

PUNCTUL NR. 6

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea schimbului de proprietăți între terenul în suprafață de 197,13 m.p., proprietatea S.C DESCOROM CONSTRUCT S.R.L. și un teren în suprafață de 197,13 m.p aparținând domeniului privat al municipiului București

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și Raportul comun al Direcției Evidență Imobiliară și Cadastrală și Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului ;

Văzând Raportul Comisiei Patrimoniu și Avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În temeiul art.36 alin.(2) lit. »c», art. 45 alin.3 și art.121 alin.(4) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă schimbul de proprietăți între terenul în suprafață de 197,13 m.p. situat în B-dul Libertății, nr.5, sector 5, proprietatea S.C DESCOROM CONSTRUCT S.R.L și terenul în suprafață de 197,13 m.p. situat în B-dul Libertății, sector 5 aparținând domeniului privat al municipiului București.

Art.2 Terenurile prevăzute la art. 1 se identifică potrivit planului cadastral scara 1:500, întocmit de Georgescu Virginiu Teodor-autorizat ONCGC, prezentat în anexa 1 .

Art.3 Se însușesc rapoartele de evaluare întocmite de expert evaluator Barbu Valentina, prezentate în anexele 2 și 3.

Art.3 Anexele 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința a Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dr. Ec Antonel Tănase
București,

Nr

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Tudor Toma

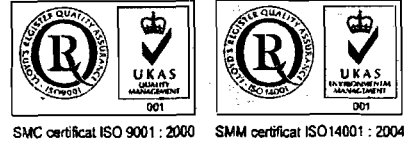
**SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCURESTI**

etaj: 1, cam. 105

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

fax: 305 55 13

e-mail: secretar@bucuresti-primaria.ro



Primăria Municipiului București

Eu, Tudor Toma, în calitate de Secretar General al Municipiului București, exercitând atribuțiile conferite de art.117 lit.a din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată consider întrunite condițiile de legalitate pentru proiectul de hotărâre:

privind aprobarea schimbului de proprietăți între terenul proprietatea S.C DESCOROM CONSTRUCT S.R.L și un teren aparținând domeniului privat al municipiului București

În drept prevederile art.36 alin.2 lit."c", art.45 alin.3 și art.121 alin.4 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată:

Art.36

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

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

Art.121

(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.45 (3), hotărârea se adoptă cu votul a două treimi din numărul total al consilierilor locali în funcție.

**SECRETAR GENERAL
al Municipiului București
Tudor Toma**



TEREN CONFORM CADASTRU

A	X=555624.40	Y=336430.10
B	X=555627.90	Y=336428.04
C	X=555633.08	Y=336417.45
D	X=555631.10	Y=336414.00
E	X=555600.75	Y=336400.00
F	X=555595.50	Y=336410.75
G	X=555595.00	Y=336428.75

S = 802.98 mp

TEREN CE URMEAZA A FI CEDAT

LOTUL 1

I	X=555595.07	Y=336426.19
G	X=555595.00	Y=336428.75
A	X=555624.40	Y=336430.10
B	X=555627.90	Y=336428.04
H	X=555630.12	Y=336423.51

S = 151.27 mp

LOTUL 2

J	X=555597.50	Y=336408.48
K	X=555612.30	Y=336405.33
F	X=555600.75	Y=336400.00

S = 45.86 mp

TOTAL LOTUL 1 + LOTUL 2 = 197.13 mp

TEREN CE URMEAZA A FI PRIMIT

LOTUL 3

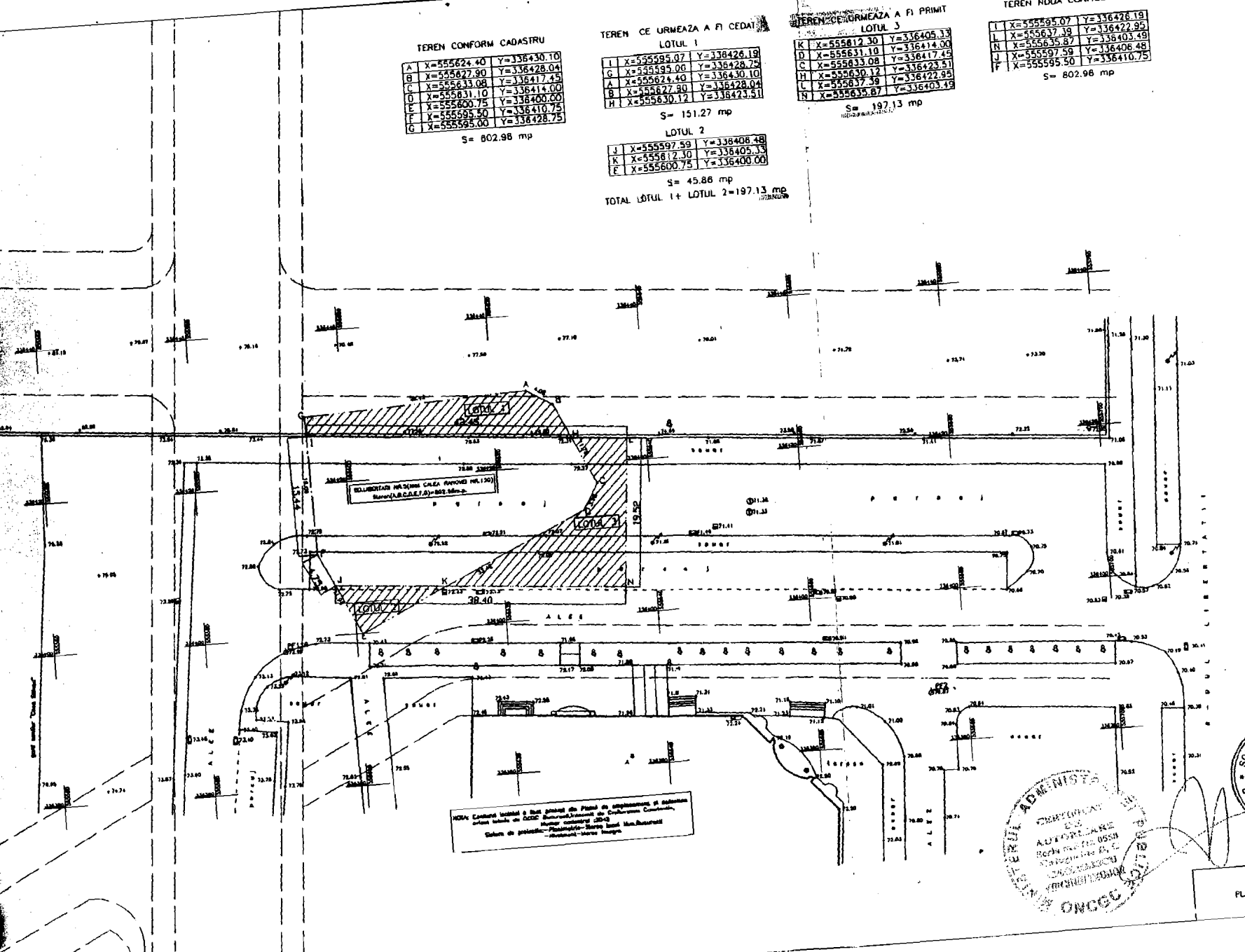
K	X=555612.30	Y=336405.33
D	X=555631.10	Y=336414.00
C	X=555633.08	Y=336417.45
H	X=555630.12	Y=336423.51
L	X=555637.39	Y=336428.99
N	X=555635.87	Y=336403.49

S = 197.13 mp

TEREN NDUA CONFIGURATIE

I	X=555595.07	Y=336426.19
L	X=555637.39	Y=336422.95
N	X=555635.87	Y=336403.49
J	X=555597.50	Y=336408.48
F	X=555595.50	Y=336410.75

S = 802.98 mp



NOTA: Conturul lotului a fost generat din Planul de amplasament si subsistent
 pentru terenul de CADASTRU/Proiectul de Construcții, Construcții,
 pentru constructii 2002
 Sistem de proiectare - Planimetrie - Sistemul de Proiectare
 - AutoCAD - Versiune 2002



BO. LIBERTATI NR.5
 SECTOR 5
 PLAN DE SITUATIE SCARA 1:500
 INTERCOMUNAL/URBAN/TEREN/TEREN

TEREN CONFORM CADASTRU

A	X=555624.40	Y=336430.10
B	X=555627.90	Y=336428.04
C	X=555633.08	Y=336417.45
D	X=555631.10	Y=336414.00
E	X=555600.75	Y=336400.00
F	X=555595.50	Y=336410.75
G	X=555595.00	Y=336428.75

S= 802.98 mp

TEREN CE URMEAZA A FI CEDAT

LOTUL 1

I	X=555595.07	Y=336426.19
G	X=555595.00	Y=336428.75
A	X=555624.40	Y=336430.10
B	X=555627.90	Y=336428.04
H	X=555630.12	Y=336423.51

S= 151.27 mp

LOTUL 2

J	X=555597.59	Y=336408.48
K	X=555612.30	Y=336405.33
E	X=555600.75	Y=336400.00

S= 45.86 mp

TOTAL LOTUL 1+ LOTUL 2=197.13 mp

TEREN CE URMEAZA A FI PRIMIT

LOTUL 3

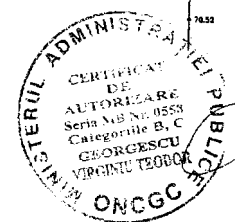
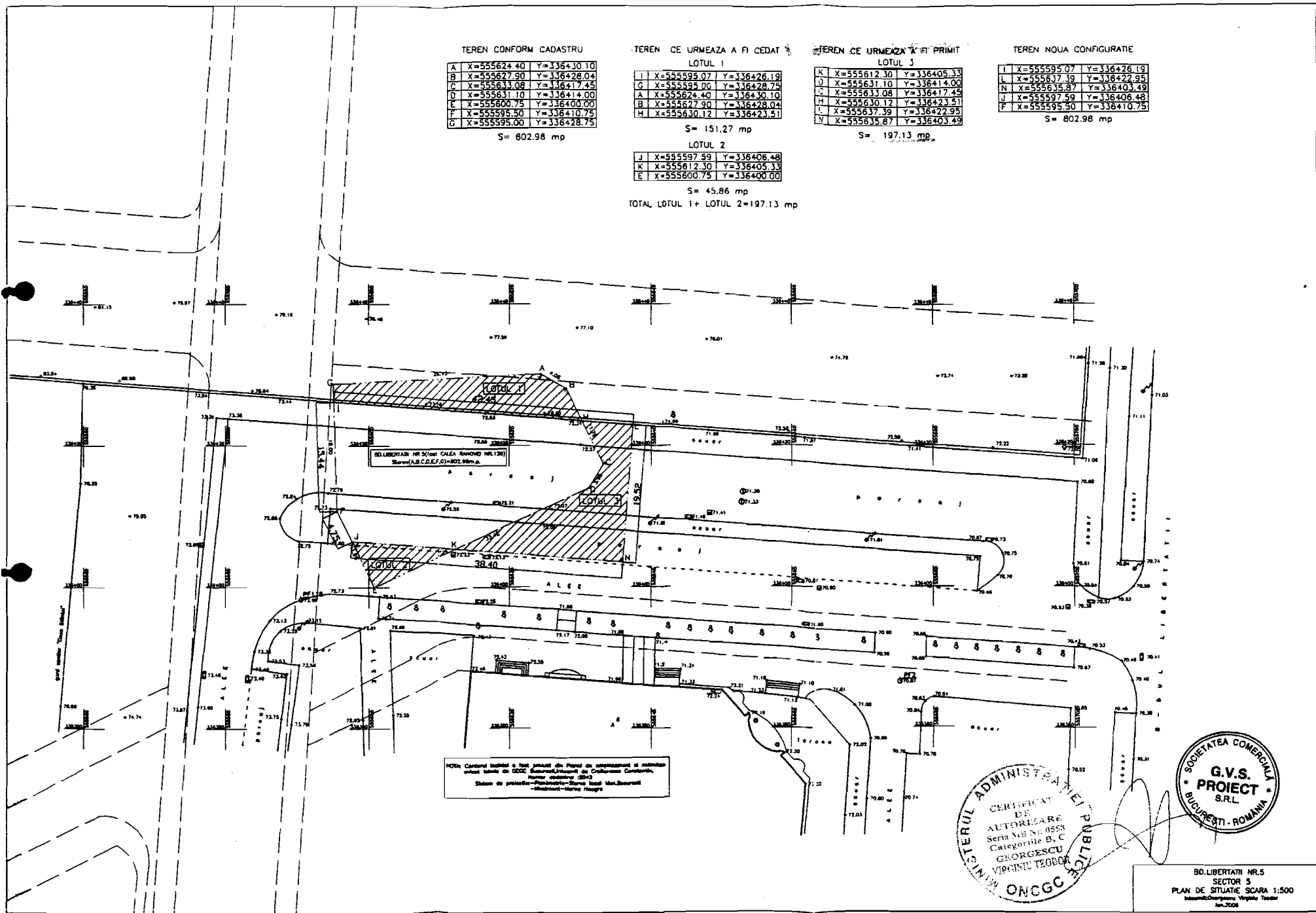
K	X=555612.30	Y=336405.33
D	X=555631.10	Y=336414.00
C	X=555633.08	Y=336417.45
H	X=555630.12	Y=336423.51
I	X=555637.39	Y=336422.95
N	X=555635.87	Y=336403.49

S= 197.13 mp

TEREN NOUA CONFIGURATE

I	X=555595.07	Y=336426.19
L	X=555637.39	Y=336422.95
N	X=555635.87	Y=336403.49
J	X=555597.59	Y=336408.48
F	X=555595.50	Y=336410.75

S= 802.98 mp



BD.LIBERTATI NR.5
SECTOR 5
PLAN DE SITUATIE SCARA 1:500
Inscris/Chiarisirea: Virginiu Teodor
04.10.08

ANEXA NR.2 LA
ACGMB NR.

RAPORT DE EVALUARE



**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

Florentina BARBU



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

1. SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării: 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 .

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 GN1 – 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.

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

Incadrarea în zonă din punct de vedere funcțional, conform PUG, zonă PUZ-L5 este amplasată în zonă CA2. Zonă 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 vânzare-cumpărare , suprafața menționată / utilizată în toate documentele). 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 CONSTRUCT SRL.

Abordarea evaluării are la bază 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

Vcomparatie = 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

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 leu/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 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, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatoilor din Romania).

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



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 aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile 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



CUPRINS

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. *Ipozeze 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



2. DATE GENERALE

2.1. Obiectul evaluării

Proprietate imobiliara - Proprietate imobiliara - teren 802,98 mp conform masuratorilor cadastrale (795 mp conform contract vanzare-cumparare), situat in bdul Libertatii nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) Bucuresti sector 5, proprietatea SC DESCOROM CONSTRUCT SRL ; nr. Cadastral 2042 inscris in CF 4713 sector 5 Bucuresti.

Bunul evaluat se pretinde a fi proprietatea celui de mai sus in baza urmatoarelor documente, anexate prezentului raport:

-contract vanzare-cumparare autentificat sub nr. 88/27.01.2004, incheiate la BNP Enache Marina Cecilia Bucuresti sector 3.

- incheiere de intabulare nr. 953/28.01.2004.

- documentatie cadastrala.

Conform declaratiei proprietarului, **dreptul de proprietate asupra imobilului este complet.** Asupra acestuia nu greveaza sarcini sau ipoteci, care sa limiteze dreptul de proprietate. **Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte,** neverificand autenticitatea actelor juridice detinute.

