



## Consiliul General al Municipiului București

---

### HOTĂRÂRE

Nr.: \_\_\_ din \_\_\_

Privind schimbul de proprietati intre terenul in suprafata de 625 mp , situat in Bucuresti, la adresele postale Calea Dudesti nr.154, nr.156, nr.158, str.Aristide Pascal nr.39 si nr.41, sector 3 , proprietatea Dlui.Stan Ion si terenul in suprafata de 625 mp ,situat in Bucuresti, , la fostele adrese postale , Str.Vlad Judetul nr.52, nr.54 si Str.Aristide Pascal nr.37si nr.39, sector 3, apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti

Avand in vedere Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului Bucuresti si raportul de specialitate al Directiei Evidenta Imobiliara si Cadastrala ;

Vazand avizele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului General al Municipiului Bucuresti ;

In temeiul prevederilor art.38, alin(2), lit.c) si art.46, alin.(2<sup>1</sup>), din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare,

### CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

#### HOTARASTE:

**Art.1-**Se aproba schimbul de propretati intre terenul in suprafata de 625 mp, proprietatea Dlui.Stan Ion , situat in Bucuresti , la adresele postale Calea Dudesti nr.154, nr.156, nr.158, str.Aristide Pascal nr.39 si nr.41, sector 3 , si terenul in suprafata de 625 mp , situat in Bucuresti, la fostele adrese postale , Str.Vlad Judetul nr.52, nr.54 si Str.Aristide Pascal nr.37si nr.39, sector 3, apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti;

**Art.2-**Terenurile prevazute la art.1 se identifica potrivit anexelor nr.1 si nr. 2 care fac parte integranta din prezenta hotarare;

**Art.3-**Se insuseste raportul de evaluare intocmit de FINcontrol Consulting S.R.L. –anexa 3 la prezenta hotarare;

**Art.4-**Domnul Stan Ion va preda terenul prevazut la art.1 liber de orice sarcini si constructii la momentul incheierii contractului de schimb ;

**Art.5-Directiile de specialitate din cadrul Primariei Municipiului Bucuresti vor aduce la indeplimire prevederile prezentei hotarari.**

**PRESEDINTE DE SEDINTA,**

**Secretar General  
al Municipiului Bucuresti  
DUMITRU STANESCU**

**Bucuresti  
Nr.**

SECRETAR GENERAL AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

etaj: 1, cam. 105

tel.: 305 55 13; 305 55 00 int. 1105

fax: 305 55 13

e-mail: secretar@bucuresti-primaria.ro



SVC cert. nr. ISO 9001 : 2000

SMM cert. nr. ISO 14001 : 2004

## Primăria Municipiului București

Eu, Dumitru Stănescu, în calitate de Secretar General al Municipiului București, exercitând atribuțiile conferite de art.120<sup>9</sup> lit.a din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, modificată și completată prin Legea nr.286/2006 consider întrunite condițiile de legalitate pentru proiectul de hotărâre:

privind aprobarea schimbului de proprietăți între terenul în suprafață de 625 mp., situat în București, la adresele poștale Calea Dudești nr.154, nr.156, nr.158, str. Aristide Pascal nr.39 și nr.41, sector 3, proprietatea Dlui. Stan Ion și terenul în suprafață de 625 mp., situat în București, la fostele adrese poștale Str. Vlad Județul nr.52, nr.54 și Str. Aristide Pascal nr.37 și nr.39, sector 3, aparținând domeniului privat al municipiului București

În drept prevederile art.38 alin.2 lit."c", art.46 alin.2<sup>1</sup> și art.123 alin.4 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, modificată și completată prin Legea nr.286/2006:

Art.38

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

Art.123

(4) Schimbul de imobile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face în condițiile legii, pe baza unui raport de evaluare, însușit de consiliul local.

În conformitate cu prevederile art.46 (2<sup>1</sup>), hotărârea se adoptă cu votul a două treimi din numărul total al consilierilor locali în funcție.

SECRETAR GENERAL  
al Municipiului București  
Dumitru Stănescu



MUNICIPIUL BUCURESTI  
Unitatea administrativ-teritoriala : SECT.3  
Adresa corpului de proprietate :  
Calea Dudesti nr. 154-156-158  
Str. Aristide Pascal nr. 39-41  
STUDIU TOPO PENTRU P.U.D.

# STUDIU TOPOGRAFIC

Scara 1:200  
-intravilan-

Numele si prenumele beneficiarului:  
STAN ION  
Domiciliul:  
B-dul Decebal nr.18,  
Sect.3, Municipiul Bucuresti

CALIA DUDESTI

STRADA VLAD JUDETUL

STRADA ARISTIDE PASCAL

S teren propusa pt. schimb = 625.00mp

S teren conform acte = 839.11mp

S teren propusa ca schimb proprietati = 625mp

S teren propus  
spre concesiune = 510mp

S=230.96mp  
(154)  
din Calea Dudesti

S=256.68mp  
(156)  
din Calea Dudesti

S=157.41mp  
(158)  
din Calea Dudesti

S=79.39mp  
(41)  
din str. Pascal

S=114.67mp  
(39)  
din str. Pascal

(50)  
din Str. Vlad Judetul

336400

336400

336380

336380

336360

336360

558840

558860

558880

Numele si prenumele executantului: ing. STANCU MARIUS  
Semnatura si stampila

SISTEM DE PROIECTIE LOCAL BUCURESTI

Februarie 2005

la HG nr. 1  
ANEXA 1

STUDIU TOPOGRAFIC

Scara 1:200  
-intravilan-

MUNICIPIUL BUCURESTI  
Unitatea administrativ-teritoriala : SECT.3  
Adresa corpului de proprietate :  
Calea Dudesti nr. 154-156-158  
Str. Aristide Pascal nr. 39-41  
STUDIU TOPO PENTRU P.U.D.

Numele si prenumele beneficiarului:  
STAN ION  
Domiciliul:  
B-dul Decebal nr.18,  
Sect.3, Municipiul Bucuresti

S=230.96mp  
(154)  
din Calea Dudesti

S=256.68mp  
(156)  
din Calea Dudesti

S=157.41mp  
(158)  
din Calea Dudesti

S teren conform acte = 839.11mp

Calea Dudesti nr. 154-156-158

Str. Aristide Pascal nr. 39-41

S=79.39mp  
(41)  
din str. Pascal

S=114.67mp  
(39)  
din str. Pascal

S teren propusa ca schimb proprietati = 625mp

(50)  
din Str. Vlad Judetului

S teren propus  
spre concesionare = 510mp

STRADA VLAD JUDETULUI

CALEA DUDESTII

STRADA ARISTIDE PASCAL

336400

336400

336380

336380

336360

336360

Numele si prenumele executantului: ing. STANCU, MARIUS  
Semnatura si stampila

SISTEM DE PROIECTIE LOCAL BUCURESTI  
Februarie 2005

ANEXA 20  
la HGMB nr

ANEXA nr. 3  
la HCGMB nr.



