINTEZA EVALUARI

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară - teren 197,13 mp conform măsurătorilor cadastrale (schita anexată) situat în imediata vecinătate - dreapta a terenului din bdul Libertatii nr. 120 (fosta Calea Rahovei nr. 120) Bucuresti sector 5, proprietatea municipalitatii (Primăria Sector 5).
Conform adresei nr. 12415/07.04.2005 emisa de Primăria Sector 5, privind situația juridică a terenurilor învecinate cu terenul situat la fosta adresă Calea Rahovei nr. 120 (actuala b-dul Libertatii nr. 5) se face cunoscut ca nu sunt depuse cereri privind reconstituirea dreptului de proprietate și nici nu sunt emise titluri de proprietate.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardul Internațional de Evaluare adoptat de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) IVS 1 și GNI - evaluarea proprietăților imobiliare, în vederea perfectării unui schimb de terenuri între municipalitate și SC DESCOROM CONSTRUCȚ SRL în vederea reconfigurării terenului. Astfel terenul în suprafață totală de 197,13 mp - format din lotul 3 - (conform schita cadastrală anexată) proprietatea municipalității sa fie cedat către SC DESCOROM CONSTRUCȚ SRL în schimbul terenului în suprafață de 197,13 mp - format din lotul 1 de 151,27 mp și lotul 2 de 45,86 mp SC DESCOROM CONSTRUCȚ SRL.

Descrierea proprietății imobiliare: Amplasamentul este localizat în imediata vecinătate - dreapta a terenului din bdul Libertatii nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) Bucuresti sector 5, proprietatea municipalității.
Încadrarea în zona din punct de vedere funcțional, conform PUG, zona PUZ-L5 este amplasată în zona CA2. Zona mai largă este subordonată sedilui Academiei Române și este definită de următoarele străzi: Calea 13 Septembrie (Nord), b-dul Libertatii (Est), b-dul Regina Maria (Sud), str. Uranus (Vest).
Terenul se află în vecinătatea limitelor sudice a zonei centrale a capitalei (fiind inclus și în perimetrul stabilit pentru proiectul Bucuresti 2000).
În plan, forma terenului este un poligon neregulat, cu o suprafață de 197,13 mp conform măsurătorilor cadastrale. Terenul este situat chiar pe limita dintre sectoarele 5 și 3.
Terenul este liber de construcții.

Inspectia proprietății a fost efectuată de către Florentina Barbu în data de 20.07.2006, în prezența reprezentanților proprietarului SC DESCOROM CONSTRUCȚ SRL.
Abordarea evaluării are la baza elemente comparabile cu proprietatea evaluată, tranzacționate de curând sau la nivel de oferte publicate spre vânzare pe piața imobiliară. Prezentul raport reprezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, conține 14 pagini și anexe și a fost întocmit în trei exemplare, din care doua pentru client.

1.1. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodei de comparație directă cu alte proprietăți similare, pentru evaluarea prezentată în acest raport, a rezultat la data de 20.07.2006 următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării (valori exclusiv TVA):

Metoda comparației directe
Vcomparatie = 1.124.177 RON / 315.408 EURO

În opinia evaluatorului valoarea estimată pentru teren este de:



02.10.2004

Vieren = 1.124.177 RON / 315.408 EURO

22.10.2007

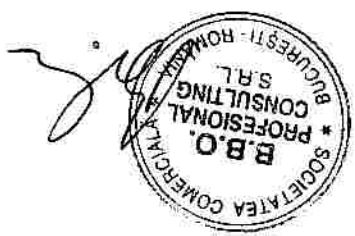


Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele primare

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 20.07.2006 : 2,8274 lei/ USD si 3,5642 lei/EUR;
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului lei/EURO) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul dolarului nu este neaparat linara;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Florentina Barbu
Evaluator titular sectiunea Evaluarea Proprietatii Imobiliare
Membru al Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania



Proprietate imobiliara - teren situat in imediata vecinatate - dreapta a terenului nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) Bucuresti sector 5

1.2. Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara ce face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de apartitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandariile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in data de 20.07.2006. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua a ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Ing. Florentina Barbu

Evaluator titular sectiunea Evaluarea Proprietatii Imobiliare
Membru al Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania
Asigurare profesionala incheiata cu Aliantz Tiriac



Proprietate imobiliara - teren situat in imediata vecinatate - dreapta a terenului din adresa terenului nr. 5
Bucuresti sector 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120)



02.10.2007

CUPRINS

02.10.2004

**I. SINTEZA EVALUARII**

- 1.1. REZULTATELE EVALUARII
1.2. CERTIFICARE

II. DATE GENERALE

- 2.1. OBIECTUL EVALUARII, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

- 2.2. SCOPUL EVALUARII
2.3. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARII (INSTRUCTIUNILE

- 2.4. BAZELE EVALUARII
EVALUARII)

- 2.4.1. Ipoteze si conditii limitative

- 2.4.2. Valoarea estimata

- 2.4.3. Data evaluarii

- 2.4.4. Data inspectiei

- 2.4.5. Metodologia de evaluare folosită

- 2.5. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

- 2.6. SURSELE DE INFORMATII

III. PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

- 3.1. DESCRIEREA PROPRIETATII

- 3.1.1. Analiza pietei imobiliare specifice

IV. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

- 4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

- 4.2. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE, PARCURSE, SURSE DE

- INFORMATII)

- 4.2.1. Etape parcurse

- 4.3. METODA COMPARATEI DIRECTEI

V. PREZENTAREA EVALUATORULUI**ANEXE**

Proprietate imobiliară – teren situate în imediata vecinătate – dreapta a terenului nr. 5
București sector 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120)



2. DATE GENERALE**2.1. Obiectul evaluării**

Proprietate imobiliară - teren 197,13 mp conform masurătorilor cadastrale (schita anexată) situat în imediata vecinătate - dreapta a terenului din bdul Libertății nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) București sector 5, proprietatea municipalității (Primăria Municipiului București - Primăria Sector 5).

Conform adresei nr. 12415/07.04.2005 emisă de Primăria Sector 5, privind situația juridică a terenurilor învecinate cu terenul situat la fosta adresă Calea Rahovei nr. 120 (actuala b-dul Libertății nr. 5) se face cunoscut ca nu sunt depuse cereri privind reconstituirea dreptului de proprietate și nici nu sunt emise titluri de proprietate.

Conform declarației proprietarului, **dreptul de proprietate asupra imobilului este complet**. Asupra acestuia nu grevează sarcini sau ipotece, care să limiteze dreptul de proprietate. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificand, autenticitatea actelor juridice deținute.

Nu se asumă nici o responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a consideratiilor privind acțiunile de proprietate. Se presupune ca acțiunile de proprietate sunt valabile și proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.

2.2. Scopul evaluării : estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardul Internațional de Evaluare adoptat de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) IVS 1 și GNI - evaluarea proprietăților imobiliare, în vederea perfectării unui schimb de terenuri între municipalitate și SC DESCOROM CONSTRUCT SRL în vederea reconfigurării terenului. Astfel terenul în suprafață totală de 197,13 mp - format din lotul 3 - (conform schița cadastrală anexată) proprietatea municipalității sa fie cedat către SC DESCOROM CONSTRUCT SRL în schimbul terenului în suprafață de 197,13 mp - format din lotul 1 de 151,27 mp și lotul 2 de 45,86 mp SC DESCOROM CONSTRUCT SRL.

2.3. Clientul și destinatarul lucrării

Prezentul raport de evaluare se adresează SC DESCOROM CONSTRUCT SRL în calitate de *destinatar al lucrării*.
Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client.

2.4. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.4.1. Ipoteze și condiții limitative

➤ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.