Nu se asuma nici o responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile si proprietatea poate fi vanduta, daca nu se specifica altfel.

2.2.Scopul evaluării : estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare asa cum este definita in Standardul International de Evaluare adoptat de Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) IVS 1 si GN1 – evaluarea proprietatilor imobiliare, in vederea perfectarii unui schimb de terenuri cu municipalitatea si reconfigurarea terenului. Astfel terenul in suprafata totala de 197,13 mp – format din lotul 1 de 151,27 mp si lotul 2 de 45,86 mp proprietatea SC DESCOROM CONSTRUCT SRL va fi cedat in schimbul terenului in suprafata de 197,13 mp – format din lotul 3 proprietatea municipalitatii.

2.3. Clientul si destinatarul lucrării

Prezentul raport de evaluare se adreseaza **SC DESCOROM CONSTRUCT SRL in calitate de beneficiar al lucrării.**

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client.

2.4. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.4.1. Ipoteze si conditii limitative

- Aspectele juridice se bazeaza exclusive pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale 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 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 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 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 efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare 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 culese 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.

2.4.5. Metodologia de evaluare folosita

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 abordări:

- Abordarea prin comparații de piață-analiza pe perechi de date folosind tehnici 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), 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 imobilului, furnizate de către SC DESCOROM CONSTRUCT SRL – prin reprezentanții săi legali, proprietarul terenului 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 încă 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 înocmirii 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 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.

Incadrarea in zona din punct de vedere functional, conform PUG, zona PUZ-L5 este amplasata in zona CA2. Zona mai larga este subordonata sediului 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 unifamilare 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 restructurare, restructurare prilejuita 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, 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, comert, 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 schimbari 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 redesenarea 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.

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, caracteristicile investitorilor si chiriilor 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 parcuri, circulatii si accese, cat si de regimul de inaltime al constructiilor si destinatia acestora oarecum impusa).

Cu toate aspectele negative, cererea de terenuri libere in zona centrala vine dinspre mari investitori in scopul construirii de spatii de birouri, spatii comerciale, de parcuri supraterane 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 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:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim profitabila.

Tinand 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, comert, cu indicatori urbanistici : POT – 100%; CUT – 16; Hmax.58 m.

4.2. Procedura de evaluare (Etape 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, recomandarile 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

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 culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat rezultata in urma analizei 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 obtenabile 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 destinatie rezidentiala, centru de afaceri, hotel, strazi amenajate, toate utilitatile	1.500 EUR/mp
996	Unirii – manastirea Antim	Teren intravilan, destinatie rezidentiala, centru de afaceri, hotel, strazi amenajate, mijloace de transport	1.400 EUR/mp
360	Unirii- Casa Poporului- Sitraco	Teren, destinatie rezidentiala, centru de afaceri, posibilitati construire P+5/6 necesita PUZ	1.300 EUR/mp
200	Unirii – Palatul Parlamentului	Teren intravilan, destinatie rezidentiala, comercial, strazi amenajate, toate utilitatile	1.000 EUR/mp
487	Unirii- Regina Maria	Teren intravilan, destinatie rezidentiala, centru de afaceri, hotel, strazi amenajate, toate utilitatile, cadastru, proiect Acs=270 mp, Acd=1534 mp	1.250 EUR/mp
710	Unirii – Eurocasa Invest – langa Biserica Antim	Teren intravilan, destinatie rezidentiala, strazi amenajate, toate utilitatile, cadastru, intabulare posibilitati construire P+5(retras) cu POT 60%	1.197 EUR/mp

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

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

Antim

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 Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania

5. PREZENTAREA EVALUATORULUI

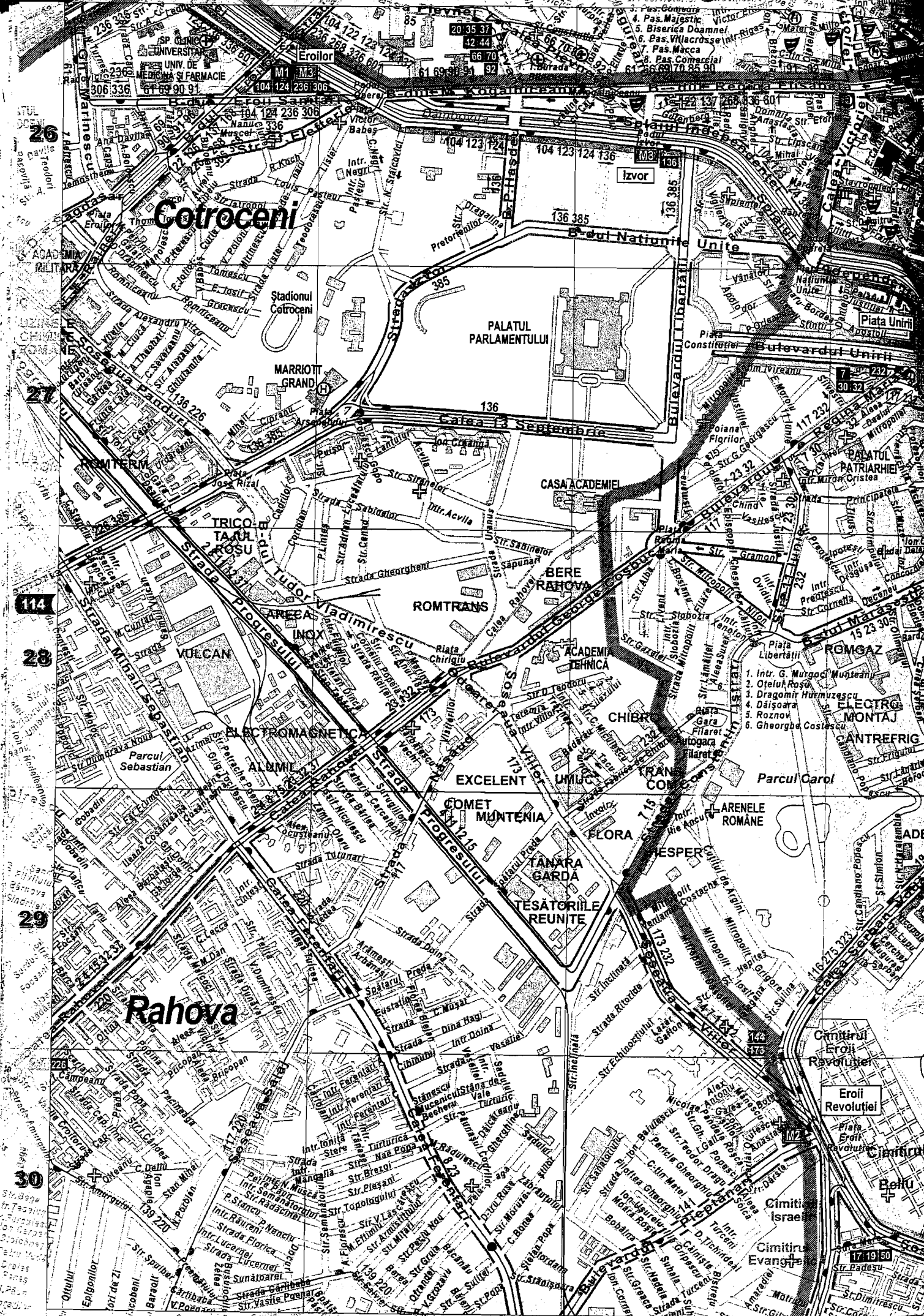
Florentina Barbu, evaluator intern al Alpha Bank Romania SA, de profesie inginer constructor, evaluator atestat ANP, membru titular ANEVAR , acreditat pentru sectiunea Proprietati Imobiliare si Evaluare Intreprinderi - posesoare a legitimatiei nr. 4972, cu domiciliul stabil in Bucuresti, str. Laptari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



ANEXE

Cotroceni

Rahova



- 1. Intr. G. Murgos Muzeului
- 2. Otelul Rosu
- 3. Dragomir Hutuzescu
- 4. Daisoara
- 5. Roznov
- 6. Gheorghe Costescu

Cantirul Eroii Revolutiei

Eroii Revolutiei

Cantirul

Cimitirul Israel

Cimitirul Evangh

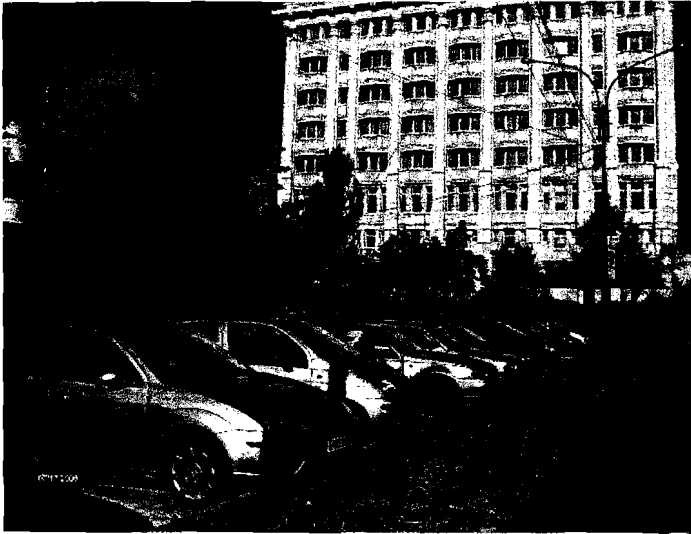
Imagini b-dul Libertatii stanga – dreapta in vecinatatea terenului



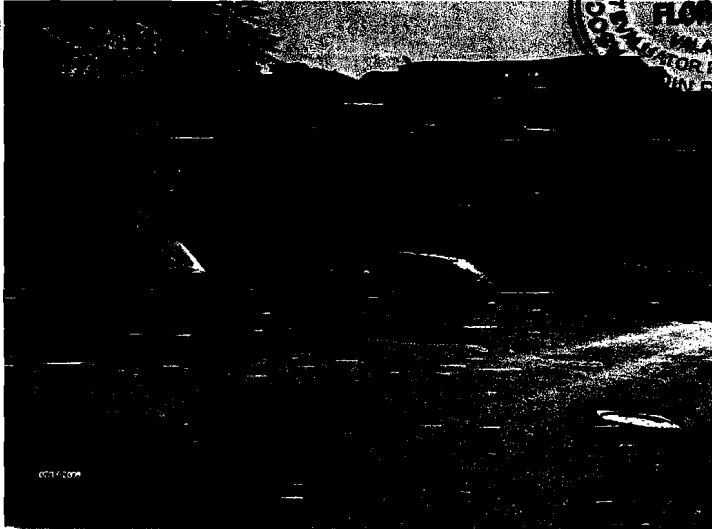
• 4972 •
BARBU FLORENTINA
SOCIETATEA NATIONALA DE EXPERTIZA SI EVALUARE A IMOBILITATILOR
PENTRU PROPRIETATE

Terenul evaluat

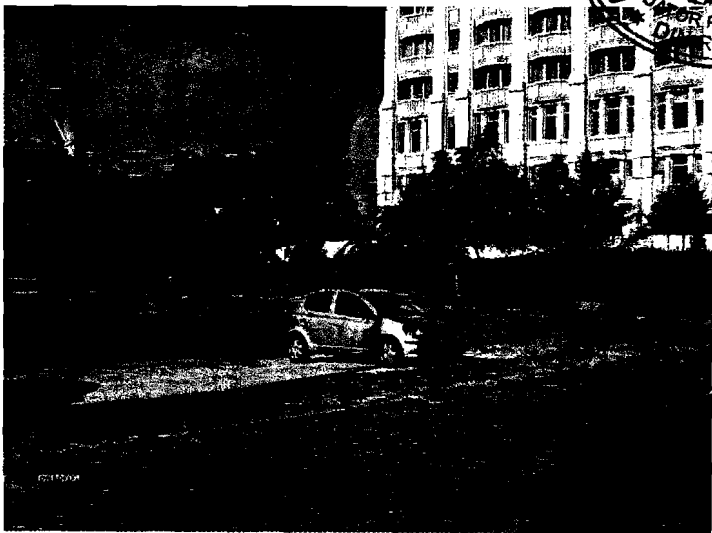




ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR
 EXPERTI IMOBILIARI
 ● 4972 ●
BARBU FLORENTINA
 VALABLA 2006
 MAJOR PROMOTORI
 DIN ROMANIA

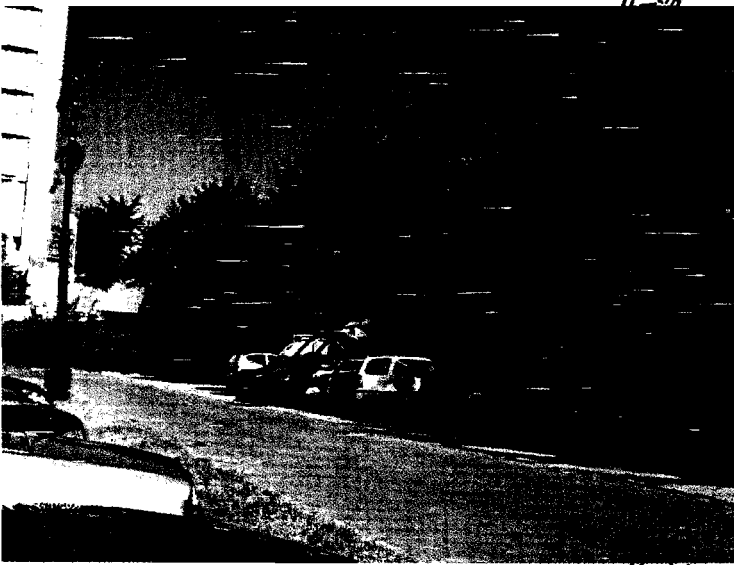


ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR
 EXPERTI IMOBILIARI
 ● 4972 ●
BARBU FLORENTINA
 VALABLA 2006
 MAJOR PROMOTORI
 DIN ROMANIA

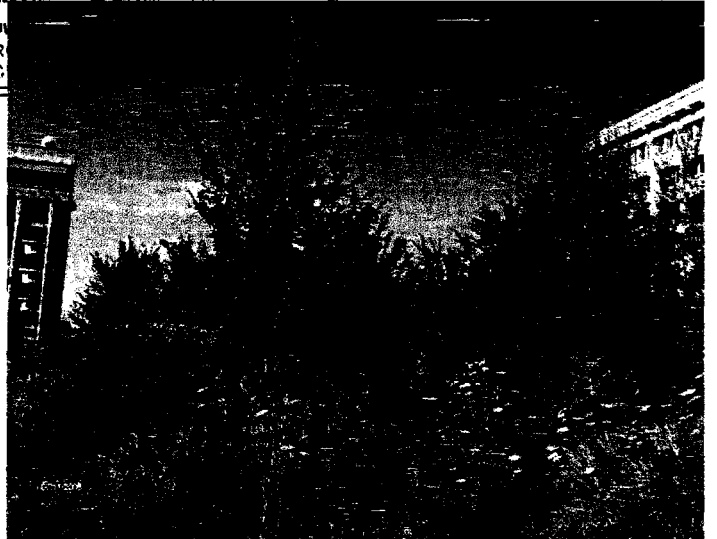




• 4972 •
VALABILI
PER PROPRIETÀ
ROMANA



• 4972 •
VALABILI
PER PROPRIETÀ
ROMANA



TEREN CONFORM CADASTRU

A	X=555624.40	Y=336430.10
B	X=555627.90	Y=336428.04
C	X=555633.08	Y=336417.45
D	X=555631.10	Y=336414.00
E	X=555600.75	Y=336400.00
F	X=555595.50	Y=336410.75
G	X=555595.00	Y=336428.75