**FINcontrol Consulting S.R.L.**

Str. Dristorului nr. 112, sector 3  
Tel. 0722 511 201  
Tel/Fax. (021) 323.05.37  
e-mail fin\_control@yahoo.com  
J 40/1063/1999; CUI 11481538  
Cont: RO14RNCB5030000021020001  
B.C.R. Sector 3

CERTIFICAT ISO 9001:2000

MEMBRU AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

CONSULTANTA ECONOMICO - FINANCIARA - EVALUARI - LICHIDARI SOCIETATI COMERCIALE

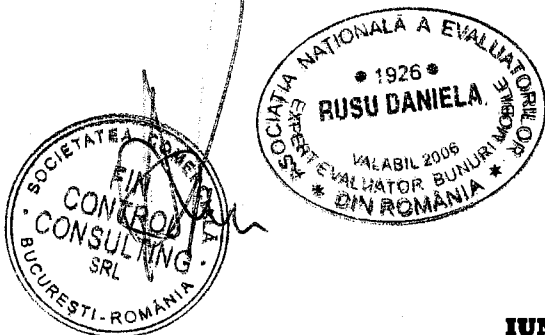
S.C. FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.

16.06.06

**RAPORT DE EVALUARE**  
**PROPRIETATI IMOBILIARE DE TIP**  
**"TEREN" SITUATE IN BUCURESTI**  
**- CALEA DUDESTI NR. 154-158 SI STR.**  
**ARISTIDE PASCAL NR. 39 SI NR. 41,**  
**SECTOR 3**  
**- STR. VLAD JUDETUL NR. 33, NR.35, NR.**  
**35 A SI NR. 37, SECTOR 3**

**DIRECTOR,**

**Ing.ec. Daniela RUSU**



**IUNIE 2006**

# CUPRINS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. SINTEZA EVALUĂRII</b> .....                                       | <b>1</b>  |
| 1.1. Rezultatele evaluării .....  | 2         |
| 1.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului .....             | 2         |
| 1.3. Certificare .....  | 3         |
| <b>2. CONSIDERAȚII GENERALE</b> .....                                   | <b>4</b>  |
| 2.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate .....         | 4         |
| 2.2. Scopul evaluării .....   | 4         |
| 2.3. Clientul și destinatarul lucrării (instrucțiunile evaluării) ..... | 4         |
| 2.4. Bazele evaluării .....   | 4         |
| 2.4.1. Ipoteze și condiții limitative .....                             | 5         |
| 2.4.2. Valoarea estimată .....  | 6         |
| 2.4.3. Data evaluării .....   | 6         |
| 2.4.4. Data inspecției .....  | 6         |
| 2.4.5. Metodologia de evaluare folosită .....                           | 7         |
| 2.4.6. Modalități și termene de plată .....                             | 7         |
| 2.5. Responsabilitatea față de terți .....                              | 7         |
| 2.6. Sursele de informații .....  | 8         |
| <b>3. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE</b> .....                     | <b>8</b>  |
| 3.1. Identificarea proprietății. Aspecte juridice .....                 | 8         |
| 3.1.1. Situația juridică .....  | 10        |
| 3.1.2. Descrierea amplasamentului .....                                 | 10        |
| 3.1.3. Descrierea proprietății imobiliare .....                         | 10        |
| 3.2. Analiza pieței imobiliare .....                                    | 10        |
| <b>4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE</b> .....                       | <b>14</b> |
| 4.1. Cea mai bună utilizare (CMBU) .....                                | 14        |
| 4.2. Procedura de evaluare .....  | 15        |
| 4.2.1. Metoda comparației directe .....                                 | 15        |
| 4.2.2. Metoda reziduală .....   | 18        |
| 4.3. Reconcilierea rezultatelor .....                                   | 20        |
| <b>ANEXE</b> .....  | <b>21</b> |
| 1. PREZENTAREA EVALUATORULUI .....                                      | 21        |
| 2. DOCUMENTE .....  | 24        |



# Capitolul 1

## SINTEZA REZULTATELOR

### Obiectul evaluării

Proprietatile imobiliare “teren” situate în:

- București, sector 3, calea Dudești nr. 154-158 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41, în suprafață totală de **625,00 mp**;
- București, sector 3, str. Vlad Județul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37, în suprafață totală de **625,00 mp**

### Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, așa cum este definită în standardul internațional de evaluare IVS 1.

Clientul a solicitat această evaluare fiindu-le necesară la Autoritățile Administrației Publice Centrale și Locale ale Municipiului București în vederea efectuării unui schimb imobiliar.

### Descrierea proprietății imobiliare

Din punct de vedere al caracteristicilor geotehnice, este un teren normal, care prezintă unele denivelări.

Echiparea tehnico – edilitară a zonei în care se află imobilul:

- rețele apă – canal ;
- rețele energie electrică ;
- rețele de gaze naturale;
- rețele de telefonie ;
- rețele de transport urban.

Poziția terenului față de accesul la rețelele de transport:

- transport rutier;
- transport feroviar;

Se evaluează dreptul de proprietate asupra terenului

- În suprafață de **625,00 mp** situat în București, sector 3, calea Dudești nr. 154-158 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41 și a terenului
- În suprafață de **625,00 mp** București, sector 3, str. Vlad Județul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37.

Inspekția proprietății a fost efectuată de către ing. ec. Daniela RUSU.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor internaționale de evaluare IVS1 – valoarea de piață - baza de evaluare și IVS3 – raportarea evaluării, precum și a Standardului Internațional de Practică în Evaluare (GN) – GN1 – evaluarea proprietății imobiliare.





## 1.1. Rezultatele evaluării

### METODA COMPARATIEI

- București, sector 3, calea Dudești nr. 154-158 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41, în suprafață totală de **625,00 mp** - valoarea este de:  
**500.000 EURO**
- București, sector 3, str. Vlad Judetul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37, în suprafață totală de **625,00 mp**  
**406.250 EURO**

### METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE (Hotararea C.L.M.B.207/29.09.2005)

- București, sector 3, calea Dudești nr. 154-158 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41, în suprafață totală de **625,00 mp** - valoarea este de:  
**618.895 EURO**
- București, sector 3, str. Vlad Judetul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37, în suprafață totală de **625,00 mp**  
**414.243 EURO**

## 1.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a crea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționalimentele și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o comparație ;
- orientarea spre piață.

Prin “metoda comparației directe” și prin metoda “reziduala” a terenului liber, s-au obținut valori apropiate.



În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată la data de 14.06.2006 a

- terenului in suprafață de **625,00 mp** situat in București, sector 3, calea Dudesti nr. 154-58 si str. Aristide Pascal nr. 39 si 41 este de:

**500.000 EURO**

- terenului in suprafață de **625,00 mp** București, sector 3, str. Vlad Judetul nr. 52-54 si str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A si 37 este de:

**406.250 EURO**

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

**COORDONATOR LUCRARE,**  
**ing.ec. Daniela RUSU**



### 1.3. Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezente și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezente sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizate, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care 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.

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 al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

**COORDONATOR LUCRARE,**  
**ing.ec. Daniela RUSU**

Expert evaluator Proprietăți Imobiliare,  
Membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România,  
Expert tehnic Ministerul Justiției  
Lichidator



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Daniela Rusu".



## Capitolul 2

# CONSIDERAȚII GENERALE

### 2.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatile imobiliare "teren" situate în:

- București, sector 3, calea Dudesti nr. 154-58 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41, în suprafață totală de **625,00 mp**;
- București, sector 3, str. Vlad Judetul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37, în suprafață totală de **625,00 mp**

- **Dreptul de proprietate** : se evaluează dreptul integral de proprietate asupra proprietății identificate. Titlul de proprietate este considerat valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

### 2.2. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, așa cum este definită în standardul internațional de evaluare IVS 1.

Clientul a solicitat aceasta evaluare fiindu-le necesara la Autoritatile Administratiei Publice Centrale și Locale ale Municipiului Bucuresti în vederea efectuării unui schimb imobiliar.