6

Proprietate imobiliară - teren situat în imediata vecinătate - dreapta a terenului din bdul Libertății nr. 5 București sector 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120)

40

Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;

Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influentat asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;

Suprafetele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie si asa cum au fost acestea prezentate evaluatorului, fara ase efectua masuratori suplimentare;

Imobilul a fost vizionat si inspectat personal de catre evaluator;

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiata in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si terte persoane;

Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;

Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii;

Nu a fost realizata nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

2.4.2. Valoarea estimate

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare, aceasta facand obiectul standardului international IVS 1 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR).

Standardul este aplicabil valorii de piata a unei proprietati, de obicei imobiliare si elementele conexe.

Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea:

“Valoarea de piata este marimea pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”

2.4.3. Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii iulie 2006, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Opinia privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culesse si analizate de evaluator in data de 20.07.2006.

2.4.4. Data inspectiei

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuata personal de catre Florentina Barbu in data de 20.07.2006 in prezenta reprezentantilor societatii SC DESCOROM CONSTRUCT SRL.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale cladirilor, terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate si expertizate partile ascunse ale imobilului.



Avand in vedere scopul intocmirii acestui raport de evaluare, se va face alocarea astfel:

- lotul 1 / 151,27 mp / => [Vteren lot 1 = 862.650 RON / 242.032 EURO]

- lotul 2 / 45,86 mp / => [Vteren lot 2 = 261.527 RON / 73.376 EURO]

TOTAL SUPRAFATA TEREN CE URMEAZA A FI CEDATA, (lot1 + lot 2) => 197,13 mp

[Vteren cedat = 1.124.177 RON / 315.408 EURO]

[Vteren ramas = 3.454.993 RON / 969.360 EURO]

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind

valoarea sunt:

> Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile

exprimate in prezentul raport;

> Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de

20.07.2006 : 2,8274 lei/ USD si 3,5642 lei/EUR;

> Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea

(starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului lei/EUR) nu se

modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o

data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul dolarului nu este neaparat liniara;

> Valoarea este o predictie;

> Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;

> Valoarea este subiectiva;

> Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarii si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Florentina Barbu

Evaluator titular sectiunea Evaluarea Proprietatii Imobiliare
Membru al Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania



2.4.5. Metodologia de evaluare folosită

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost definită anterior. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate următoarele abordări:

- Abordarea prin comparații de piață-analiza pe perechi de date folosind cantitative și calitative.

Prin aplicarea acestora s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piață posibil obținabilă în zona respectivă și la data evaluării.

2.4.6. Modalități și termene de plată

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate și considerată a fi plătită integral (cash), fara conditii de plată a deosebite (rate, leasing, etc).

2.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atestă dreptul de proprietate și a informațiilor legate de istoria și exploatarea imobilului, furnizate de către SC DESCOROM CONSTRUCT SRL – prin reprezentanții săi legali, în calitate de beneficiar al schimbului de teren, cu ocazia inspecției proprietății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și înca un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile exprimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.6. Sursele de informații

Sursele de informații care au stat la baza înocinrii prezentului raport de evaluare au fost:

- > Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către proprietar;
- > Informații privind istoricul amplasamentului, etc., furnizate de către proprietar;
- > Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumpărători imobiliari de pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare.



3. PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

3.1. Descrierea proprietatii

Amplasamentul este localizat in imediata vecinatate – dreapta a terenului din b-dul Libertatii nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) Bucuresti sector 5, proprietatea municipiilitatii.

Incarcarea in zona din punct de vedere functional, conform PUG, zona PUZ-L5 este amplasata in zona CA2. Zona mai larga este subordonata sedului Academiei Romane si este definita de urmatoarele strazi: Calea 13 Septembrie (Nord), b-dul Libertatii (Est), b-dul Regina Maria (Sud), str. Uranus (Vest). PUZ-ul a fost intocmit la solicitarea SC DESCOROM CONSTRUCT SRL.