S= 802.98 mp

TEREN CE URMEAZA A FI CEDAT
LOTUL 1

I	X=555595.07	Y=336426.19
G	X=555595.00	Y=336428.75
A	X=555624.40	Y=336430.10
B	X=555627.90	Y=336428.04
H	X=555630.12	Y=336423.51

S= 151.27 mp

LOTUL 2

J	X=555597.59	Y=336406.48
K	X=555612.30	Y=336405.33
E	X=555600.75	Y=336400.00

S= 45.86 mp

TOTAL LOTUL 1+ LOTUL 2=197.13 mp

TEREN CE URMEAZA A FI PRIMIT
LOTUL 3

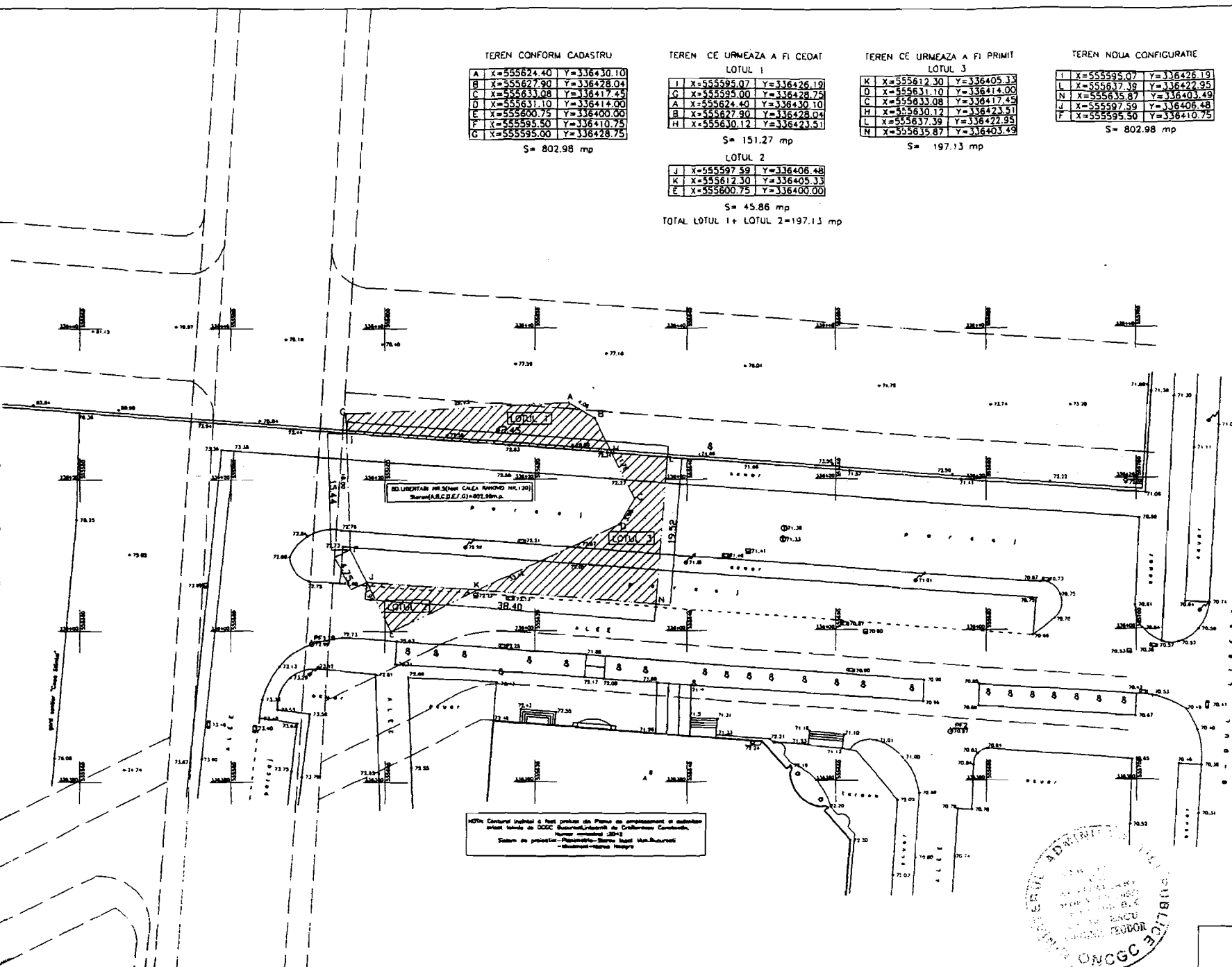
K	X=555612.30	Y=336405.33
D	X=555631.10	Y=336414.00
C	X=555633.08	Y=336417.45
H	X=555630.12	Y=336423.51
L	X=555637.39	Y=336422.95
N	X=555635.87	Y=336403.49

S= 197.13 mp

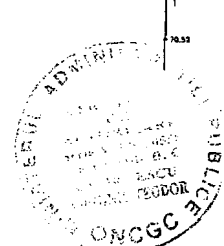
TEREN NOUA CONFIGURATE

I	X=555595.07	Y=336426.19
L	X=555637.39	Y=336422.95
N	X=555635.87	Y=336403.49
J	X=555597.59	Y=336406.48
F	X=555595.50	Y=336410.75

S= 802.98 mp








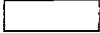







NOTA: Conturul utilitatii a fost preluat din Planul de amenajament si salubitate alcatuit dintr-un set de DOCC (Documentația de Ordine a Construcțiilor), emisă în anul 2002.
Sistem de proiectare: Planimetria-Sistemul Inalț. Automatizat - Sistemul - Sistemul Topografic



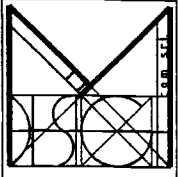
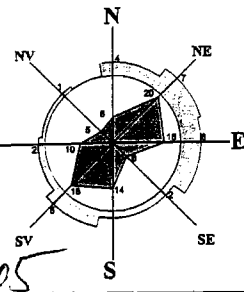
80.LIBERTATI NR.5
SECTOR 5
PLAN DE SITUATIE SCARA 1:500
Intarzit: Bucuresti, Mijloci Topografici
ian.2006

PUZ B-dul LIBERTATII nr. 5

LEGENDA

-  Lotul care a generat PUD
-  Limita zonei studiate
-  Limita parcela
-  Limita parcela 1947
-  Edificabil
-  Zona de studiu
-  PUZ BUCURESTI 2000
-  P+8 existent
-  Curti
-  Spatiu verde
-  Circulatii carosabile
-  Trotuare
-  Acces auto

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 DIRECȚIA URBANISM ȘI
 AMENAJAREA TERITORIULUI
 VIZAT ÎN DATA 28/8 30.11.2005
 Nr. 28/8 30.11.2005



birou de proiectare

M DESIGN
 com.s.r.l.

Sos. Stefan cel Mare nr.36,
 Bucuresti / cf. RW353590
 I49/2372/1998

Beneficiar

S.C. DESCOROM
 CONSTRUCT S.R.L.

Titlul proiectului

PUZ
 B-dul LIBERTATII,
 No. 5.

Titlul planșei

REGLAMENTARI

Data revizuirii

Revizuit manual

Arh. L. Machedon

Intocmit

Urb. M. Dumitrescu

Verificat

Arh. F. Machedon

Amplasamentul este în conformință cu planșele de oportunitate
 și cu regulamentul de urbanism în vigoare la data de
 13.03.1993
 Luminia Giordano
 MACHEDON

PR NR

4 166
 2004

FAZA

PUZ

Scara

1:500

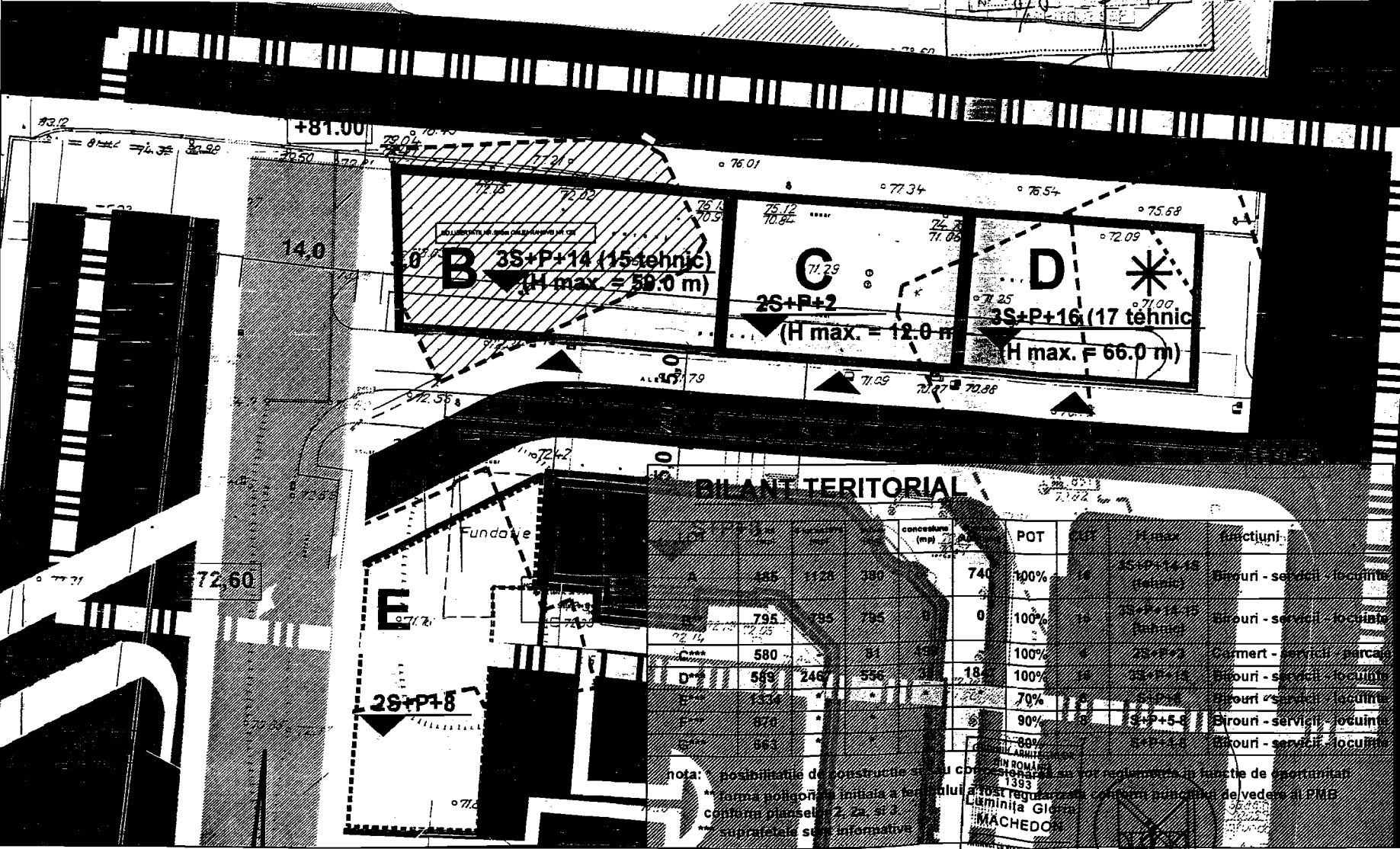
Semn.

NU DA

Data

Pl.nr.

2a



BILANT TERITORIAL

construcție	POT	utilizată	construcție	POT	utilizată	funcțiuni
A	740	100%	B	14	100%	Birouri - servicii - locuințe
C	0	100%	D	18	100%	Birouri - servicii - locuințe
D	18	100%	E	15	70%	Birouri - servicii - locuințe
E	15	90%				

nota: posibilitate de construcție s-au construit în conformință cu planșele de oportunitate
 și cu regulamentul de urbanism în vigoare la data de 13.03.1993
 Luminia Giordano
 MACHEDON

DETAII OFERTA

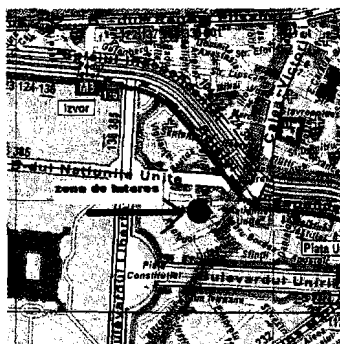
Actualizat la: 26 iun. 2006

» Zona: Unirii - uatiunile unite/Apolodor/

ID: 391 run 2462

» TEREN intravilan

Pret: 1.800 EURO



» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 760 mp - total teren

- strazi amenajate
- acces stradal

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

- 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

» 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.

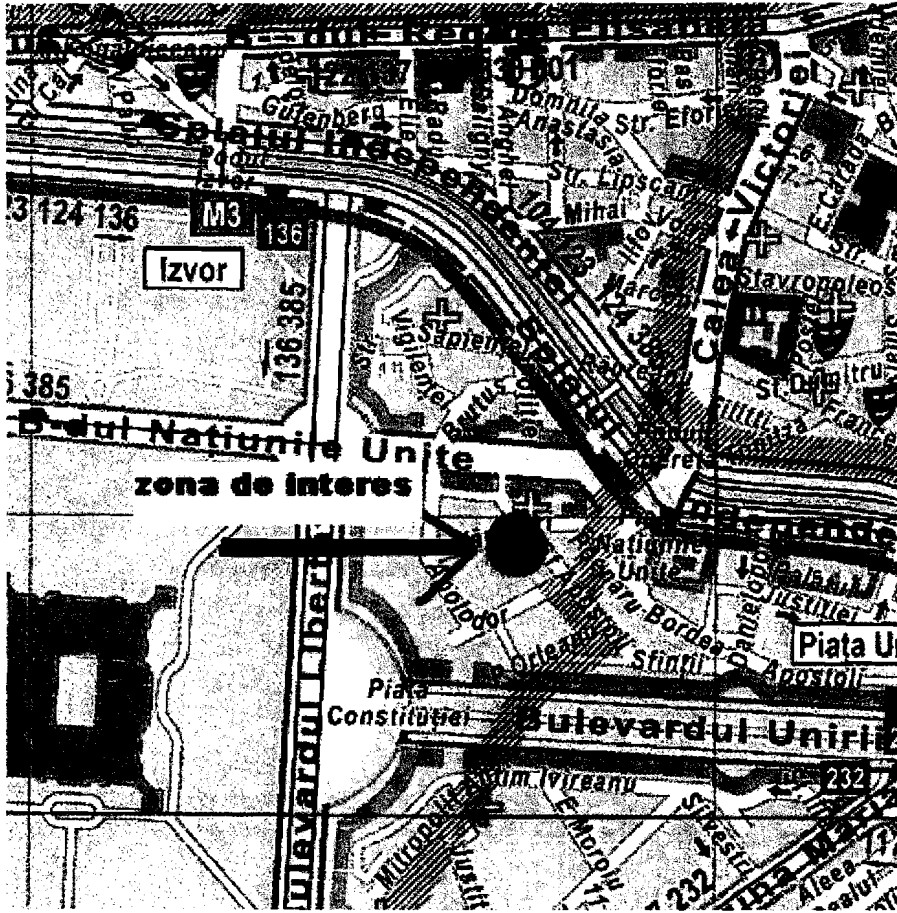
[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)

Pentru aceasta oferta contactati:



Badea Crinela
tel:

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



 **DETALII OFERTA**

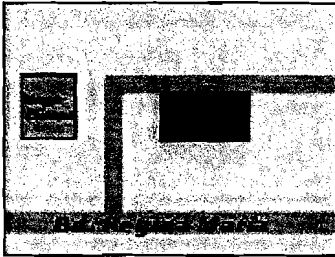
Actualizat la: 18 iul. 2006

» Zona: **Unirii • Regina Maria**

ID: **16 run 53159**

» **TEREN intravilan**

Pret: **2.145.000 EURO**



=> 1.670€/mp



» **Dotari / Utilitati / Informatii utile**

- 1284 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces stradal
- teren intravilan
- curent electric 220V
- persoana particulara
- apa
- contr. vanzare-cumparare
- canalizare
- poseda numar cadastral
- gaze
- carte funciara
- telefon

» **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

DETALII OFERTA

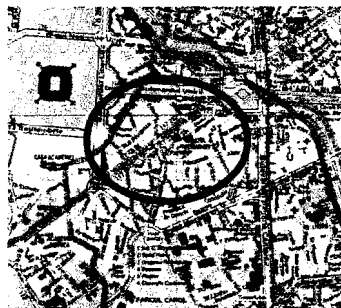
Actualizat la: 17 iul. 2006

➤ 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

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

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

• titlu de proprietate

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

➤ Alte informatii

• OFERTA EXCEPTIONALA!!!! TEREN AFLAT IN ZONA Blvd. 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.](#)

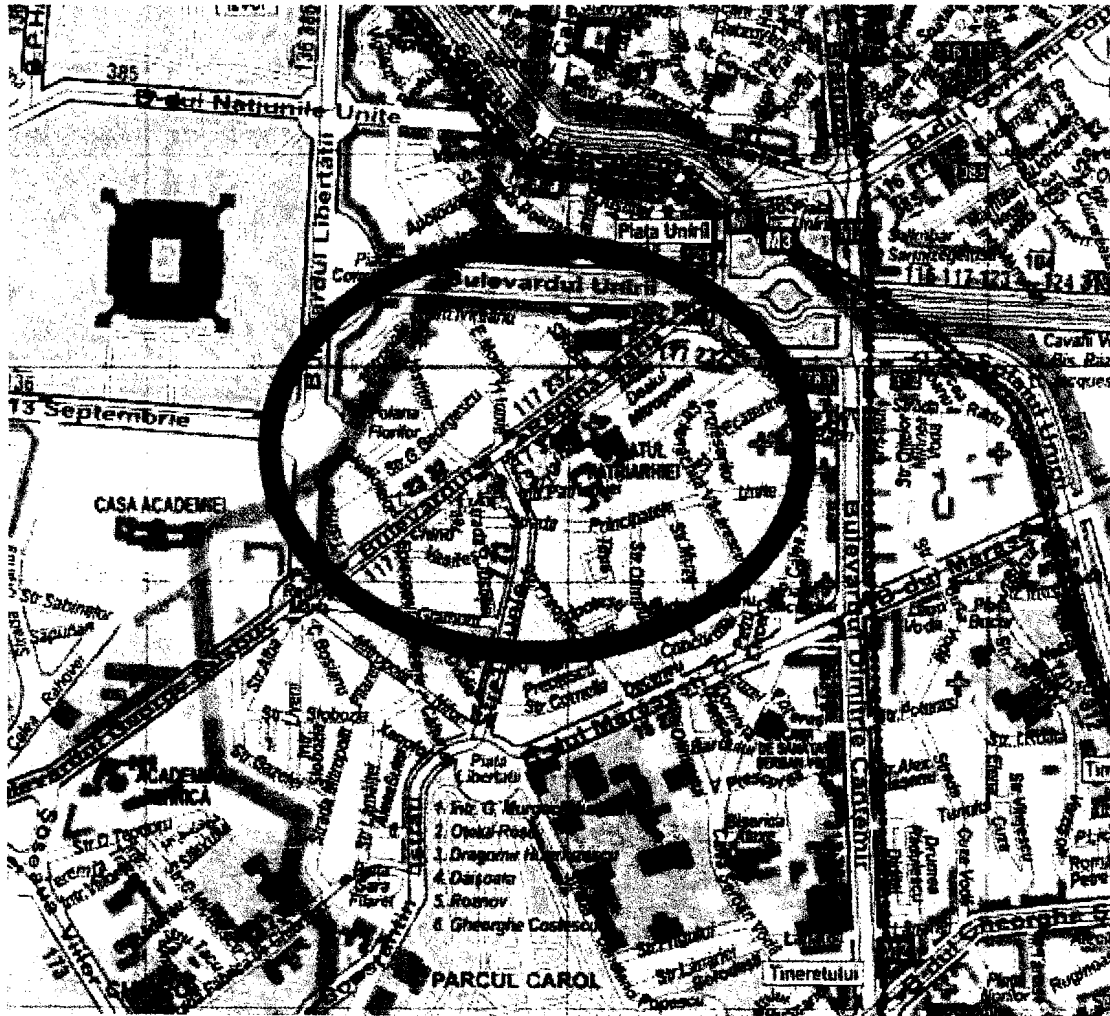
Pentru aceasta oferta contactati:

NEOLAND



Bogdan Pescaru
tel: 0749187769

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



DETALII OFERTA

Actualizat la: 5 iul. 2006

➤ Zona: **Unirii • Manastirea Antim,spate fantani,Unirii**

ID: **93 run 906**

➤ **TEREN intravilan**

Pret: **1.400 EURO/mp**



➤ **Dotari / Utilitati / Informatii utile**

- 996 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces mixt
- destinatii: rezidenta, centru de afaceri, hotel
- mijloace de transport
- hotarare judecatoreaca
- vecinatati: magazine, piata, gradinita, scoala, transport in comun, parc, hotel, bar/pub, restaurant

➤ **Alte informatii**

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

<http://www.imobiliare.run.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 ii iei in ziua in care contractul a fost semnat.

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

Pentru aceasta oferta contactati:

TRANSILVANIA



Ecaterina Preda
tel: 0745.34.34.43

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

 **DETALII OFERTA**

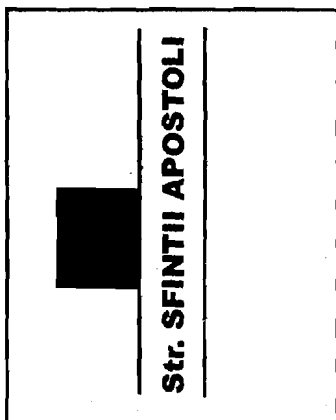
Actualizat la: 8 iun. 2006

➤ Zona: **Unirii - Casa Poporului, Sitraco**

ID: **121 run 1384**

➤ **TEREN intravilan**

Pret: **1.300 EURO/mp**



➤ **Dotari / Utilitati / Informatii utile**

- 360 mp - total teren

- destinatii: rezidenta, centru de afaceri
- teren intravilan

➤ **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 ii iei 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

 **DETALII OFERTA**

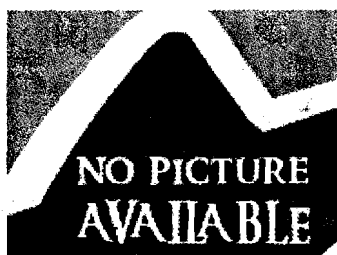
Actualizat la: 1 iun. 2006

» 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**

• **Retineti adresa directa la aceasta 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 iei in ziua in care contractul a fost semnat.

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

Pentru aceasta oferta contactati:

LAND EXPERTS



Land Experts
tel: 021.311.13.39

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

 **DETALII OFERTA**

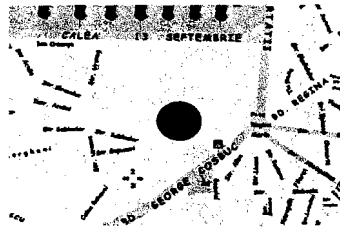
Actualizat la: 29 mai. 2006

➤ Zona: **Unirii • REGINA MARIA**

ID: **474 run 3163**

➤ **TEREN intravilan**

Pret: **1.250 EURO/mp**



➤ **Dotari / Utilitati / Informatii utile**



• 487 mp - total teren

• strazi amenajate

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



• curent electric 220V
• apa
• canalizare
• gaze

• poseda numar cadastral

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

➤ **Alte informatii**

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

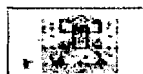
• **Retineti adresa directa la aceasta proprietate:**

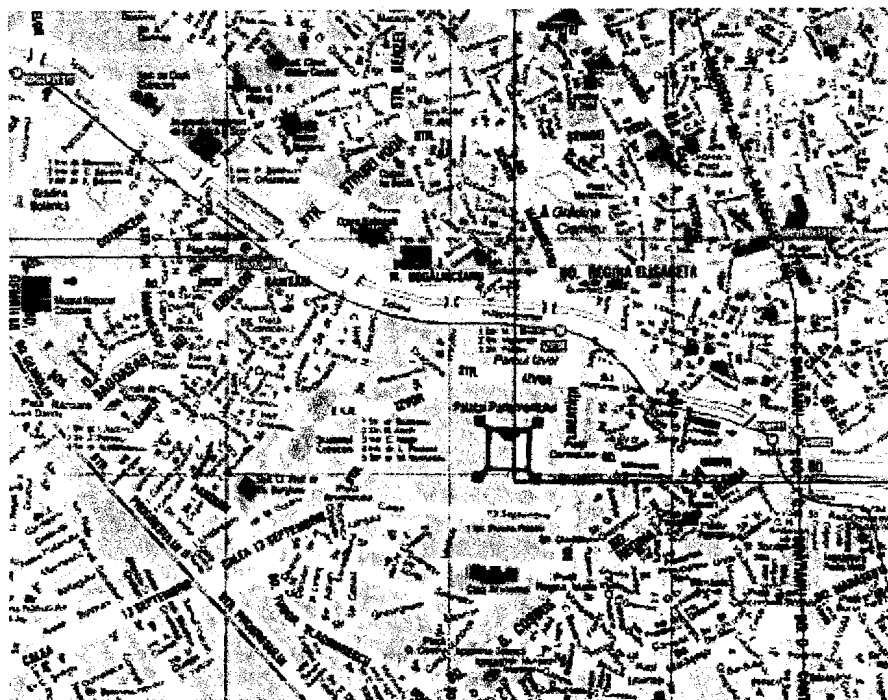
<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=474run3163>



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

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







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

DETALII OFERTA

Actualizat la: 30 mar. 2006

➤ Zona: **Unirii - EUROCASA INVEST**

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

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

- poseda numar cadastral
- carte funciara
- rol fiscal

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

➤ **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 ii iei in ziua in care contractul a fost semnat.
[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)

Pentru aceasta oferta contactati:

EUROCASA INVEST



Steluta Sterpu
tel: 0747.08.08.13

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

DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA
TERITORIULUI

etaj: 2, cam. 203

tel.: 305 55 68; 305 55 00 int. 1203

fax: 305 55 68

e-mail: urbanism@bucuresti-primaria.ro



SMC certifiicat ISO 9001 : 2000



SMM certifiicat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

Nr. 477710/ ind. SU/ 14.09.2005

AVIZ DE URBANISM Nr. 28/ 8/ 30.11.2005 PUZ - BULEVARDUL LIBERTATII Nr. 5 - sector 5, Bucuresti

Beneficiar - S.C. DESCOROM CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant - S.C. M DESIGN COM - BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

Suprafata studiata prin PUZ: - cca. 1 ha., din care 795 mp. reprezinta suprafata lotului ce a generat PUZ (proprietatea beneficiarului).

Amplasare, delimitare studiu: terenul analizat se afla in vecinatatea limitei sudice a zonei centrale a Capitalei (fiind inclus si in perimetrul stabilit pentru BUCURESTI 2000) si, potrivit prevederilor PUG, este cuprins in subzona centrala cu functiuni complexe CA2.

Se avizeaza: Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent, conform planului de reglementari anexat, vizat spre neschimbare, 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 bd. Libertatii (birouri, 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 terenuri cu municipalitatea si reconfigurarea terenului care a generat PUZ (conform planselor de reglementari si de regim juridic).

Indicatori urbanistici (pentru incinta beneficiarului): POT - 100%; CUT - 16; H max. - 58 m.

Ciclatii, accese, parcare: reseaua stradala din zona limitrofa va fi completata cu doua noi artere cu cate doua fire pe sens (una la nord si cealalta la vest, catre noul sediu al Academiei Romane, care va supratraversa calea Rahovei si va debusa in bd. George Cosbuc) si cu bretele carosabile corespunzatoare; parcare va fi asigurata in incinta proprie si in parkingul public cu 2S+P+2E propus pe latura estica (C).

Acorduri, avize (necesare pentru aprobare): avizul comisiei tehnice de circulatie, avizul comisiei de preordonare retele edilitare, alte avize conform legislatiei in vigoare (daca este cazul).

Prezentul aviz modifica si completeaza documentatiile de urbanism avizate anterior, este valabil 5 (cinci) ani si poate fi folosit numai dupa aprobarea PUZ, iar certificatul de urbanism se va elibera respectand datele tehnice solicitate mai sus.

Sef serviciu,

Ing. Ioana Balaurea

Referent,

Arh. Marin Cretu

Arhitect sef al municipiului Bucuresti,

Arh. Adrian Bold



FPS-21-01/5

COMISIA TEHNICA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI: arh. Serban Stancu, arh. Alexia Beldiman, arh. Viorel Hurduc, arh. Constantin Enache, arh. Doina Cristea, arh. Dan Marin, arh. Dorin Stefan.

ROMÂNIA

Judecătoria Secți 5
Biroul de carte funciארă
Dosar nr. 953 / 1280/2006

ÎNCHEIERE NR. 953

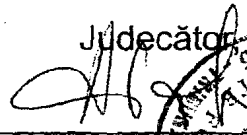
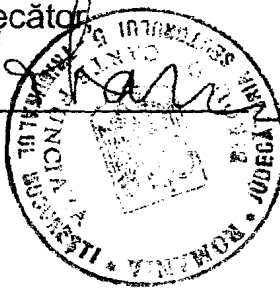
JUDECĂTOR COBANU MARIETA

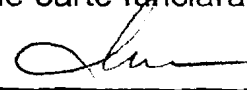
Asupra cererii introduse de SC JESCORONI CONSTRUCT 4 NP prin notarul public (mandatarul) de lafat BNP privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea funciארă în baza*) Cart. de sic out 28/24.01.2006 NP, Etocbe bucuru Cartia văzând referatul conducătorului de carte funciארă, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 50 din Legea nr. 71/1996 și achitată taxa judiciară de timbru de — lei, cu chitanța nr. — 175 jud 1500 lei

DISPUNE

Admite cererea cu privire la imobilul teren 495,00 mp, Bdul Libertății nr 5 (fost Colia Rahovei nr 20) înscris în Cartea funciארă nr. 5713 a localității Bucuresti la Jud Sec 5 cu nr. cadastral 2242, proprietatea lui SC JESCORONI CONSTRUCT 4 NP de sub 173 să se intabuleze**) dreptul de proprietate cu titlu de drept de cumpărare

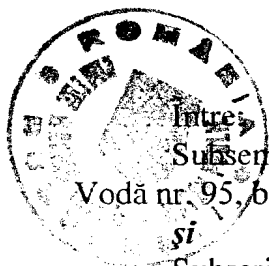
Prezenta se va comunica pe zi
Dată în Camera de Coborât la data de 03.02.2006

Judecător



Conducător de carte funciארă,


*) După caz, contractul autentificat sub nr. _____ din _____, certificatul de moștenitor nr. _____ din _____, hotărârea judecătorească nr. _____ din _____, contractul de construire, concesiune, proces-

CONTRACT
DE
VÂNZARE-CUMPĂRARE



Intre
Subsemnatul **TODICĂ FLORIN-TEODOR**, necăsătorit, domiciliat în str. Știrbei
Vodă nr. 95, bl. 25B, sc. 1, et. 7, ap. 28, sector 1, **în calitate de vânzător**,

și
Subscrisa **S.C. „DESCOROM CONSTRUCT” S.R.L.**, persoană juridică de
naționalitate română, cu sediul în București, bd. Ion Mihalache nr. 81, bl. 15A, sc. 1, parter,
ap. 5, sector 1, număr de ordine în Registrul comerțului București J40/12033/03.09.2003, cod
unic de înregistrare 15715127, atribut fiscal R, **în calitate de cumpărătoare**, reprezentantată
de **DE SANTIS LORENZO**, cetățean italian, domiciliat în Italia, Bari, str. Via Garruba nr.
13, cod poștal 70122, în calitate de asociat unic și administrator al societății,

a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare, în următoarele condiții:

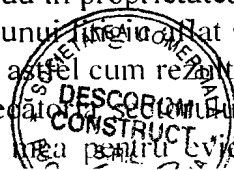
Eu, **TODICĂ FLORIN-TEODOR**, vând subscrisei **S.C. „DESCOROM
CONSTRUCT” S.R.L.**, prin reprezentantul său, **terenul, proprietatea mea, în suprafață de
795,00 (șaptesutenouăzecișicinci) m.p., situat în București, bd. Libertății nr. 5 (fostă Calea
Rahovei nr. 120), sector 5, număr cadastral provizoriu 2042.**

Am dobândit acest teren, necăsătorit fiind, prin cumpărare de la Garabedian Abraham
Antranik, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4417 din 07.11.2000
de notarul public Popa Carmen Marilena. La rândul său, Garabedian Abraham Antranik, a
dobândit acest teren, în baza sentinței civile nr. 3906 din 18.05.1999 pronunțată de
Judecătoria sectorului 5 București în dosarul nr. 11002/1998, rămasă definitivă și irevocabilă
și a Dispoziției Primarului General al municipiului București nr. 1203 din 29.07.1999, fiind
pus în posesie în baza procesului-verbal nr. 830 din 13.08.1999, act încheiat cu executorul
judecătoresc al Judecătoriei sectorului 5 București, în dosarul nr. 830/1999.