### 2.3. Clientul și destinatarul lucrării (Instrucțiunile evaluării)

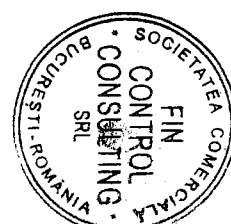
Prezentul raport de evaluare se adresează **d-ului STAN ION** în calitate de client , destinatar fiind Primaria Municipiului Bucuresti.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

### 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

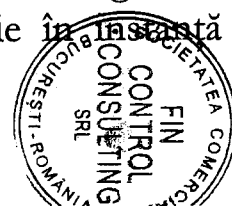
Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele :

### Ipotezele :

- valoarea de piață estimată poate să fie influențată în funcție de condițiile, termenele și modalitățile de încheiere a unei eventuale tranzacții ;
- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare / utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- nu a fost realizată nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate, prezentată la pct. 2.4.2. ;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării ;
- suprafața terenului luată în calcul a fost cea preluată din fisa cadastrală (din masuratori)
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, putând exista și alte informații de care evaluatorul nu avea cunoștință la data evaluării.

### Condiții limitative :

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la



imobilul supus evaluării, în afara cazului în care s-au încheiat în prealabil astfel de înțelegeri ;

- nici prezentul raport, nici părți ale sale (metodologia abordată și identitatea evaluatorului ș.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului ;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

#### 2.4.2. Valoarea estimată

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietăților imobiliare, aceasta făcând obiectul standardului internațional de evaluare IVS 1.

Standardul este aplicabil valorii de piață a unei proprietăți, de obicei imobiliare și elementele conexe.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea :

**Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un **cumpărător** și un **vânzător hotărât**, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, **după o activitate de marketing corespunzătoare**, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

#### 2.4.3. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **iunie 2006**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Opinia privind valoarea de piață a proprietății imobiliare a luat în considerare datele și informațiile deținute, culese și analizate de evaluator până la data de **14.06.2006** care se consideră și data raportului.

#### 2.4.4. Data inspecției

Inspecția proprietăților imobiliare a fost efectuată de către evaluator în data de **05.06.2006**, în prezența clientului.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului și amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate și expertizate părțile ascunse ale imobilului.



## 2.4.5. Metodologia de evaluare folosită

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

- metoda comparatiei prin bonitare (conform hotararii nr. 207/29.09.2005)
- metoda reziduala.

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 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, iar în cazul vânzării poate fi considerată a fi plătită integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

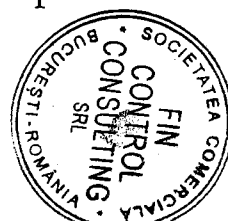
## 2.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atestă dreptul de proprietate și a informațiilor legate de istoria și exploatarea terenului, furnizate de către persoanele prezente cu ocazia inspecției proprietății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

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

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

- informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client ;
- informații privind istoricul terenului ;
- informații preluate de la vânzătorii și cumpărătorii imobiliari de pe piața imobiliară specifică, agenții imobiliare și publicității de specialitate extrase din baza de date (cu caracter confidențial) a evaluatorului.

## **Capitolul 3**

# **PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

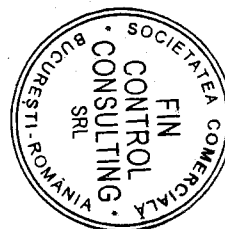
### **3.1. Identificarea proprietății. Aspecte juridice**

Proprietatii imobiliare situate in:

- București, sector 3, calea Dudești nr. 154 -158 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41, în suprafață totală de 625,00 mp – proprietatea privată a persoanei fizice STAN ION
- București, sector 3, str. Vlad Judetul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37, în suprafață totală de 625,00 mp proprietatea privată a Municipiului București.

Dreptul de proprietate este justificat cu următoarele documente:

- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub numărul 490/17.04.2000; 76/20.01.2005;179/01.02.2002





### 3.1.1. Situația juridică

Se evaluează dreptul integral de proprietate asupra proprietății menționate –

- București, sector 3, calea Dudești nr. 154 -158 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41, în suprafață totală de 625,00 mp – proprietatea privată a persoanei fizice STAN ION
- București, sector 3, str. Vlad Județul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37, în suprafață totală de 625,00 mp proprietatea privată a Municipiului București.

### 3.1.2. Descrierea amplasamentului

Conform Hotărârii nr. 207/29.09.2005 a C.L.M.B. terenurile sunt amplasate în zona a Ia Corp „B” a Bucureștiului.

### 3.1.3. Descrierea proprietății imobiliare

Din punct de vedere al caracteristicilor geotehnice, este un teren normal, care prezintă unele denivelări.

Echiparea tehnico – edilitară a zonei în care se află imobilul:

- rețele apă – canal ;
- rețele energie electrică ;
- rețele de gaze naturale (;
- rețele de telefonie ;
- rețele de transport urban.

Poziția terenului față de accesul la rețelele de transport:

- transport rutier
- transport aerian
  - București, sector 3, calea Dudești nr. 154 -158 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41, în suprafață totală de 625,00 mp
  - București, sector 3, str. Vlad Județul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37, în suprafață totală de 625,00 mp



### **3.2. Analiza pieței imobiliare**

Piața imobiliară este definită ca fiind interacțiunea dintre persoanele care procedează la schimbarea unor drepturi de proprietate contra altor bunuri sau valori (bani).

Această piață se definește pe baza :

- tipului de proprietate ;
- localizării ;
- a capacității (potențialului) de a produce venituri ;
- caracteristicii investitorilor și chiriașilor tipici.

Influențele care se fac resimțite pe piața imobiliară sunt atitudinile, motivațiile și interacțiunile cumpărătorilor și vânzătorilor.

Față de alte piețe eficiente, cea imobiliară este :

- sensibilizată în mare măsură de :
  - situația pieței muncii ;
  - stabilitatea veniturilor populației.
- influențată de tipul și de condițiile de finanțare (termen, nivel, dobândă, mod rambursare) ;
- nu se autoreglează, putând fi afectată de multe reglementări guvernamentale și locale ;
- fără informații imediate despre tranzacții similare ;
- cu decalaj între ofertă și cerere, aceasta din urmă putându-se modifica foarte rapid urmare a unor schimbări semnificative în astructura și mărimea populației din zona studiată.

#### **a. Piața imobiliară a municipiului București**

Având în vedere cele de mai sus, au fost culese date specifice pentru analiza pieței imobiliare în zona aI a Capitalei.

Astfel, pentru proprietățile rezidențiale ale Capitalei, s-au urmărit :

- elemente edilitar – gospodărești ;
- elemente economico – sociale ;
- populația, tendințe, interes, posibilități ;



- prețuri terenuri, apartamente, chirii ;
- posibilități de finanțare și plasament financiar.

Concluzia generală :

La ora actuală, pe piața imobiliară a acestei zone de nord a capitalei există un pronunțat dezechilibru dublu cauzal datorită :

- atât creșterii ofertei de terenuri ;
- cât și scaderii cererii de terenuri.

Această situație a dus la :

- creșterea prețurilor solicitate de vânzători în cadrul tranzacțiilor ;
- creșterea chiriilor (inclusiv pentru locuințe) ;
- creșterea necesarului de împrumutat (pentru investiții imobiliare).

Tendința este de neechilibrare directă a pieței, pentru că se prevede :

- o scădere a cererii datorită influențelor din sfera globală a municipiului ;
- o creștere a ofertei, datorită noilor amplasamente care vor ajunge pe piața imobiliară :

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung, sau pe termen scurt.