Zona a fost supusa operatiunilor de demolari a regimului Ceausescu si este in curs de restructurare, restitutie a privilegiului de inlocuire si revalorificarea fondului funciar evidentiat de repunerile in posesie a fostilor proprietari nationalizati si demolati.

In prezent terenul este utilizat ca spatiu de parcare perpendicular pe un carosabil cu trotuare amenajate peisajist si folosita de locatarii blocului invecinat, dar fara acordul proprietarului - municipiilitatii, acestia ne obtinand venituri din aceasta utilizare.

Forma in plan a terenului, de poligon neregulat, dorinta de folosire a terenului de catre proprietar si punctul de vedere al CTU – PMB (de reconfigurare a zonei) au condus la elaborarea unui Plan Urbanistic de Zona – PUZ in anul 2004, care a primit avizul Primariei Municipiului Bucuresti cu nr. 28/8/30.11.2005 astfel : “.....prin care se prevede completarea frontului construit pe latura sudica a caili Rahovei si crearea unui front corespunzator pe cea nordica, in zona de debuseu a acestei artere in b-dul Libertatii (birouri, locuinte, comer, servicii si spatii inchise pentru parcare, cu 2-3 subsoluri si inaltime cuprinse intre P+2E si P+16E), cu precizarea ca realizarea investitiilor preconizate este conditionata de perfectarea unor schimburi de teren cu municipiilitatea si reconfigurarea terenului care a generat PUZ.”

Procedurile de reconfigurare a terenului constau in redistribuirea proprietatii domeniului public, fara modificari, prin redeseenarea carosabilului, trotuarelor si spatiilor verzi.

Utilitati:

In zona exista retelele urbane esentiale:

- apa/canal;
- energie electrica;
- gaze;
- telefonie;
- IDEB
- RATB

Terenul este liber de constructii.

Proprietate imobiliara – teren situate in imediata vecinatate – dreapta a terenului din b-dul Libertatii nr. 5 Bucuresti sector 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120)



02.10.2004

3.1.1. Analiza pietei imobiliare specifice

02.10.2017

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi bani. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chrisasiilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, exista decalaj intre cerere si oferta.

Oferta de terenuri cu suprafete rezonabile, in zona centrala a orasului este redusa datorita faptului ca nu mai exista multe terenuri libere de constructii, iar cele existente in mare parte nu au clarificat regimul juridic (terenuri in curs de retrocedare sau aflate in patrimoniul municipalitatii pentru care nu s-au stabilit inca utilizarea, valoarea de concesiune, etc.). Deasemeni exista conditii si reglementari urbanistice de construire pe terenurile din zona centrala, conditii care nu pot fi indeplinite de multi investitori, necesitand cheltuieli preliminare costisitoare (studii, planuri de urbanism, lucrari suplimentare de reabilitare, amenajari de parcan, circulatii si accese, cat si de regimul de inaltime al constructiilor si destinatia acestora oarecum impusa).

Cu toate aspectele negative, cererea de pentru terenurile libere in zona centrala vine dinspre mari investitori in scopul construirii de spatii de birouri, spatii comerciale, de parcani supratereane si chiar locuinte.

In general aceste terenuri beneficiaza de avantajul existentei utilitatilor complete (apa/canal, electricitate, gaz, telefonie, mijloace de transport).

Prezenta unor instituii reprezentative in zona va creste considerabil pretul terenurilor adiacente. Proprietarii unor astfel de terenuri cunosc bine situatia pietei imobiliare sau daca nu, isi angajeaza consultanti firme reprezentative si cu experienta in piata imobiliara, avansand astfel preturi mari dar argumentate.

Fondul construit in aceasta zona este de o valoare medie si fara valoare arhitecturala clasata, cu inaltime de 5-30 m (P,P+10) si reprezinta pe de o parte imobilele care au scapat in urma valului demolarii din anii '80 si pe de alta blocurile realizate dupa aceasta operatiune. Calitatea principala a zonei consta in proximitatea ei de zona Casei Poporului.



4. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare evaluarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
 - cea mai buna utilizare a terenului construit.
- Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie:

- permisibilita legala
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim profitabila

Ținând seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia

terenului construit pentru proprietatea imobiliara analizata.

Cea mai buna utilizare este determinata prin PUZ-ul intocmit, in curs de aprobare, respectiv constructie cu 3S+14E (15 tehnic) cu functiunea – birouri, locuinte, comerț, 2S+P+3E cu functiunea comerț – servicii – parcaje; se propune un front construit din 7 transoane destinate aminiite anterior.

4.2. Procedura de evaluare (Etapae parcurse, surse de informatii)

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata urmatoarea metoda:

- metoda comparatiilor de piata.

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

4.2.1. Etape parcurse

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre proprietar;
 - inspectia amplasamentului si al zonei, aprecierea starii tehnice a cladirii;
 - stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
 - selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
 - analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
 - aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.
- Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandările si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

4.3. Metoda comparatiilor de piata

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare

11



Proprietate imobiliara – teren situat in imediata vecinatate – dreapta a terenului din dr. Rahovei nr. 5



02.10.2007

este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala care aplica informatiile culesse urmand raportul cerere-oferta de piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat rezultata in urma analizarii ofertelor – tranzactiilor cu terenuri libere in zona.

Din informatiile existente evaluatorul a selectat o serie de comparabile care determina un nivel de valori de piata obtinabile in contextul actual.

Criteriile de influenta care au stat la baza analizei comparative au fost:

- suprafata si forma parcelei
- existenta utilitatilor si acces
- pozitia in cadrul zonei si vecinatati.

Comparabilele selectate de evaluator sunt prezentate in tabelul urmator:

Suprafata mp	Amplasare	Descriere	Pret vanzare
760	Unirii - Apolodor	Teren intravilan, destinat-rezidenta, centru de afaceri, comercial, acces stradal, toate utilitatile, cadastru	1.800 EUR/mp
1.284	Unirii - Regina Maria	Teren intravilan, strazi amenajate, toate utilitatile, persoana particulara, cadastru	1.670 EUR/mp
700	Unirii - Regina Maria	Teren intravilan destinat rezidentia, centru de afaceri, hotel, strazi amenajate, toate utilitatile	1.500 EUR/mp
996	Unirii - manastirea Antim	Teren intravilan, destinatie rezidentia, centru de afaceri, hotel, strazi amenajate, mijloace de transport	1.400 EUR/mp
360	Unirii- Casa Poporului- Sitraco	Teren, destinatie rezidentia, centru de afaceri, posibilitati construire P+5/6 necesita PUZ	1.300 EUR/mp
200	Unirii - Palatul Parlamentului	Teren intravilan, destinatie rezidentia, comercial, strazi amenajate, toate utilitatile	1.000 EUR/mp
487	Unirii- Regina Maria	Teren intravilan, destinatie rezidentia, centru de afaceri, hotel, strazi amenajate, toate utilitatile, cadastru, proiect Acs=270 mp, Acd=1534 mp	1.250 EUR/mp
710	Unirii - Eurocasa Invest - Ianga Biserica Antim	Teren intravilan, destinatie rezidentia, strazi amenajate, toate utilitatile, cadastru, intabulare posibilitati construire P+5(retras) cu POT 60%	1.197 EUR/mp

Se observa ca valorile sunt cuprinse intre 1.000 – 1.800 Euro/ mp, preturile variaza in functie de locatie si posibilitatile de construire.