Pentru acest teren, Primăria sectorului 5 București a emis certificatul de urbanism nr.
491-R din 14.04.2003.

Dreptul de proprietate asupra terenului a fost intabulat, pe numele meu, al
vânzătorului, în Cartea Funciară nedefinitivă a Judecătoriei sectorului 5 București nr. 4713,
conform încheierii nr. 8248 din 08.11.2000, date de judecătorul de carte funciară al acestei
instanțe.

Eu, vânzătorul, declar pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile art. 292 Cod
penal cu privire la falsul în declarații, că nu am înstrăinat terenul ce formează obiectul
prezentului contract, că acesta nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ
de trecere în proprietate publică, fiind în mod legal și continuu în proprietatea și posesia mea
de la data dobândirii și până în prezent, nu face obiectul vreunui act normativ emis pe rolul vreunei
instanțe de judecată și nu este grevat de sarcini sau servituți, astfel cum rezultă și din extrasul
de carte funciară nr. 345 din 27.01.2004, eliberat de Judecătoria sectorului 5 București -
Biroul de carte funciară, ceea ce nu înlătură răspunderea mea pentru vicietune, conform





ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
ENACHE MARINA CECILIA
BUCUREȘTI, CALEA VICTORIEI NR.21
ET. 6, SECTOR 3
Tel. 312.94.11 – 312.94.03 / Fax 312.94.11

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 88
27 IANUARIE 2004**

În fața mea, **ENACHE MARINA CECILIA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

TODICĂ FLORIN-TEODOR, domiciliat în str. Știrbei Vodă nr. 95, bl. 25B, sc. 1, et. 7, ap. 28, sector 1, identificat cu cartea de identitate seria RR nr. 182457 eliberată la 16.11.2001 de Secția 3 Poliție București, cod numeric personal 1770415400014 și

DE SANTIS LORENZO, cetățean italian, domiciliat în Italia, Bari, str. Via Garruba nr. 13, cod poștal 70122, identificat cu pașaportul nr. 893395X eliberat la 01.08.2002 de autoritățile italiene, în calitate de asociat unic și administrator al **S.C. „DESCOROM CONSTRUCT” S.R.L.**,

care, după citirea actului, au solicitat și au consimțit la autentificarea prezentului înscris, semnând toate exemplarele lui. Consimțământul cetățeanului italian a fost luat în limba italiană, prin intermediul traducătorului autorizat Osman Georgia Mălina (autorizație nr. 3066).

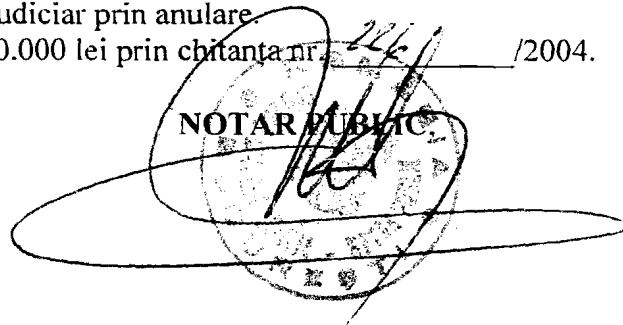
În temeiul art.8 lit.b din Legea nr.36/1995,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

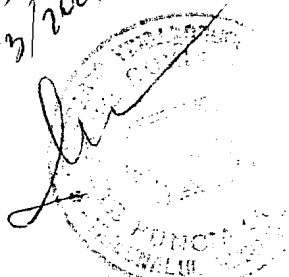
S-a taxat cu 58.185.000 lei taxa de timbru, prin chitanța nr. 226 /2004.

S-a taxat cu 50.000 lei timbru judiciar prin anulare

S-a perceput onorariu de 25.200.000 lei prin chitanța nr. 226 /2004.



*In tabelat
cristi 5413
incl 953/2004*



PLAN DE AMPLASAMENT

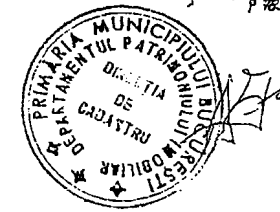
sc. 1: 500
NUMAR CADASTRAL PROVIZORIU.....

2042

PLAN TOPOGRAFIC
SCALA 1/500

PROPRIETAR	ADRESA IMOBILIAR	AUTORIZARE ONCGC
Numele si prenumele: GARABEDIAN ABRAHAM Bucuresti Sector 2 str. Popa Rusu nr.2	BUCURESTI str. Calea Rahovei nr. 120 Sector 5	Serie B Nr. 0448 A.B.C.D. OFICIUL DE CADASTRU GEODEZIE SI CARTOGRAFIE CONSTANTIN BUCURESTI ROMANIA 17.18.1 din 28.10.98
Executant ing. Semnatura	Autorizat de ONCGC Aut. Seria B nr 448/1999	RECEPTIONAT Inspector

79.80 21.09.1998



79.39 77.99

81.03

78.43

78.59

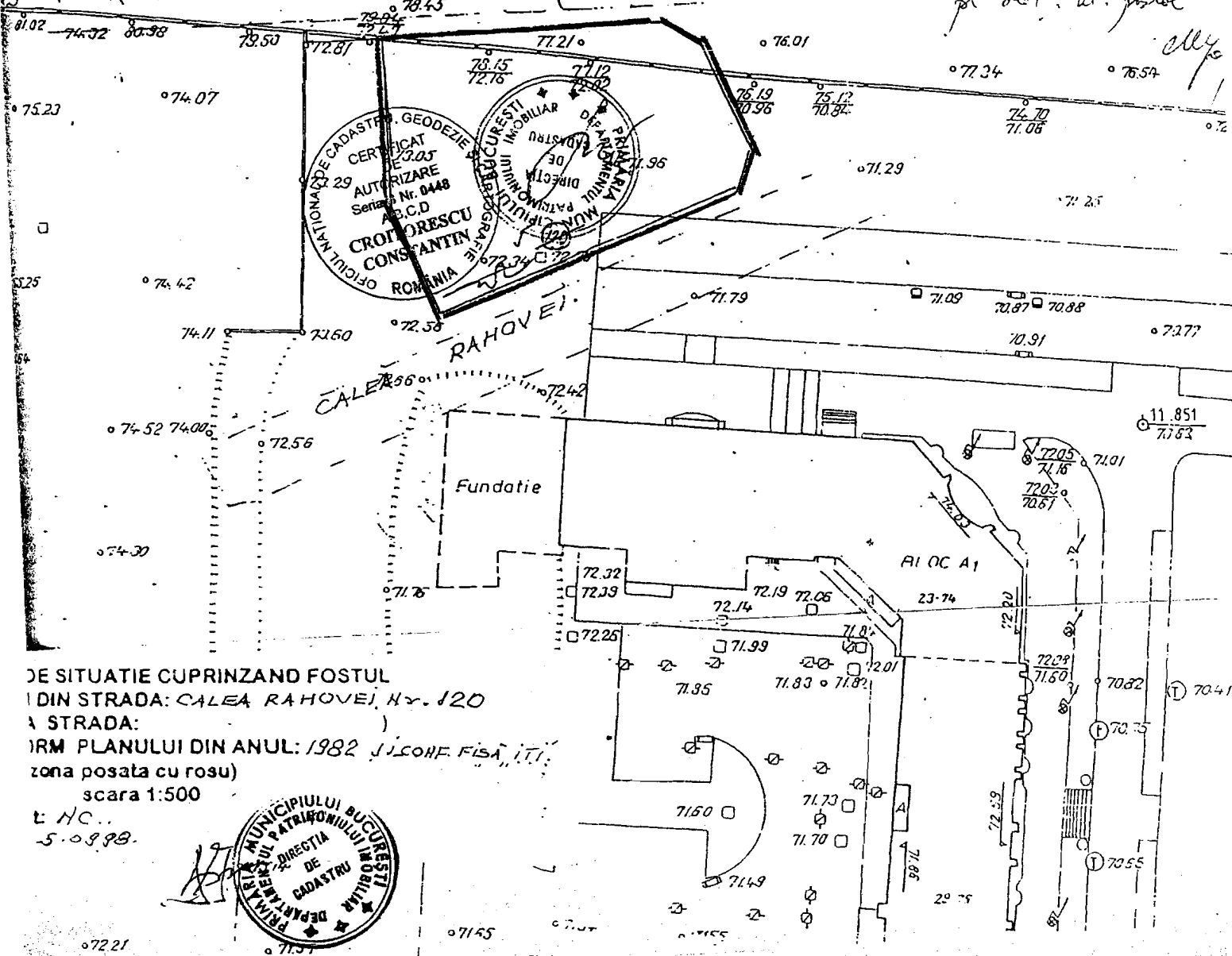
72.30

80.91

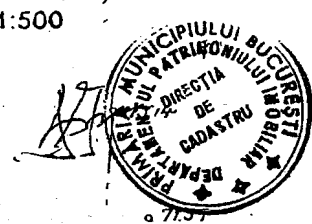
STRADA RAHOVEI

78.60 772 / 14.12.99
CATERANCA
cuizat ca studiu topografic
pt obf. n. proiect

elly



DE SITUATIE CUPRINZAND FOSTUL
DIN STRADA: CALEA RAHOVEI, Nr. 120
A STRADA:
FORM PLANULUI DIN ANUL: 1982 (J.SONF. FISA 111)
zona posata cu rosu)
scara 1:500
E.H.C.
5.09.98.



72.21

71.45

71.65



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI

**OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL BUCUREȘTI**

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: DESCOROM CONSTRUCT S.R.L.

Sediu social: București, Sector 1, B-dul Ion Mihalache, Nr. 81, Bloc 15A, Scara 1, Parter, Ap. 5

Activitatea principală: Construcții de clădiri și lucrări de geniu - 4521

Cod Unic de Înregistrare: 15715127 din data de: 03.09.2003

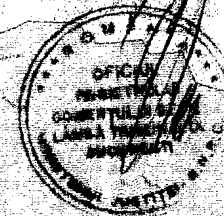
Atribut fiscal: R din data de: 03.09.2003

Nr. de ordine în registrul comerțului: J40/12033/03.09.2003

Data emiterii certificatului: 19.01.2004

Seria B Nr. 0147264

**DIRECTOR,
Dan Moisescu**



ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARE S.A.

Str. Căderea Bastiliei nr. 80-84 ■ București ■ R.C. J/40/15882 ■ C.U.I. 6120740 ■ Operator date personale 1087

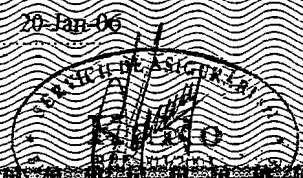
Inlocuiește Certificatul nr. **0630/16-03-2005**
 Rennoiește

CERTIFICAT NR. 14141 - 132 / **20-Jan-06**
 privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR - PROGRAM ANEVAR

În baza poliței **2813895 - 16.01.2006** emisă de Societatea ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARE S.A. pentru ANEVAR, Asiguratorul se angajează ca la producerea riscurilor asigurate să despăgubească pe Asiguratul nominalizat în prezentul certificat, în forma și cuantumul prevăzute în condițiile de asigurare specificate pe verso, cu condiția achitării primei de asigurare corespunzătoare nivelului de acoperire pentru care s-a făcut opțiunea în termenele stabilite de metodologia comunicată de ANEVAR.

ASIGURAT: <input checked="" type="checkbox"/> persoană fizică <input type="checkbox"/> persoană juridică			
Barbu Florentina			
(nume/denumire, adresă, telefon, fax, CNP, CUI, număr legitimație ANEVAR)			
Str. Laptari Tei nr. 1, Bl. 26, Sc. 1, Et. 1, Ap. 7, Sector 2, Jud. Bucuresti			
CNP/CUI: 2630905400191	Nr. Legitimatie: 4972		
Tel/Fax: _____ Mobil: _____			
SPECIFICUL ACTIVITĂȚII în conformitate cu normele profesiei recunoscute de ANEVAR prin statutul său			
LIMITA GEOGRAFICĂ: <input checked="" type="checkbox"/> în România <input type="checkbox"/> în afara României			
FEEUL ASIGURĂRII: asigurare colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR			
Feeul răspunderii asigurate	Nivel de acoperire din Programul ANEVAR	Limita agregată de răspundere în lei la cursul oficial de schimb din 27.12.2005 (EUR)	Prima de asigurare Punită din prima de bază pentru Nivelul I și toate primele adiționale pentru celelalte niveluri de acoperire
Răspunderea profesională a Evaluatorilor și experților Tehnici Nivelul I	10.000 EUR	17.000,00	62,90 LEI
TOTAL PRIMA DE ASIGURARE Săizec/sidoile/sinoazecibant			62,90 LEI (in cifre)
Frânșiză: 150,00 EUR	Echivalent în lei: 555,00		
Asigurarea s-a încheiat pe timp de _____	de la _____	la _____	
Prima integrală: 62,90 LEI	s-a încasat la _____		
Rata I de plată: _____	(suma)		(zua, luna, anul)
EȘALONARE RATE (sume și scadențe) Prima de asigurare se va achita până la data de 02.03.2006			
MENȚIUNI SPECIALE (Clauze atasate)			
<ul style="list-style-type: none"> • Cererea chestionar face parte integrantă din polița de asigurare • Prezentul certificat este încheiat în 3 exemplare, din care originalul a fost înmănat Asiguratului 			

Emis de KaRo Servicii de Asigurări la data de **20-Jan-06**



ANEXA NR. 3 LA
ACGMB NR.