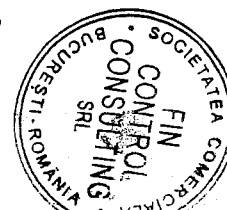
În prezent, zona studiată este printre cele mai necăutate zone rezidențiale din Capitală.

### **b. Piața specifică imobilului evaluat**

Pentru proprietatea imobiliară situată în zona a Ia a Bucureștiului, în cadrul datelor generale prezentate pentru Municipiul București, s-au evidențiat :

Cererea solvabilă pe piața specifică proprietății subiect :

- aparține categoriei sociale specifice, peste nivelul general :
  - cu interes în achiziționarea unui teren / spațiu de locuit ;
  - cu potențial material mare, respectiv are un supliment de lichidități (propriu, sau obținut prin finanțare) ;
  - care preferă investiția în domeniul imobiliar, în detrimentul sau completarea celor financiare (respectiv renunță la investițiile cu lichiditate imediată, pentru cele imobiliare) ;



## Capitolul 4

# EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

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

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

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

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

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

- permisibilă legal ;
- posibilă fizic ;
- fezabilă financiar ;
- maxim productivă.

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

Cea mai bună utilizare este reprezentată de proprietate imobiliară rezidențială.



## **4.2. PROCEDURA DE EVALUARE**

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață**, așa cum a fost ea definită la pct. 2.4.2.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate următoarele metode :

- metoda comparației prin bonitare (Horarea C.L.M.B. nr. 207/29.09.2005.

- metoda reziduala.

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 evaluarea.

Etape parcurse :

- documentarea, pe baza informațiilor furnizate de către proprietar ;
- inspecția amplasamentului și al zonei ;
- 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.

### **4.2.1. Metoda comparației**

Standardele de evaluare definesc, utilizează și recomandă pentru terenuri șase metode de estimare a valorii acestora, reprezentând în același timp și cea mai bună practică.

Dintre acestea, cea mai recomandată metodă este compararea vânzărilor, fiind cunoscută sub denumirea consacrată de metoda comparației directe.

Metoda se pretează la evaluarea tuturor tipurilor de proprietăți (terenuri) cu condiția existenței :

- unui număr suficient de tranzacții recente ;
- informațiilor corecte de pe piață.

Ca și celelalte metode, metoda comparației directe este guvernată de principiul substituției, care este un principiu de prim rang și care spune că "nici un cumpărător (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare



decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Valoarea de piață a unei proprietăți (teren) este în relație directă cu prețurile unor proprietăți (terenuri) comparabile (similare) și competitive.

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea terenurilor libere, sau care se consideră libere pentru scopul evaluării.

Metoda se utilizează când există informații comparabile asupra tranzacțiilor recente.

Prețurile și alte informații referitoare la loturi similare de teren sunt analizate, comparate, corectate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Ajustările datorate “unei diferențe” se fac o singură dată.

Informațiile, materia primă cu care lucrăm, pentru a putea fi utilizate (credibilitate și relevanță) trebuie să parcurgă patru etape extrem de importante :

- investigare, - cercetare, - acumulare ;
- verificare, selectare ;
- analiza de finețe ;
- control și explicații.

Informațiile utilizate trebuie să mai îndeplinească o condiție esențială și anume aceea de a fi în cantitate suficientă, astfel încât să susțină celelalte două criterii de bază (adecvarea și precizia) cu care evaluatorul ajunge la estimarea finală a valorii.

### Elemente de comparație

Pentru evaluarea terenurilor metoda comparației directe operează pentru evaluarea terenurilor cu zece elemente de comparație de bază :

- dreptul de proprietate transmis ;
- condiții de finanțare ;
- condiții de vânzare ;
- condițiile pieței ;
- restricții legale ;
- localizare – zonare – orientare ;
- caracteristici fizice ;
- caracteristici economice ;
- utilitățile disponibile (inclusiv drumuri acces) ;
- utilizare.

Cu toate că aceste elemente de comparație acoperă majoritatea situațiilor practice, pot fi considerate și alte elemente (numărul acestora nefiind limitativ în nici unul din sensuri).



Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietății (terenului) de evaluat și comparabile (similare) care au consecință și influențează valoarea.

Evaluatorul trebuie, de cele mai multe ori, practic să analizeze o serie de perechi de date pentru a izola efectul unei singure caracteristici (element de comparație).

### Etapele procedurii

În aplicarea metodei comparației directe evaluatorul parcurge următoarele etape de bază :

- cercetarea pieței pentru a obține informații ;
- verificarea riguroasă a informațiilor ;
- alegerea criteriului de comparație ;
- compararea proprietăților similare cu cea de evaluat pe baza elementelor de comparație utilizând grila de date ;
- ajustarea adecvată a prețului de tranzacție (ofertă) a proprietăților comparabile ;
- analiza rezultatelor ;
- alegerea și estimarea valorii finale.

### Tipuri de corecții

- corecție absolută - se determină în unități monetare și se ajustează prețul tranzacțiilor în plus sau în minus ;
- corecție procentuală – se utilizează pentru a ajusta diferențele de localizare sau modificările în condițiile pieței.

Din analiza pieței imobiliare rezultă că amplasamentele imobilului situate în sector 3 se află într-o zonă în continua dezvoltare. Oferta de terenuri în această zonă este mult mai mică decât cererea.

Evaluatorul are informații putine privind tranzacții cu terenuri comparabile în această zonă. Terenurile se vand cu prețuri situate în jur de 600 EUR / mp - 800 Euro/mp.

Pentru terenul

- București, sector 3, calea Dudești nr. 154-158 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41, în suprafață totală de **625,00 mp** apreciem valoare de:

**800 Euro/mp.**

- București, sector 3, str. Vlad Judetul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37, în suprafață totală de **625,00 mp** apreciem valoare de:

**650 Euro/mp.**



#### 4.2.2. Metoda comparatiei prin bonitare

Prin aceasta metoda valoarea unui element necunoscut din valoarea unei proprietati imobiliare (teren) se calculeaza conform metodologiei aprobata de C.L.M.B. prin Hotararea nr. 207/29.09.2005.

Valoarea distincta a terenului din valoarea totala a unei proprietati imobiliare apare numai in cadrul metodei costurilor, celelalte metode incluzand terenul aferent proprietatii (tranzactiile si chirile de pe piata imobiliara, luate ca si elemente orientative comparative, au fost percepute de proprietari care detin si terenul aferent fiecarei proprietati imobiliare).

În metodologia de calcul agreată în tranzacții comerciale de catre C.L.M.B. conform hotararii 207/29.09.2005, relația de calcul este:

$$P_u = (A+S+D+G+T+T_f+E) \times M \times F \times H \times U$$

**A** = valoarea de bază a terenului (în valori valabile la data apariției Hotărârii nr. 207/29.09.2005 a Consiliului General al Municipiului București).