Proprietate imobiliara, teren situate in imediata vecinatate – dreapta a terenului nr.5 Bucuresti sector 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120)



Analizand pozitia terenului de evaluat (avantajasa - cu acces direct la o artera principala 02.10.2017 de circulatie, planeitate) in raport cu comparabilele cat si posibilitatile de construire rezultate din

PUZ (avizat dar inca neaprobat), evaluatorii considera ca valoarea de plata a terenului - suprafaa - se poate situa la 1.600 euro/mp. Cursul de schimb 1 RON = 3,5642 euro.

Valoarea de plata a intregii suprafețe de teren de 802,98 mp evaluata este de :

Vteren = 1.124.177 RON / 315.408 EURO

TOTAL SUPRAFATA TEREN CE URMEAZA A FI CEDATA , lot 3 => 197,13 mp

Vteren cedat = 1.124.177 RON / 315.408 EURO

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea evaluata nu include TVA.



Intocmit,

[Signature]

Ing. Florentina BARBU

Expert evaluator, titular sectiunea Evaluarea Proprietatii Imobiliare
Membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania



Bucuresti sector 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120)

Proprietate imobiliara - teren situate in imediata vecinatate - dreapta a terenului din da Libertatis nr. 5



5. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Florentina Barbu, evaluator intern al Alpha Bank Romania SA, de profesie inginer, proprietati imobiliare si Evaluare Intreprinderi - posesoare a legitimatiei nr. 4972 domiciliul stabilit in Bucuresti, str. Lapta Tei nr.1, bloc 26, scara 1, et.1, ap.7, sector 2.



Barbu



Proprietate imobiliara - teren situate in imediata vecinatate - dreapta terenului nr. 60, L. Bejaratii nr. 5
Bucuresti sector 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120)

1.2. Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative specifice sunt analizate, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în data de 20.07.2006. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă a ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Ing. Florentina Barbu
Evaluator titular secțiunea Evaluarea Proprietății Imobiliare
Membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România
Asigurare profesională încheiată cu Aliantz Tiriac



[Handwritten signature]

Proprietate imobiliară - teren situat în db. 1, nr. 1, sector 5, București, sector 5



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



22.10.07

CUPRINS

02.10.2007

[Signature]

I. SINTEZA EVALUARII

- 1.1. REZULTATELE EVALUARII
- 1.2. CERTIFICARE

II. DATE GENERALE

- 2.1. OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUTE
- 2.2. SCOPUL EVALUARII
- 2.3. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARII (INSTRUCTIUNILE EVALUARII)
- 2.4. BAZELE EVALUARII
 - 2.4.1. Ipoteze si conditii limitative
 - 2.4.2. Valoarea estimata
 - 2.4.3. Data evaluarii
 - 2.4.4. Data inspectiei
 - 2.4.5. Metodologia de evaluare folosita
- 2.5. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI
- 2.6. SURSELE DE INFORMATII

III. PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

- 3.1. DESCRIEREA PROPRIETATII
 - 3.1.1. Analiza pietei imobiliare specifice

IV. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

- 4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)
- 4.2. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMATII)
 - 4.2.1. Etape parcurse
- 4.3. METODA COMPARATIEI DIRECTEI

V. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE



[Signature]
[Signature]
 Mr. G. G. G.
 Cluj

[Signature]

[Signature]

2. DATE GENERALE

2.1. Obiectul evaluării

Proprietate imobiliară - Proprietate imobiliară - teren 802,98 mp conform măsurătorilor cadastrale (795 mp conform contract vânzare-cumpărare), situat în bdul Libertății nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) București sector 5, proprietatea SC DESCOROM CONSTRUCT SRL ; nr. Cadastral 2042 înscris în CF 4713 sector 5 București.

Bunul evaluat se prelinde a fi proprietatea celui de mai sus în baza următoarelor documente, anexate prezentului raport:

-contract vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 88/27.01.2004, încheiate la BNP Enache Marina Cecilia București sector 3.

- încheiere de întabulare nr. 953/28.01.2004.

- documentație cadastrală.