RAPORT DE EVALUARE

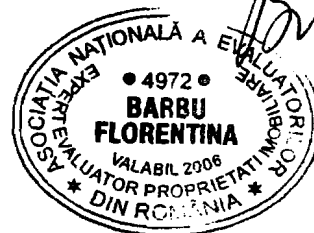


Proprietate imobiliara - TEREN 197,13 mp, situate in imediata vecinatate – dreapta a terenului din bd-ul Libertatii nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) sector 5 Bucuresti

**Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
PRIMARIA SECTOR 5**

Destinatar: SC DESCOROM CONSTRUCT SRL

Data intocmirii:
20.07.2006
Florentina BARBU



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

1. SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară - teren 197,13 mp conform măsurătorilor cadastrale (schița anexată) situat în imediată 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 Rahivei nr. 120 (actuala b-dul Libertății nr. 5) se face cunoscut că 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 GN1 – 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 să 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.

Descrierea proprietății imobiliare: Amplasamentul este localizat în imediată vecinătate – dreapta a terenului din bdul Libertății nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) București sector 5, proprietatea municipalității.

Incadrarea în zonă din punct de vedere funcțional, conform PUG, zonă PUZ-L5 este amplasată în zonă CA2. Zonă 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 197,13 mp conform măsurătorilor cadastrale . Terenul este situat chiar pe limita dintre sectoarele 5 și 3.

Terenul este liber de construcții.

Inspekția proprietății 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 bază 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

Vcomparatie = 1.124.177 RON /315.408 EURO

În opinia evaluatorului valoarea estimată pentru teren este de:

Valoarea de piață a întregii suprafețe de teren de 197,13 mp evaluată este de :

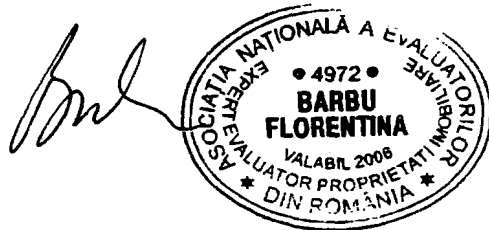
Vteren = 1.124.177 RON /315.408 EURO

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

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, 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 leu/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 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, 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



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 aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile 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



CUPRINS

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 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

2. DATE GENERALE

2.1. Obiectul evaluării

Proprietate imobiliară - Proprietate imobiliară - teren 197,13 mp conform măsurătorilor cadastrale (schita anexată) situat în imediată 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 bdul Libertății nr. 5) se face cunoscut că 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**, neverificând autenticitatea actelor juridice deținute.

Nu se asuma nici o responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune că 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 GN1 – 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 schita cadastrală anexată) proprietatea municipalității să 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 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 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 influenta 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 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 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 culese 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.

2.4.5. Metodologia de evaluare folosita

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 opinia evaluatorului privind valoarea de piata posibil obtenabila 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, in calitate de beneficiar al schimbului de teren, 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.

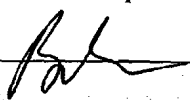
Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor 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 inocmirii 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.



3. PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

3.1. Descrierea proprietatii

Amplasamentul este localizat in imediata vecinatate – dreapta a terenului din bdul Libertatii nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) Bucuresti sector 5, proprietatea municipalitatii. Accesul la teren se face din b-dul Libertatii si din Calea Rahovei.

Incadrarea in zona din punct de vedere functional, conform PUG, zona PUZ-L5 este amplasata in zona CA2. Zona mai larga este subordonata sediului 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, restructurare prilejuita 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 - municipalitatii, 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 latara 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, 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 schimburile de teren cu municipalitatea si reconfigurarea terenului care a generat PUZ.”**

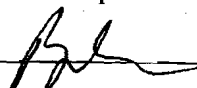
Procedurile de reconfigurare a terenului constau in redistribuirea proprietatii domeniului public, fara modificari, prin redesenarea carosabilului, trotuarelor si spatiilor verzi.

Utilitati:

In zona exista retelele urbane esentiale:

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

Terenul este liber de constructii.



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, caracteristicile investitorilor si chiriilor 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 reginul 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 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 dinspre mari investitori in scopul construirii de spatii de birouri, spatii comerciale, de parcuri supraterrane 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 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:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim profitabila.

Tinand 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, comert, 2S+P+3E cu functiunea comert – servicii – parcaje; se propune un front construit din 7 tronsoane destinatii amintite anterior.

4.2. Procedura de evaluare (Etape 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, recomandarile 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

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 culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat rezultata in urma analizei 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 obtenabile 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 urmatoar:

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 destinatie rezidentiala, centru de afaceri, hotel, strazi amenajate, toate utilitatile	1.500 EUR/mp
996	Unirii – manastirea Antim	Teren intravilan, destinatie rezidentiala, centru de afaceri, hotel, strazi amenajate, mijloace de transport	1.400 EUR/mp
360	Unirii- Casa Poporului- Sitraco	Teren, destinatie rezidentiala, centru de afaceri, posibilitati construire P+5/6 necesita PUZ	1.300 EUR/mp
200	Unirii – Palatul Parlamentului	Teren intravilan, destinatie rezidentiala, comercial, strazi amenajate, toate utilitatile	1.000 EUR/mp
487	Unirii- Regina Maria	Teren intravilan, destinatie rezidentiala, centru de afaceri, hotel, strazi amenajate, toate utilitatile, cadastru, proiect Acs=270 mp, Acd=1534 mp	1.250 EUR/mp
710	Unirii – Eurocasa Invest – langa Biserica Antim	Teren intravilan, destinatie rezidentiala, 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.

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

PUZ (avizat dar inca neaprobat), evaluatorul 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 = 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.



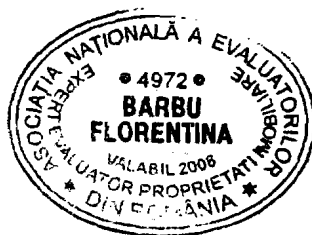
Intocmit,

Ing. Florentina BARBU

Expert evaluator, titular sectiunea Evaluarea Proprietatii Imobiliare
Membru al Asociatia Nationala 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 stabil in Bucuresti, str. Laptari Tei nr.1, bloc 26, scara 1, et.1, ap.7, sector 2.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Barbu', positioned to the right of the circular stamp.

ANEXE

Cotroceni

Stadionul Cotroceni

PALATUL PARLAMENTULUI

MARRIOTT GRAND

CASA ACADEMIEI

BERE RAHOVA

ROMTRANS

ACADEMIA TEHNICA

CHIBRUC

EXCELENT

COMET

FLORA

TANARA GARDA

TESATORIILE REUNITE

Rahova

Eroii Revolutiei

Cimitirul Eroii Revolutiei

Cimitirul Israel

Cimitirul Evanghelisti

26

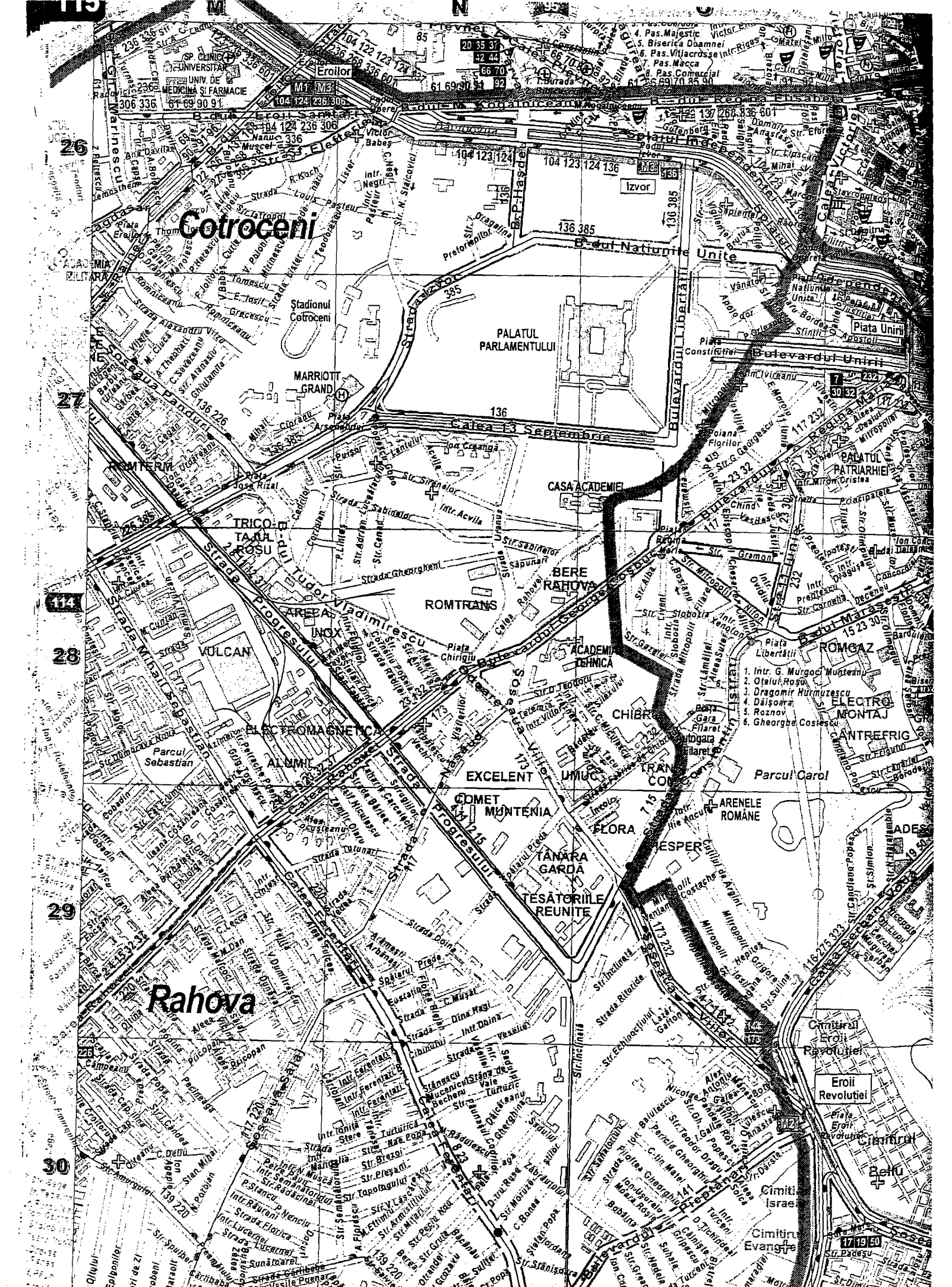
27

114

28

29

30





MUNICIPIUL BUCURESTI PRIMARIA SECTOR 5

Bd. Regina Elisabeta nr. 29 - 31
Tel.: 314.46.80 314.43.18 314.28.37
Fax: 311.22.68 311.04.65

Cod fiscal: 4433953 (BCR)

Nr. 12415 / 10.04. 2005

C A T R E ,

DESCOROM CONTRACT
B-DUL ION MIHALACHE NR. 81, SECTOR 1

Ca urmare a cererii Dvs. inregistrata la Primaria Sectorului 5 cu nr. 11322/29.03.2005 prin care ne solicitati sa va eliberam o adeverinta din care sa rezulte ca pentru terenurile identificate conform planului cadastral anexat, terenuri aflate in vecinatatea terenului situat la fosta adresa Calea Rahovei nr.120 sector 5, nu sunt depuse cereri privind reconstituirea dreptului de proprietate, si nu sunt emise titluri de proprietate, va facem cunoscut:

In conformitate cu legile fondului funciar, pentru terenurile la care va referiti (fostele adrese Str. Arionoaiei nr. 60 ;62 si Calea Rahovei nr. 118 ;122) nu sunt depuse cerere privind reconstituirea dreptului de proprietate, si nici nu sunt emise titluri de proprietate. Fata de cele de mai sus, urmeaza sa va adresati institutiilor abilitate in vederea executarii sentintei civile nr. 3906/1999 -Judecatoria sector 5.

DIRECTIA JURIDICA,
Florina Dragnea

SEF SERV.CADASTRU
SI FOND FUNCJAR,
Veronica Dumitrescu



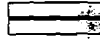

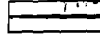

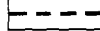

DIRECTOR -ARHITECT SEF,






VICEPRIMAR,
MARCELO FLORENTIN BERA

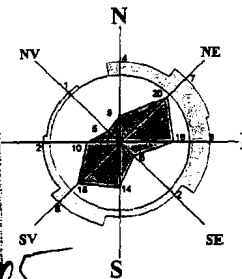


PUZ B-dul LIBERTATII nr. 5

LEGENDA

	Lotul care a generat PUD		Edificabil
	Limita zonei studiate		Zona de studiu
	Limita parcela		PUZ BUCURESTI 2000
	Limita parcela 1947		P+8 existent

	Curti		Acces auto
	Spatiu verde		
	Circulatii carosabile		
	Trotuare		



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 DIRECȚIA URMIȘII ȘI
 AMENAJAREA TERENURILOR
 Nr. 28/8 30.11.2005



birou de proiectare
M DESIGN
 com.s.r.l.
 Sos. Stefan cel Mare nr.36,
 Bucuresti / cf: R10353590
 MA/2372/1998

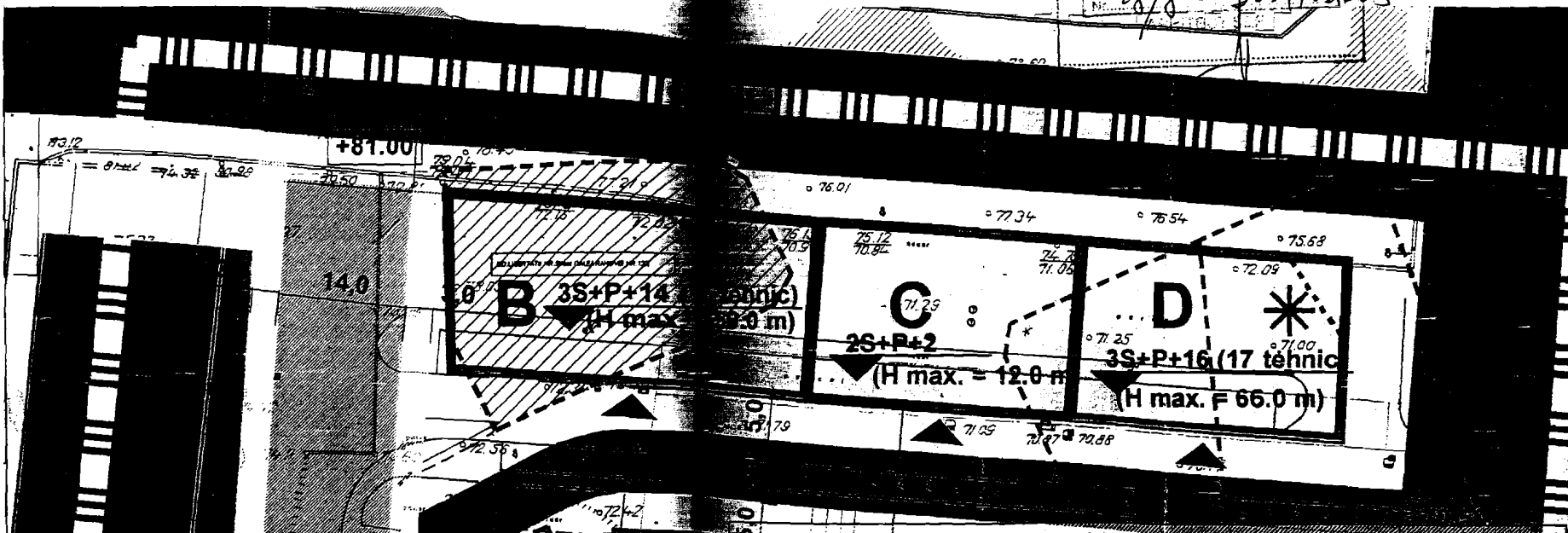
Beneficiar
S.C. DESCOROM
CONSTRUCT S.R.L.