Pentru fiecare categorie în funcție de zona din care face parte terenul, în cadrul localității, rezultă următoarele valori de bază:

| Zona „0”   | Zona „I”   | Zona „II”  | Zona „III”  |
|------------|------------|------------|-------------|
| 420 RON/mp | 320 RON/mp | 220 RON/mp | 150 RON /mp |

În funcție de posibilitatea de racordare a terenului evaluat la utilitățile tehnico – edilitare ale localității, se aplică următoarele corecții (procentuale din valoarea de bază A):

| POZIȚIONAREA TERENULUI FAȚĂ DE UTILITĂȚI        | LA GARD | PÂNĂ LA 100 M | PÂNĂ LA 200 M | ÎNTRE 200 – 500 M |
|---|---------|---------------|---------------|-------------------|
| S = inst. sanitare;<br>apă = 60 %, canal = 40 % | 16,7 %  | 14,2 %        | 11,7 %        | 0,35 %            |
| G*  | 6,7 %   | 5,67 %        | 4,65 %        | 3,35 %            |
| T* = termoficare                                | 16,7 %  | 13,7 %        | 10,63 %       | 8,35 %            |
| E = electricitate                               | 6,7 %   | 5,63 %        | 4,56 %        | 3,35 %            |
| T <sup>f</sup> = telefon                        | 3,4 %   | 2,86 %        | 2,31 %        | 1,70 %            |





- pentru distanța mai mare de 500 m, indicele respectiv este 0
- în cazul situației diferite a celor două tipuri de rețele, respectiv apă și canal, se vor face calcule separate considerând 60% din indicele pentru apă și 40% pentru canalizare

**D = tipul de drum la care are acces terenul (% din A)**

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| - de asfalt, beton, pavele | + 16,70 % |
| - pavat cu bolovani de râu | + 9,14 %  |
| - cu balast, împietruire   | + 6,20 %  |

**M = coeficient privind mărimea terenului construibil din toată suprafața terenului (important pentru aspectul financiar, suprafața mai mare posibilă din teren în orașele mici)**

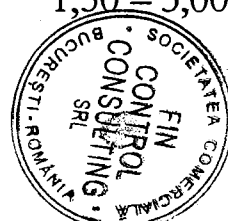
|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| - construibil până la 300 mp       | 1,00 |
| - construibil între 301 – 500 mp   | 1,10 |
| - construibil între 501 – 1.000 mp | 1,20 |
| - construibil între 1001-5.000 mp  | 1,30 |
| - construibil între 5000-10.000 mp | 1,40 |
| - construibil peste 10.001 mp      | 1,50 |

**F = coeficient privind natura terenului**

|   |      |
|---|------|
| - pentru teren de fundare<br>(nu necesită măsuri speciale de fundare)               | 1,00 |
| - pentru teren macroporic care necesită măsuri speciale de consolidare a solului    | 0,85 |
| - pentru terenuri neconsolidate, umpluturi recente, care necesită fundare indirectă | 0,50 |

**U = utilizarea terenului**

|  |             |
|--|-------------|
| - pentru construcții ce deservește activități cu caracter social, cultural, umanitar sau de interes public | 0,50        |
| - pentru locuințe sociale/de necesitate și unifamiliale  | 1,00        |
| - pentru terenuri în zone sau microzone rezidențiale speciale<br>(vile sau blocuri de lux)                 | 1,50 – 1,75 |
| - pentru industrie și depozite   | 1,25 – 1,50 |
| - pentru spații comerciale și sedii administrative   | 1,50 – 3,00 |



H = coeficient privind regimul de înălțime permis de teren  
(importantă pentru aspectul economic suprafața mai mare posibil de  
construit pe teren)

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| - pentru regim P + 1 – 3 nivele   | 1,00 |
| - pentru regim P + 4 – 6 nivele   | 1,25 |
| - pentru regim P + 7 – 12 nivele  | 1,40 |
| - pentru regim P + 13 – 20 nivele | 1,80 |
| - pentru regim P + 20 nivele      | 2,20 |

U = coeficient de utilizare din formula de calcul a pretului terenului,  
va avea valoarea U=3, indiferent de destinatia constructiei ce urmeaza a se  
realiza

Pentru terenurile situate strict pe arterele considerate principale, valoarea  
terenului asa cum rezulta din aplicarea formulei d calcul aprobata si aprevederilor  
de la punctul de mai sus – se va inmulti cu coeficientul „2”.  
Valoarea pentru terenul situat in

- București, sector 3, calea Dudesti nr. 154-158 si str. Aristide  
Pascal nr. 39 si 41, în suprafață totală de **625,00 mp** – conform anexei nr. 1  
este de:

**621.364 EURO**

- București, sector 3, str. Vlad Judetul nr. 52-54 si str. Aristide  
Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A si 37, în suprafață totală de **625,00 mp** conform  
anexei nr. 2

**414.243 EURO**



### 4.3. RECONCILIAREA REZULTATELOR

#### METODA COMPARATIEI

- București, sector 3, calea Dudești nr. 154-158 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41, în suprafață totală de **625,00 mp** - valoarea este de:

**500.000 EURO**

- București, sector 3, str. Vlad Judetul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37, în suprafață totală de **625,00 mp**

**406.250 EURO**

#### METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE (Hotararea C.L.M.B.207/29.09.2005)

- București, sector 3, calea Dudești nr. 154-158 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41, în suprafață totală de **625,00 mp** - valoarea este de:

**618.895 EURO**

- București, sector 3, str. Vlad Judetul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37, în suprafață totală de **625,00 mp**

**414.243 EURO**



## 1.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a crea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționalimentele și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o comparație ;
- orientarea spre piață.

Prin “metoda comparației directe” și prin metoda “reziduala” a terenului liber, s-au obținut valori apropiate.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată la data de **14.06.2006** a

- terenului în suprafață de **625,00 mp** situat în București, sector 3, calea Dudești nr. 154-58 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41 este de:

**500.000 EURO**

- terenului în suprafață de **625,00 mp** București, sector 3, str. Vlad Judetul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37 este de:

**406.250 EURO**

**COORDONATOR LUCRARE,**  
**ing.ec. Daniela RUSU**



# ANEXE

## 1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Evaluatorul **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.** dispune de competențele profesionale cerute de standardele naționale de evaluare (SEV), este independent și nu are conflicte de interese actuale sau posibile în legătură cu activul evaluat sau cu părțile interesate.

Evaluarea se conformează standardelor profesionale de evaluare (SEV), promovate de Institutul Român de Cercetare în Evaluare și adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR), respectiv:

| Standard | Domeniul reglementat                 |
|----------|--------------------------------------|
| SEV 3.02 | Evaluatorul – competențe, calificare |
| SEV 4.03 | Valoarea de piață                    |

Standardul privind valoarea de piață SEV 4.03 respectă standardul IVS-1 emis de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) și standardul european EVS 4.03 emis de Grupul European al Evaluatorilor (TEGOVOFA). Definiția valorii de piață a fost adoptată de Uniunea Europeană prin Ghidul de interpretare art. 49 din Directiva 91 / 647 / EEC.

- Experiența generală a firmei

Specialiștii societății **FIN CONTROL CONSULTING CO S.R.L.** au activat în domeniul evaluării încă de la începutul acestei activități în România, devenind nume foarte cunoscute pentru profesionalismul și calitatea lucrărilor executate.

S.C. **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.** este membru activ al Camerei de Comerț și Industrie a României, al Consiliului Național al Intreprinderilor Private Mici și Mijlocii din România, al Asociației Generale a Inginerilor din România și al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România.



S.C. **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L** este recunoscuta de institutiile guvernamentale si neguvernamentale ca agent economic neutru.