Conform declarației proprietarului, dreptul de proprietate asupra imobilului este complet. Asupra acestuia nu grevază sarcini sau ipotece, care să limiteze dreptul de proprietate. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificând autenticitatea actelor juridice deținute.

Nu se asuma nici o responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a consideratilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile și proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.

2.2.Scopul evaluării : estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare așa cum este definită în Standardul Internațional de Evaluare adoptat de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) IVS 1 și GNI – evaluarea proprietăților imobiliare, în vederea perfectării unui schimb de terenuri cu municipalitatea și reconfigurarea terenului. Astfel terenul în suprafața totală de 197,13 mp – format din lotul 1 de 151,27 mp și lotul 2 de 45,86 mp proprietatea SC DESCOROM CONSTRUCT SRL va fi cedat în schimbul terenului în suprafața de 197,13 mp – format din lotul 3 proprietatea municipalității.

2.3. Clientul și destinația lucrării

Prezentul raport de evaluare se adresează SC DESCOROM CONSTRUCT SRL în calitate de beneficiar al lucrării.

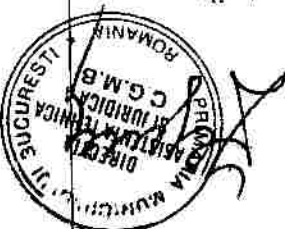
Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asuma răspunderea decât fata de client.

2.4. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.4.1. Ipoteze și condiții limitative

➤ Aspectele juridice se bazează exclusive pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil. Evaluatorul nu a avut cunoștința de evenuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării;



- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa delibatat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;
- Suprafetele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie si asa cum au fost acestea prezentate evaluatorului, fara ase efectua masuratori suplimentare;
- Imobilul a fost vizionat si inspectat personal de catre evaluator;
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si terțe persoane;
- Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;
- Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii;
- Nu a fost realizata nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

2.4.2. Valoarea estimate

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare, aceasta facand obiectul standardului international IVS 1 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR). Standardul este aplicabil valorii de piata a unei proprietati, de obicei imobiliare si elementele conexe.

Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea:

“Valoarea de piata este marimea pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”

2.4.3. Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii iulie 2006, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. **Opinia privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare a luat in considerare datele si informatiile deținute sau culese si analizate de evaluator in data de 20.07.2006.**

2.4.4. Data inspectiei

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuată personal de către Florentina Barbu in data de 20.07.2006 in prezenta reprezentantilor societatii SC DESCOROM CONSTRUCT SRL. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale cladirilor, terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate si expertizate partile ascunse ale imobilului.

2.4.5. Metodologia de evaluare folosita

Proprietate imobiliara - teren situate in db. Liberatati nr.5 Bucuresti sector 5



Baza evaluarii realizate in prezentul raport este Valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate urmatoarele abordari:

- Abordarea prin comparatii de piata-analiza pe perechi de date folosind tehnici cantitative si calitative.

Prin aplicarea acestora s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format optima evaluatorului privind valoarea de piata posibil obtinabila in zona respectiva si la data evaluarii.

2.4.6. Modalitati si termene de plata

Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare, reprezinta valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate si considerata a fi platita integral (cash), fara conditii de plata deosebite (rate, leasing, etc).

2.5. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atesta dreptul de proprietate si a informatiilor legate de istoria si exploatarea imobilului, furnizate de catre SC DESCOROM CONSTRUCT SRL - prin reprezentantii sai legali, proprietarii terenului cu ocazia inspectiei proprietatii, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile exprimate. Optima evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca aceasta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii. Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

2.6. Sursele de informatii

Sursele de informatii care au stat la baza incontinrii prezentului raport de evaluare au fost:

- > Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre proprietar;
- > Informatii privind istoricul amplasamentului, etc., furnizate de catre proprietar;
- > Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

Proprietate imobiliara - teren situate in db. L. Locatarii nr. 2 Buzaresi sector 5