Titlul proiectului
PUZ
B-dul LIBERTATII,
No. 5,

Titlul planșei
REGLMENTARI

Data revizuirii
 Revizuit manual
 Sef proiect
 Arh. L. Machedon
 Intocmit
 Urb. M. Dumitrescu
 Verificat
 Arh. F. Machedon

PR NR
 4 166
 2004
 FAZA
 PUZ
 Scara
 1:500
 Semn.
 NU DA
 Data
 MAR.
 2004
 Pl.nr.
 2a



BILANT TERITORIAL

CONSTRUCȚII	CONSTRUCȚII (m ²)	POT	PERCENTAJ	REZERVAȚII	REZERVAȚII (%)	REZERVAȚII (m ²)
1	155	1124	380	740	100%	155
2	795	795	795	0	100%	795
3	580	580	580	180	100%	580
4	555	245	555	180	100%	555
5	140	140	140	180	70%	140
6	155	155	155	180	90%	155
7	155	155	155	180	80%	155

nota: posibilitate de construire
 forma și înălțimea construcțiilor
 conform planșei nr. 2, ca și 3
 cuprinsă în studiu preliminar

Acest desen nu se poate reproduce, copia sau transmitea unei terțe persoane ce reprezintă concurența fără acordul nostru.

DETALII OFERTA

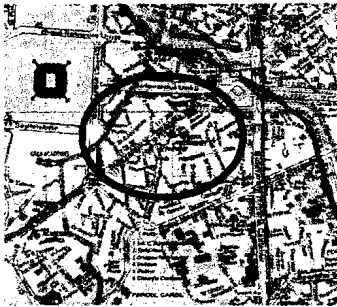
Actualizat la: 17 iul. 2006

» 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

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

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

• titlu de proprietate

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

» Alte informatii

• OFERTA EXCEPTIONALA!!!! TEREN AFLAT IN ZONA Blvd. 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



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

DETALII OFERTA

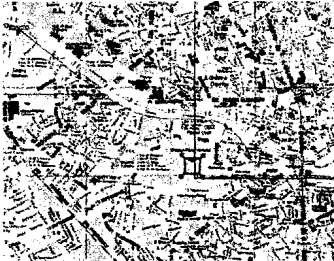
Actualizat la: 30 mar. 2006

» Zona: Unirii - EUROCASA INVEST

ID: 443 run 1704

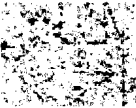
» TEREN intravilan

Pret: 850.000 EURO



⇒ 1.197€/mp

» Dotari / Utilitati / Informatii utile



• 710 mp - total teren

- strazi amenajate
- acces stradal
- acces lateral

- destinatii: rezidenta
- teren intravilan

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

- poseda numar cadastral
- carte funciara
- rol fiscal

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

» 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 ii iei in ziua in care contractul a fost semnat.
[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)

Pentru aceasta oferta contactati:

EUROCASA INVEST



Steluta Sterpu
tel: 0747.08.08.13

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



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

DETALII OFERTA

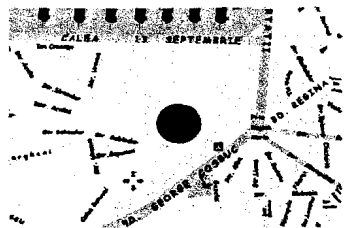
Actualizat la: 29 mai. 2006

» Zona: Unirii • REGINA MARIA

ID: 474 run 3163

» TEREN intravilan

Pret: 1.250 EURO/mp



» Dotari / Utilitati / Informatii utile

• 487 mp - total teren

• strazi amenajate

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

• curent electric 220V
• apa
• canalizare
• gaze

• poseda numar cadastral

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

» Alte informatii

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

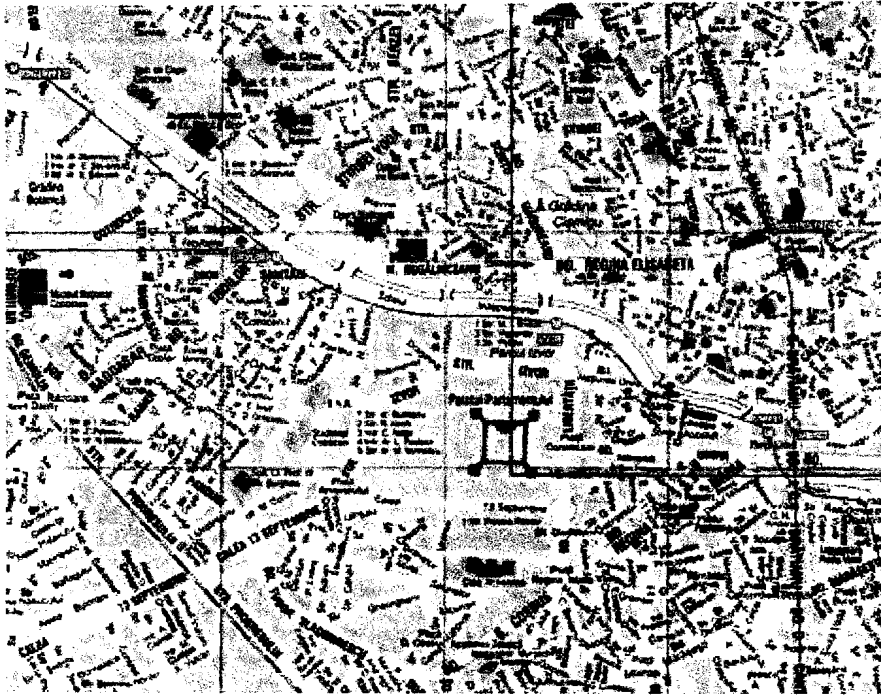
• Retineti adresa directa la aceasta proprietate:

<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 ii iei in ziua in care contractul a fost semnat.

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





DETALII OFERTA

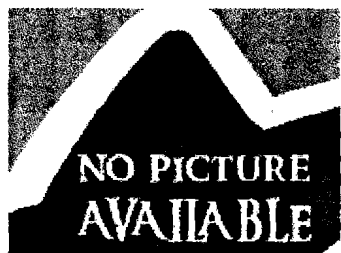
Actualizat la: 1 iun. 2006

➤ 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

- Retineti adresa directa la aceasta 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 iei in ziua in care contractul a fost semnat.
[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)

Pentru aceasta oferta contactati:

LAND EXPERTS



Land Experts
tel: 021.311.13.39

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

 **DETALII OFERTA**

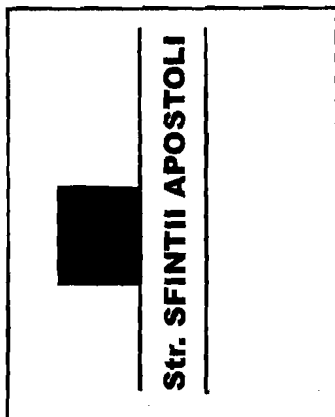
Actualizat la: 8 iun. 2006

➤ Zona: **Unirii** - Casa Poporului, Sitraco

ID: **121 run 1384**

➤ **TEREN** intravilan

Pret: **1.300 EURO/mp**



➤ Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 360 mp - total teren

- destinatii: rezidenta, centru de afaceri
- teren intravilan

➤ 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 ii iei 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



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

DETALII OFERTA

Actualizat la: 5 iul. 2006

➤ Zona: Unirii • Manastirea Antim,spate fantani,Unirii

ID: 93 run 906

➤ TEREN intravilan

Pret: 1.400 EURO/mp



➤ Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 996 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces mixt
- destinatii: rezidenta,centru de afaceri,hotel
- mijloace de transport
- hotarare judecatoreaca
- vecinatati:magazine, piata, gradinita, scoala, transport in comun, parc, hotel, bar/pub, restaurant

➤ Alte informatii

• Retineti adresa directa la aceasta proprietate:
<http://www.imobiliare.run.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 ii iei in ziua in care contractul a fost semnat.
[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)

Pentru aceasta oferta contactati:

TRANSILVANIA



Ecaterina Preda
tel: 0745.34.34.43

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

 DETALII OFERTA

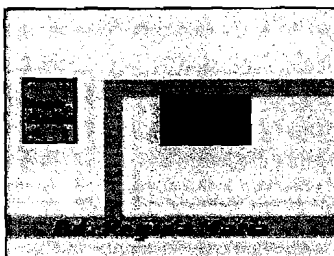
Actualizat la: 18 iul. 2006

» Zona: Unirii • Regina Maria

ID: 16 run 53159

» TEREN intravilan

Pret: 2.145.000 EURO



» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 1284 mp - total teren
- strazi amenajate
- teren intravilan
- acces stradal
- curent electric 220V
- persoana particulara
- apa
- contr. vanzare-cumparare
- canalizare
- poseda numar cadastral
- gaze
- carte funciara
- telefon

» 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



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

DETALII OFERTA

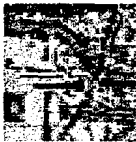
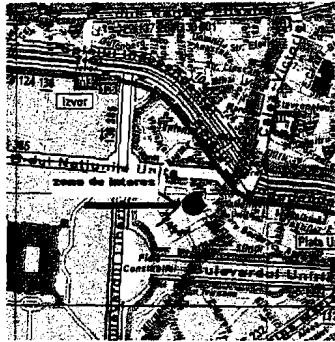
Actualizat la: 26 iun. 2006

➤ Zona: **Unirii** - uatiunile unite/Apolodor/

ID: **391 run 2462**

➤ **TEREN intravilan**

Pret: **1.800 EURO**



➤ **Dotari / Utilitati / Informatii utile**

• 760 mp - total teren

• strazi amenajate
• acces stradal

• destinatii: rezidenta, centru de afaceri, comercial
• teren intravilan

• 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

➤ **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>

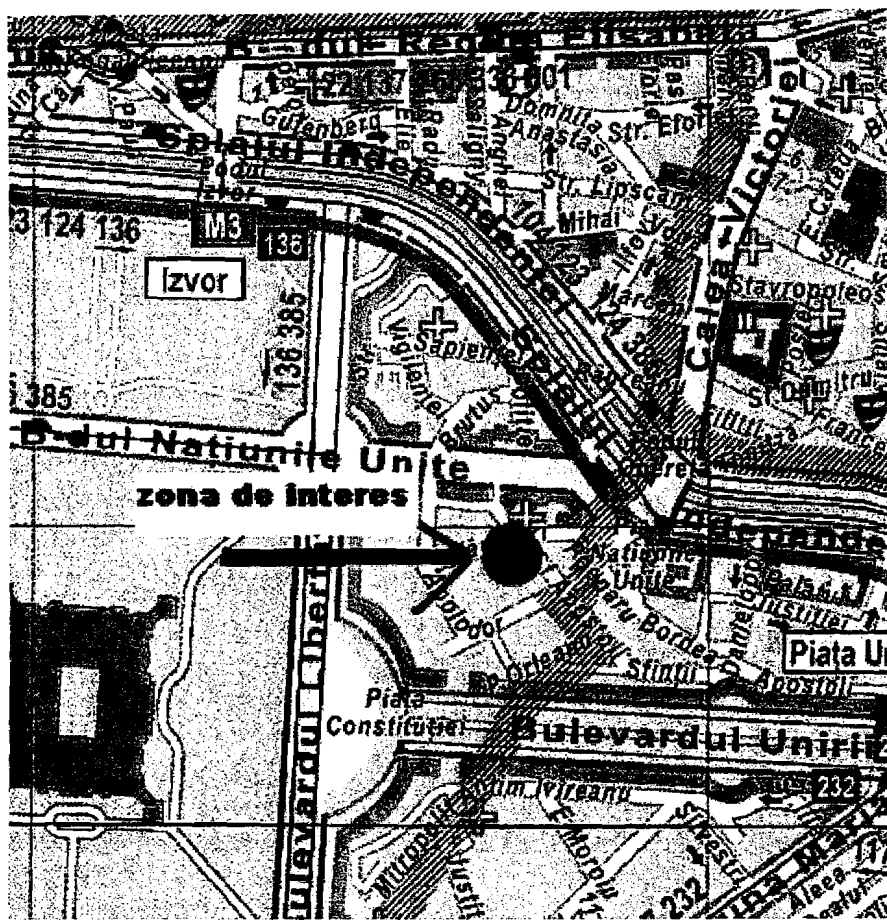
• **Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro.**
Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ii iei in ziua in care contractul a fost semnat.
[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)

Pentru aceasta oferta contactati:



Badea Crinela
tel:

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



Teren de evaluat aflat in posesia municipalitatii - 197,13 mp

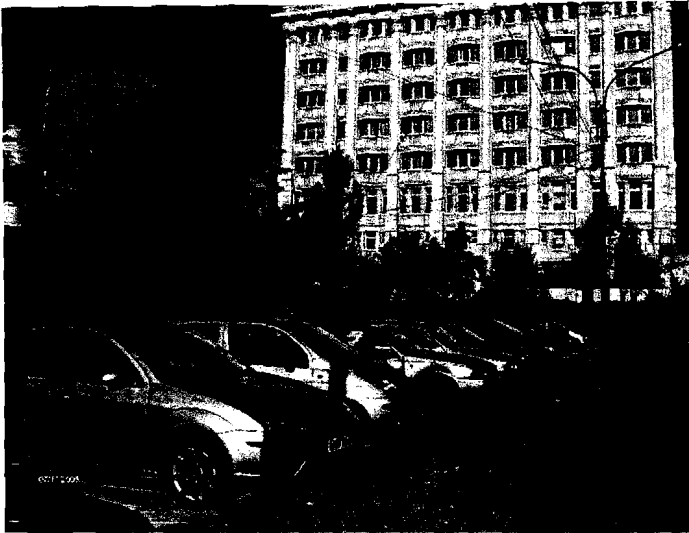
Imagini b-dul Libertatii stanga – dreapta in vecinatatea terenului



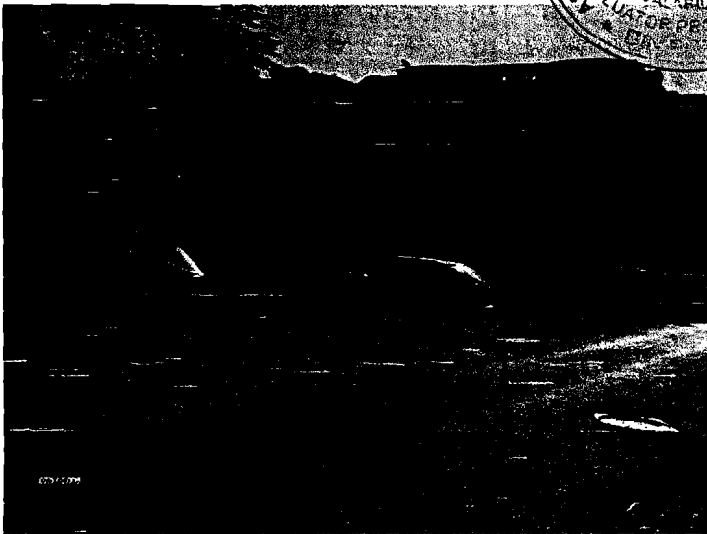
TEREN DE EVALUAT
SERVICIUL DE EVALUARE SI
CATEGORIZARE A TERENURILOR
SOCIETATEA
BARBU FLORENTINA
VAL APRIL 2008
LIBERTATII