*Obiectul principal de activitate*

S.C. **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.**, efectueaza lucrari de expertiza tehnica si evaluare in scopul:

- ⇒ Privatizarii/vanzarii contra numerar a actiunilor societatilor comerciale, conform metodologiilor stabilite de organismele guvernamentale;
- ⇒ Stabilirii valorilor aportului in natura la capitalul social sau majorarii capitalului social;
- ⇒ Stabilirii valorii imobilelor (constructii si terenuri);
- ⇒ Stabilirii valorii garantiilor/studii de fezabilitate pentru obtinerea creditelor bancare;
- ⇒ Studii de fezabilitate pentru finantari de investitii noi sau dezvoltari;
- ⇒ Studii de fezabilitate pentru constituirea de societati mixte;
- ⇒ Studii de restructurare;
- ⇒ Stabilirii valorii bunurilor materiale la vanzarea prin licitatie, fuzionari, lichidari, leasing, partaje etc.;
- ⇒ Stabilirii valorii dreptului de proprietate: know-how, inventii, licente, brevete s.a.;
- ⇒ Stabilirii valorii de asigurare/daunelor, ca urmare a accidentelor, degradarilor etc.;
- ⇒ Stabilirii valorii taxelor de timbru pentru intocmirea actelor notariale.

*Structura domeniilor principale de expertiza tehnica si evaluare*

Cuprinde:

- Constructii si industrie;
- Agricultura si silvicultura;
- Comert si servicii;
- Transporturi;
- Bunuri de larga folosinta.

*Colaborari in domeniul de activitate*

S.C. **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.** din Romania, colaboreaza cu urmatoarele asociatii profesionale:

- ◆ Corpul Expertilor Contabili si Contabili Autorizati din Romania;



- ◆ Asociația Natională a Evaluatorilor din România;
- ◆ Asociația Generală a Inginerilor din România;
- ◆ Asociația Generală a Constructorilor din România;
- ◆ Societatea pentru Protecția Mediului Inconjurător;
- ◆ Asociația Consultanților în Management și Asigurarea Calității;
- ◆ Institute de cercetare și proiectare.

### *Atestarea capacității*

S.C. **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.**, asigură profesionalism și operativitate la executarea lucrărilor din obiectivul de activitate prin:

- ◆ Experti tehnici evaluatori atestați de Ministerul Justiției, Agenția Națională de Privatizare, Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerul Finanțelor, Ministerul Mediului, Asociația Națională a Evaluatorilor din România, specialiști în domeniul economico-financiar;
- ◆ Confidențialitatea lucrărilor efectuate și asigurarea respectării codului deontologic al profesiei de expert;
- ◆ Baza de date permanent actualizată, inclusiv prin Buletinul documentar "Expertiza tehnică", editat de CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMANIA.
- ◆ Spații corespunzătoare, echipament informatic și birotică necesară elaborării lucrărilor.

### *Experiența în domeniu*

S.C. **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.** a efectuat până în prezent peste 3.000 de rapoarte de expertiză tehnică și evaluare/studii de fezabilitate, valorificate de clienții noștri la:

- ☒ Agenția de Valorificare a Activelor Bancare;
- ☒ Bănci comerciale cu capital de stat sau privat;
- ☒ Societăți de asigurări;
- ☒ Birouri notariale;
- ☒ Oficiul Registrului Comerțului;
- ☒ Camera de Comerț și Industrie;
- ☒ Autoritatea pentru Privatizare și Administrarea Participațiilor Statului;
- ☒ Societăți de investiții financiare;
- ☒ Casa de Economii și Consemnățiuni (CEC);
- ☒ Regii autonome;



- ☞ Societati comerciale cu capital de stat si/sau privat;
- ☞ Administratia de stat si locala; ministere si primarii;
- ☞ Persoane fizice.

*Acreditari*

- Ministerul Agriculturii
- Ministerul Lucrarilor Publice Transportului si Locuintei
- Ministerul Industriei si resurselor
- Comisia de Supraveghere a Asigurarilor
- Primaria sectorului 1, 2, 3 Bucuresti





Teren, 1500 mp zona Mihai Bravu (Vitan), reper: metrou, . Oferte si anunturi imobiliare de la agentii imobiliare din Bucuresti. Stiri si



Oferte imobiliare Anuntul Tau Agentii imobiliare Forum Servicii RUN Utile Cont

PM 4:09:49 15 iun 2006

HOME | Zone | Lista oferte | Detalii oferta

DETALII OFERTA

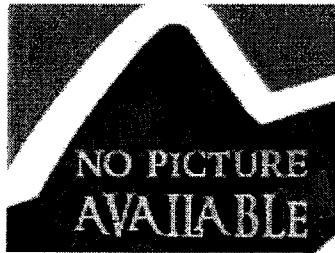
Trimiti cos

Actualizat la: 14 iun. 2006

» Zona: **Mihai Bravu (Vitan)** • metrou

ID: 390 run 5602

» TEREN i



- Rezerva oferta
- Adauga oferta la favorite
- Trimiti oferta unui prieten
- Sesizeaza neregula

» VANZARE » INCHIRIERE » HO

650

EURO /mp

n/a

14 iun. 2006

» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 1500 mp - total teren
- alte suprafete: dubla deschidere 43,4 ml si 23,8 ml

- destinatii: rezident de afaceri

» Alte informatii

- Mhai Bravu/Metou teren 1500 mp cu dubla deschidere 43,4 ml si respectiv 23,8 r liber /fara constructie , fara urbanism dar in zona, v.a.v. se construieste P+10 , cada intabulat pret 650E/mp

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

[http:// www.imobiliare.run.ro /index.php?idrun= 390 run 5602](http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=390run5602)

- **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 semnat.

[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)

Tehnologie  
RUN.ro

Copyright 1999 - 2005, RUN - Data Solutions SRL  
Orice informatie din acest site, cat si din orice sectiune a vreunui site ce foloseste Tehnologia RUN.r  
apartine firmei RUN Data Solutions SRL si nu poate fi folosita decat cu acordul scris al acesteia.  
Toate drepturile rezervate.



Teren intravilan, 5000 mp zona Mihai Bravu, reper: Splaiul Unirii -Toyota, . Oferte si anunturi imobiliare de la agentii imobiliare din Bucures



Oferte imobiliare Anuntul Tau Agentii imobiliare Forum Servicii RUN Utile Cont

PM 4:10:12 15 iun 2006

HOME | Zone | Lista oferte | Detalii oferta

DETALII OFERTA

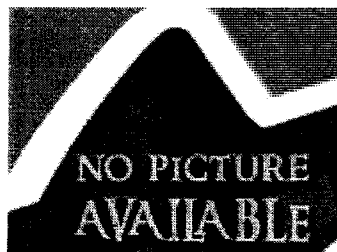
Trimite cos

Actualizat la: 8 iun. 2006

» Zona: **Mihai Bravu** - Splaiul Unirii -Toyota

ID: 367 run 1698

» TEREN i



- Rezerva oferta
- Adauga oferta la favorite
- Trimite oferta unui prieten
- Sesizeaza neregula

» VANZARE » INCHIRIERE » HO

**4.250.000**

**EURO 850**

**EURO /mp**

8 iun. 2006

n/a

1

Arata istoricul pretului

» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 5000 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces stradal
- destinatii: rezidenta, centr afaceri, comercial, industrial de agrement, benzinarie
- teren intravilan
- curent electric 220V
- curent electric 380V
- apa
- canalizare
- gaze
- telefon
- mijloace de transport

» Alte informatii

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

[http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=367\\_run\\_1698](http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=367_run_1698)

• **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 semnat.

[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)

**Tehnologie**  
**RUN.ro**

Copyright 1999 - 2005, RUN - Data Solutions SRL

Orice informatie din acest site, cat si din orice sectiune a vreunui site ce foloseste Tehnologia RUN.r  
apartine firmei RUN Data Solutions SRL si nu poate fi folosita decat cu acordul scris al acesteia.  
Toate drepturile rezervate.

Teren intravilan, 1430 mp zona Mihai Bravu, . Oferte si anunturi imobiliare de la agentii imobiliare din Bucuresti. Stiri si inform



Oferte imobiliare Anuntul Tau Agentii imobiliare Forum Servicii RUN Utile Cont

PM 4:10:58 15 iun 2006 HOME | Zone | Lista oferte | Detalii oferta

DETALII OFERTA

Trimite cos

Actualizat la: 26 apr. 2006

» Zona: **Mihai Bravu**

ID: 491 run 1097

» TEREN i



- Rezerva oferta
- Adauga oferta la favorite
- Trimite oferta unui prieten
- Sesizeaza neregula

» VANZARE » INCHIRIERE » HO'

650

EURO /mp

n/a

26 apr. 2006

» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 1430 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces stradal
- destinatii: rezident de afaceri
- teren intravilan
- curent electric 380V
- apa
- canalizare
- gaze
- telefon
- contr. vanzare-cun
- poseda numar cada
- carte funciara
- vecinatati:magazir RATB

» Alte informatii

- P+4+5R+6R, PUD APROBAT 4200 MPC

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

<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=491run1097>

• **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 semnat.

[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)

**Tehnologie**  
**RUN.ro**

Copyright 1999 - 2005, RUN - Data Solutions SRL

Orice informatie din acest site, cat si din orice sectiune a vreunui site ce foloseste Tehnologia RUN.r

apartine firmei RUN Data Solutions SRL si nu poate fi folosita decat cu acordul scris al acesteia.

Toate drepturile rezervate.

Teren intravilan, 235 mp zona P-ta Alba Iulia, reper: Theodor Speranta, . Oferte si anunturi imobiliare de la agentii imobiliare din Bucuresti.



Oferte imobiliare Anuntul Tau Agentii imobiliare Forum Servicii RUN Utile Cont  
HOME | Zone | Lista oferte | Detalii oferta

DETALII OFERTA

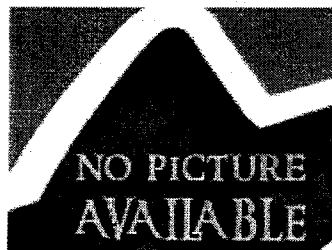
Trimite cos

Actualizat la: 18 mar. 2006

» Zona: **P-ta Alba Iulia** - Theodor Speranta

ID: 423 run 1821

» TEREN i



- Rezerva oferta
- Adauga oferta la favorite
- Trimite oferta unui prieten
- Sesizeaza neregula

» VANZARE » INCHIRIERE » HO'  
**176.250 EURO**  
**750**  
**EURO /mp** n/a  
18 mar. 2006

» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 235 mp - total teren
- acces stradal
- teren intravilan
- curent electric 220V
- curent electric 380V
- apa
- canalizare
- gaze
- contr. vanzare-cun

» Alte informatii

- - P+2+M

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

<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=423run1821>

- **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 semnat.

[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)

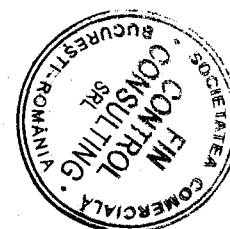
Tehnologie  
RUN.ro

Copyright 1999 - 2005, RUN - Data Solutions SRL  
Orice informatie din acest site, cat si din orice sectiune a vreunui site ce foloseste Tehnologia RUN.r  
apartine firmei RUN Data Solutions SRL si nu poate fi folosita decat cu acordul scris al acesteia.  
Toate drepturile rezervate.



**CALCULUL VALORII TERENULUI  
CONFORM H.C.L.G.M.B. 207/29.09.2005**

| DENUMIRE                               | SIMBOL | VALOARE | VALOARE ACTUALIZ. |
|--|--------|---------|-------------------|
| AMPLASAMENT                            | A      | 320,00  | 321,28            |
| DOTARE SANITARA                        | S      | 53,44   | 53,65             |
| DRUMURI                                | D      | 53,44   | 53,65             |
| GAZE                                   | G      | 21,44   | 21,53             |
| TERMOFICARE                            | T      | 53,44   | 53,65             |
| TELEFON                                | Tf     | 10,88   | 10,92             |
| ELECTRICITATE                          | E      | 21,44   | 21,53             |
| MARIMEA TERENULUI                      | M      | 1,20    | 1,20              |
| NATURA TEREN FUNDARE                   | F      | 1,00    | 1,00              |
| REGIM INALTIME                         | H      | 1,25    | 1,25              |
| UTILIZARE                              | U      | 3,00    | 3,00              |
| COEF. MULTIPL. ARTERA PRINCIP.         | Cm     | 1,50    | 1,50              |
| $(A+S+D+G+T+Tf+E)*M*F*H*U*Cm$ [LEI/MP] |        |         | 3474,13           |
| [EURO/MP]                              |        |         | 990               |
| SUPRAFATA [MP], DIN CARE:              |        | 625,00  |                   |
| VAL. TERENULUI (LEI)                   |        | 2171330 |                   |
| VAL. TERENULUI (EURO)                  |        | 618895  |                   |
| ACTUALIZARE CURS:                      |        |         |                   |
| VAL. TERENULUI (LEI)                   |        | 2179995 |                   |
| VAL. TERENULUI (EURO)                  |        | 621364  |                   |
| CURS DE CALCUL                         | EURO   | 3,5084  |                   |
| CURS AL ZILEI                          | EURO   | 3,5224  |                   |
| COEF. ACTUALIZ.                        |        | 1,0040  |                   |



**CALCULUL VALORII TERENULUI  
CONFORM H.C.L.G.M.B. 207/29.09.2005**

| DENUMIRE                               | SIMBOL | VALOARE        | VALOARE<br>ACTUALIZ. |
|--|--------|----------------|----------------------|
| AMPLASAMENT                            | A      | 320,00         | 321,28               |
| DOTARE SANITARA                        | S      | 53,44          | 53,65                |
| DRUMURI                                | D      | 53,44          | 53,65                |
| GAZE                                   | G      | 21,44          | 21,53                |
| TERMOFICARE                            | T      | 53,44          | 53,65                |
| TELEFON                                | Tf     | 10,88          | 10,92                |
| ELECTRICITATE                          | E      | 21,44          | 21,53                |
| MARIMEA TERENULUI                      | M      | 1,20           | 1,20                 |
| NATURA TEREN FUNDARE                   | F      | 1,00           | 1,00                 |
| REGIM INALTIME                         | H      | 1,25           | 1,25                 |
| UTILIZARE                              | U      | 3,00           | 3,00                 |
| COEF. MULTIPL. ARTERA PRINCIP.         | Cm     | 1,00           | 1,00                 |
| $(A+S+D+G+T+Tf+E)*M*F*H*U*Cm$ [LEI/MP] |        |                | 2316,09              |
| [EURO/MP]                              |        |                | <b>660</b>           |
| SUPRAFATA [MP], DIN CARE:              |        | <b>625,00</b>  |                      |
| VAL. TERENULUI (LEI)                   |        | 1447553        |                      |
| VAL. TERENULUI (EURO)                  |        | 412596         |                      |
| ACTUALIZARE CURS:                      |        |                |                      |
| VAL. TERENULUI (LEI)                   |        | <b>1453330</b> |                      |
| VAL. TERENULUI (EURO)                  |        | <b>414243</b>  |                      |
| CURS DE CALCUL                         | EURO   | 3,5084         |                      |
| CURS AL ZILEI                          | EURO   | 3,5224         |                      |
| COEF. ACTUALIZ.                        |        | 1,0040         |                      |



**PRIMAR GENERAL**

Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89; 305 55 90; 305 55 00 int. 1101

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



## Primăria Municipiului București

### EXPUNERE DE MOTIVE

In raportul de specialitate al Directiei Evidenta Imobiliara si Cadastrala se precizeaza ca domnul Stan Ion solicita un schimb de proprietati intre terenul pe care il detine in proprietate in Calea Dudesti nr.154, nr.156, nr.158 si Str.Aristide Pascal nr.39 si nr.41, sector 3, parcela in suprafata de 625 mp si un teren in suprafata de 625 mp apartinand municipiului Bucuresti, compus din terenuri situate la fostele adrese postale str.Aristide Pascal nr.37 , nr.39, Str.Vlad Judetul nr.52 si nr.54, sector 3.

Directia Evidenta Imobiliara si Cadastrala a efectuat verificari asupra terenurilor propuse pentru schimbul de proprietati , din care au rezultat urmatoarele:

- terenul oferit la schimb este in prezent partial ocupat de constructii provizorii , fapt pentru care Dnul.Stan Ion a depus Declaratia autentificata sub nr.2136/14.09.2005 in fata Notarului public Sandina Tabarana , prin care declara ca isi asuma fata de Consiliul General al Municipiului Bucuresti obligatia ca, dupa efectuarea schimbului de proprietati, sa dezafecteze constructiile de pe aceste terenuri si sa predea terenurile libere;
- terenul propus pentru schimb , este liber de constructii si constituie domeniu privat al municipiului Bucuresti;
- din raportul de evaluare intocmit de SC FIN CONTROL CONSULTING S.R.L. reiese ca terenurile propuse la schimb au aceeasi valoare de circulatie.

Tinand seama de raportul de specialitate al Directiei Evidenta Imobiliara si Cadastrala , inaintam Consiliului General al Municipiului Bucuresti spre analiza alaturatul proiect de hotarare privind aprobarea schimbului de proprietati intre terenul proprietatea Dnului.Stan Ion in suprafata de 625 mp si terenul in suprafata de 625 mp apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti.

**PRIMAR GENERAL,**

**ADRIEAN VIDEANU**



## Primăria Municipiului București

Nr.3218/445471/ 29 .09.2005

Avizat,

Viceprimar general  
LUDOVIC ORBAN



### RAPORT DE SPECIALITATE

Prin adresa inregistrata la Primaria Municipiului Bucuresti sub nr.445471/2005 si la Directia Evidenta Imobiliara si Cadastrala sub nr.3218/2005,domnul Stan Ion solicita un schimb de proprietati intre terenul pe care il detine in proprietate in Calea Dudesti nr.154, nr.156, nr.158 si Str.Aristide Pascal nr.39 si nr.41, sector 3, parcela in suprafata de 625 mp si un teren in suprafata de 625 mp apartinand municipiului Bucuresti, compus din terenuri situate la fostele adrese postale str.Aristide Pascal nr.37 , nr.39, Str.Vlad Judetul nr.52 si nr.54, sector 3.

Solicitarea este motivata prin faptul ca suprafata de teren aflata in proprietatea Dnului.Stan Ion si oferita la schimb se afla sub regimul juridic al Planului Urbanistic General aprobat cu H.C.G.M.B. nr.269/2000, fiind afectata de supralargirea carosabilului Calea Dudesti.

Ca urmare a acestei solicitari Serviciul Cadastru Edilitar Imobiliar a efectuat o verificare a terenurilor oferite la schimb, aflate in proprietatea Dnului.Stan Ion, constatand urmatoarele:

- numerele postale 154 si 156 din Calea Dudesti : suprafata ocupata (partial) de constructie metalica si gard de imprejmuit de tabla cu destinatia spalatorie auto si birouri administratie;
- imobilul cu nr.158 din Calea Dudesti: teren liber imprejmuit cu gard de plasa;
- imobilele cu nr.39-41 din str.Aristide Pascal : teren liber imprejmuit cu gard de plasa;
- restul terenului : teren liber in incinta imprejmuita.



Avand in vedere faptul ca terenul oferit la schimb este in prezent partial ocupat de constructii provizorii, Dnul.Stan Ion a depus Declaratia autentificata sub nr.2136/14.09.2005 in fata Notarului public Sandina Tabarana , prin care declara ca isi asuma fata de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, obligatia ca dupa efectuarea schimbului de proprietati sa dezafecteze constructia de pe aceste terenuri si sa predea la solicitarea C.G.M.B, terenurile libere.

Terenul propus pentru schimb , compus din parcele de teren ce apartineau imobilelor situate la fostele adrese postale ~~str.~~ str.Aristide Pascal nr.37 , nr.39, Str.Vlad Judetul nr.52 si nr.54, sector 3, este liber de constructii si constituie domeniu privat al municipiului fiind rezultat ca urmare a sistematizarii zonei si a expropriarii fostelor imobile in baza Decretului C.S.nr.79/1988.

La dosar a fost anexat raportul de evaluare intocmit de SC FIN CONTROL CONSULTING S.R.L., din care reiese ca terenurile propuse la schimb au aceeasi valoare de circulatie.

Terenurile se identifica potrivit studiului topografic scara 1:200 executat de autorizat ONCGC ing.Stancu Marius Catalin , denumite anexa 1 si anexa 2 la prezentul raport de specialitate .

Tinand cont de cele prezentate mai sus , inaintam Consiliului General al Municipiului Bucuresti spre analiza , proiectul de hotarare privind aprobarea schimbului de proprietati intre terenul proprietatea Dnului.Stan Ion

**DIRECTOR EXECUTIV,**



Intocmit :Mihaela Linca  
15.09.2005/2ex



## Primăria Municipiului București

Nr. lucrare :3218/445471/12.04.2005

Nr.cadastru:243/20.04.2005

### NOTA DE CONSTATARE

Cu privire la amplasamentul situat la intersectia intre Calea Dudesti cu Str.Vlad Judetul si Str.Aristide Pascal suprafete ce fac obiectul solicitatii de schimb de proprietati mentionat in adresa D.E.I.C.-SEP- 3218/445471/12.04 .2005 respectiv fostele imobile Calea Dudesti nr.154,156,158 si Str.Aristide Pascal nr.41

In prezent situatia fostelor imobile este astfel:

- Numerele postale 154 si 156 din Calea Dudesti –suprafata ocupata (partial)de constructie metalica si gard de imprejmuit de tabla cu destinatia spalatorie auto si birouri administratie.
  - Imobilul cu nr.158 din Calea Dudesti teren liber imprejmuit cu gard de plasa
  - Imobilele cu nr.39-41 din Str.Aristide Pascal teren liber imprejmuit cu gard de plasa.
  - Restul terenului –a se vedea planul 1/500 anexat teren liber in incinta imprejmuita
  - Mentionam ca imobilul cu nr.50 din Str.vlad Judetul (ce nu face obiectul strict al adresei SEP) figureaza pe planul topografic 1/500 editia 1996 ca proprietate particulara neimprejmuita.
- **Anexe:**
- Plan topografic scara1/500 cuprinzind reconstituirea fostelor imobile.
  - Plan topografic scara 1/500

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,  
ING. VERONICA HALIPA



Intocmit: insp.Cioata Gabriela  
Nr.ex.2.

20.04.2005

FPS-22-01/2