Terenul evaluat în suprafață de 197,13 mp

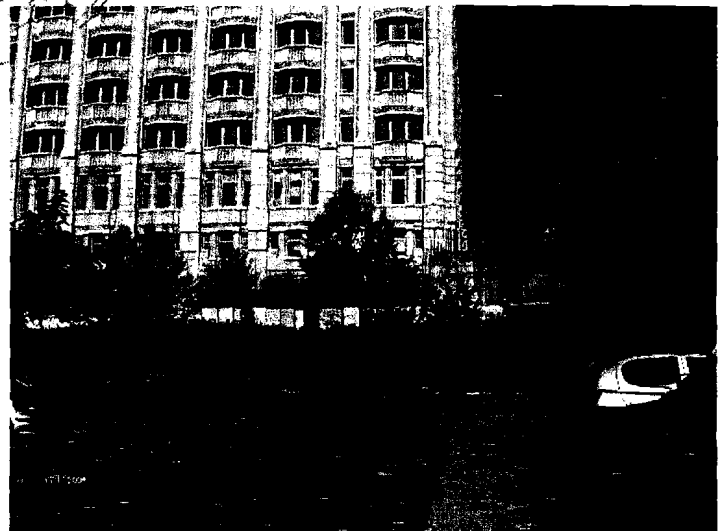


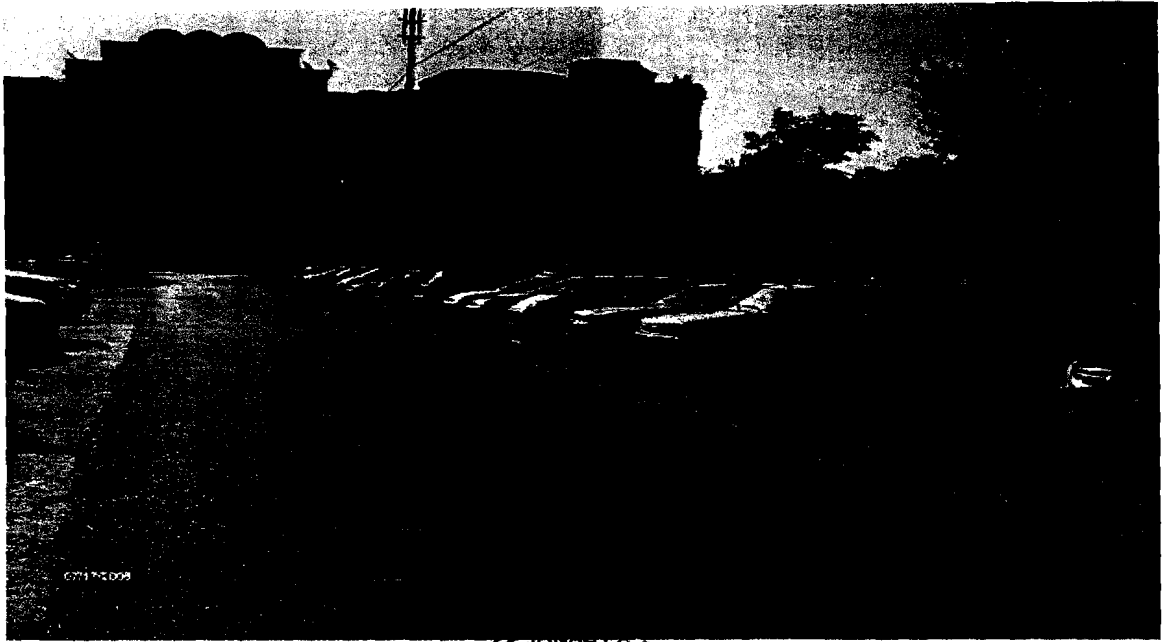


SOCIATA P
 EXPERTISE C
 • 4972 •
**BARBU
 FLORENTINA**
 VAL APRIL 2006
 LABORATORIU
 DE PROPERTATI IMOBILIARE



SOCIATA P
 EXPERTISE C
 • 4972 •
**BARBU
 FLORENTINA**
 VAL APRIL 2006
 LABORATORIU
 DE PROPERTATI IMOBILIARE





07172008

ATA NATIONALE PER VALUTAZIONE
Esperto
• 4972 •
**BARBU
DRENTI**
L. APRIL 2008
P. 2008/15



NALA A

OGIATA
Esperto
• 4972 •
**BARBU
FLORENTINA**
VALAR
ATOR e
DICI



07172008

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



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO 14001 : 2004

Primăria Municipiului București

EXPUNERE DE MOTIVE

In raportul de specialitate comun al Directiei Evidenta Imobiliara si Cadastrala si Directiei Urbanism si Amenajarea Teritoriului se precizeaza ca S.C. DESCOROM CONSTRUCT S.R.L. solicita un schimb de proprietati intre terenul in suprafata totala de 197,13 mp , teren pe care il detine in proprietate situat in Bdul.Libertatii nr.5, sector 5 si un teren adiacent, in suprafata de 197,13 mp aparinand municipiului Bucuresti.

S.C. DESCOROM CONSTRUCT S.R.L. solicita schimbul de terenuri , potrivit Avizului de urbanism nr. nr.28/8/30.11.2005 eliberat de Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului , in care se precizeaza ca realizarea investitiilor preconizate este conditionata de perfectarea unor schimburi de terenuri cu municipalitatea si reconfigurarea terenului care a generat PUZ –Bdul.Libertatii nr.5, sector 5.

Identificarea parcelelor ce vor face obiectul schimbului a fost depusa de solicitant, conform expertizei topografice intocmite de Georgescu Virginiu Teodor –autorizat ONCGC si a raportului de evaluare intocmit de Barbu Florentina- expert evaluator;

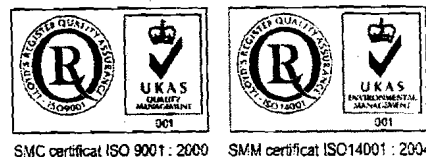
Au fost anexate deasemenea :

- contractul de vanzare cumparare autentificat sub nr.88/27.01.2004 la Biroul Notarului Public *Enache Marina Cecilia* ;
- HCGMB nr.162/06.07.2006 privind aprobarea unor planuri urbanistice zonale, la punctul 9 din anexa la hotarare fiind in scris PUZ “Bdul.Libertatii nr.5, sector 5”;
- adresa cu nr.29787/28.07.2006 a Primariei Sectorului 5, din care rezulta ca terenul solicitat la schimb nu face obiectul unor revendicari in conformitate cu legile fondului funciar ;
- adresa cu nr.8020/06.07.2006 a Administratiei Domeniului Public a Sectorului 5, din care rezulta ca terenul situat in Bdul.Libertatii nr.5, sector 5, nu este inregistrat ca parcaj de resedinta.

Tinand seama de raportul de specialitate comun al Directiei Evidenta Imobiliara si Cadastrala si Directiei Urbanism si Amenajarea Teritoriului , supunem spre aprobare Consiliului General al Municipiului Bucuresti , proiectul de hotarare anexat prezentei.

PRIMAR GENERAL,

ADRIEAN VIDEANU

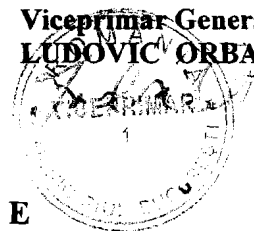


Primăria Municipiului București

Nr.554717/12195/ 18 .08.2006

Avizat

Viceprimar General,
LUDOVIC ORBAN



RAPORT DE SPECIALITATE

Prin adresa inregistrata la Primaria Municipiului Bucuresti sub nr.554717/28.07.2006 si la Directia Evidenta Imobiliara si Cadastrala sub nr.12195/31.07.2006, S.C. DESCOROM CONSTRUCT S.R.L. solicita un schimb de proprietati intre terenul in suprafata totala de 197,13 mp , teren pe care il detine in proprietate situat in Bdul.Libertatii nr.5, sector 5 si un teren adiacent, in suprafata de 197,13 mp apartinand municipiului Bucuresti.

Documentele justificative anexate cererii sunt urmatoarele:

- contractul de vanzare cumparare autentificat sub nr.88/27.01.2004 la Biroul Notarului Public *Enache Marina Cecilia* ;
- HCGMB nr.162/06.07.2006 privind aprobarea unor planuri urbanistice zonale, la punctul 9 din anexa la hotarare fiind in scris PUZ "Bdul.Libertatii nr.5, sector 5";
- avizul de urbanism nr.28/8/30.11.2005 eliberat de Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului , in care se precizeaza ca realizarea investitiilor preconizate este conditionata de perfectarea unor schimburi de terenuri cu municipalitatea si reconfigurarea terenului care a generat PUZ ;
- expertiza topografica pentru terenul cedat si cel solicitat si planul anexa intocmit de Georgescu Virginiu Teodor -autorizat ONCGC;
- raportul de evaluare intocmit de Barbu Florentina- expert evaluator;
- adresa cu nr.29787/28.07.2006 a Primariei Sectorului 5, din care rezulta ca terenul solicitat la schimb nu face obiectul unor revendicari in conformitate cu legile fondului funciar ;
- adresa cu nr.8020/06.07.2006 a Administratiei Domeniului Public a Sectorului 5, din care rezulta ca terenul situat in Bdul.Libertatii nr.5, sector 5, nu este inregistrat ca parcaj de resedinta.

Potrivit adresei cu nr.12693/4166/24.03.2004 a Directiei Evidenta Imobiliara si Cadastrala , terenul solicitat la schimb constituie o sectiune din fostul traseu al tramei stradale Calea Rahovei .

Tinand seama de cererea S.C. DESCOROM CONSTRUCUT S.R.L. inaintam Consiliului General al Municipiului Bucuresti spre analiza , proiectul de hotarare privind aprobarea schimbului de proprietati intre terenul in suprafata de 197,13 mp proprietatea S.C. DESCOROM CONSTRUCT S.R.L. situat in Bdul.Libertatii nr.5, sector 5,si terenul in suprafata de 197,13 mp situat in Bdul.Libertatii, sector 5, apartinand municipiului Bucuresti,

DIRECTIA EVIDENTA IMOBILIARA SI CADASTRALA
DIRECTOR EXECUTIV,

CRISTINA SEITAN



DIRECTIA ACHIZITII, CONCESIONARI SI CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,

FLORENTINA CONSTANTINESCU

*cf. adrese DACC
nr. 4268/27-11-06.*

DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI,
ARHITECT SEF,

ADRIAN BOLD

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Adrian Bold".



Intocmit :Mihaela Linca
15.08.2006/2ex

CONCESIONARI SI CONTRACTE

etaj: 1, cam. 136

tel.: 305 55 30; 305 55 00 int. 1136

fax: 305 55 30

e-mail: achizitii@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

BIROUL CONCESIONARI SI VANZARI LEGEA 85 (S.A.D.)

Nr. *4268* / *127* / *11* / 2006

[Handwritten signature]

18959
2006 11 28

CATRE,

DIRECTIA EVIDENTA IMOBILIARA SI CADASTRALA

D-REI DIRECTOR EXECUTIV CRISTINA SETRAN

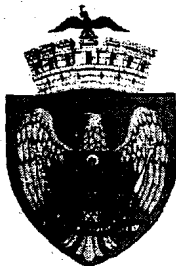
Prin prezenta, va informam ca, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, schimburile de terenuri nu se fac decat pe baza de expertize tehnice si de evaluare intocmite potrivit procedurilor ANEVAR.

Facem precizarea ca directia noastra poate doar sa elaboreze un punct de vedere si sa intocmeasca o evaluare conform Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 211/2006, modificata, dar acestea nu tin loc de expertiza.

DIRECTOR EXECUTIV,
FLORENTINA CONSTANTINESCU

SEF BIROU,
MIOARA MANGU

DIRECTIA EVIDENTA IMOBILIARA SI
CADASTRALA
SERVICIUL EVIDENTA PROPRIETATI
etaj: 2, cam. 214
tel.: 305 55 39; 305 55 00 int. 1214
e-mail: evidenta.imobiliara@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000 SVMM certificat ISO 14001 : 2004

Primăria Municipiului București

Melita Cristache
19-01-2007
[Signature]

Nr.20358/ 17.01.2007

2 / 100 / PH
17

CATRE,

DIRECTIA ASISTENTA TEHNICA SI JURIDICA A C.G.M.B
In atentia Comisiilor de specialitate ale C.G.M.B.

Ca urmare a dresei dvs. cu nr.2775/20.12.2006 inregistrata la Directia Evidenta Imobiliara si Cadastrala sub nr.20358/20.12.2006 prin care ne-ati returnat proiectul de hotarare privind aprobarea schimbului de terenuri intre SC DESCOROM CONSTRUCT S.R.L. si municipiul Bucuresti, in vederea completarii cu situatia juridica a terenului, va facem cunoscute urmatoarele :

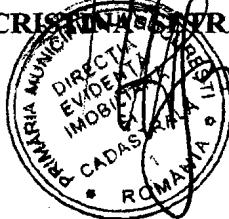
Terenul in suprafata de 197,13 mp situat in Bdul.Libertatii , sector 5, consemnat ca Lotul 3 pe planul de situatie scara 1:500 intocmit de autorizat Georgescu Virginiiu Teodor , constituie in prezent domeniu privat al municipiului Bucuresti.

Precizam ca inainte de sistematizarea zonei, terenul constituia o sectiune din fosta trama stradala a arterei de circulatie Calea Rahovei .

Va returnam anexat prezentei proiectul de hotarare privind aprobarea schimbului de terenuri intre S.C. DESCOROM CONSTRUCT S.R.L. si Primăria Municipiului Bucuresti.

DIRECTOR EXECUTIV,

CRISTINA STRAN



SEF SERVICIU,

IOSEFINA SANDULESCU

[Signature]

Intocmit : Mihaela Linca
08.01.2007/2ex

S.C. Descorom Construct s.r.l

Ion Mihalache 81,bl.15A
Sect.1, Bucuresti
Tel/fax: 021-22.22.260



Bucuresti 28.07.2006

Catre : Primaria generala a Municipiului Bucuresti

OBIECT : Solicitare schimb de terenuri

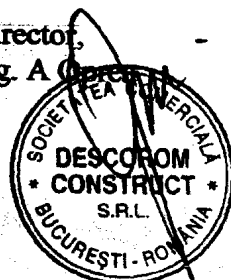
Prin prezenta firma S.C. DESCOROM CONSTRUCT srl, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J 40/ 12033/ 2003 , CUI R 15715127, cu sediul in Bdul Ion Mihalache 81, sc.A, ap.5, sector 1, Bucuresti,

Va solicita aprobarea unui schimb de terenuri, pentru care anexam documentele corespunzatoare :

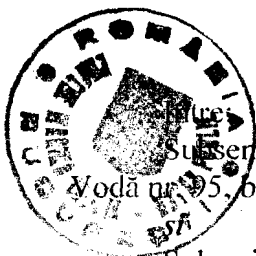
- Acte proprietate teren, inclusiv istoricul acestuia.
- Acte PUZ aprobat generat de terenul aflat in proprietatea noastra situat la adresa bdul Libertatii nr.5
- Expertiza topografica (bilant de suprafete) teren cedat – teren primit
- Expertiza valorica teren propus spre cedare
- Expertiza valorica teren propus in schimb
- Adrese emise de Primaria Capitalei- Directia Evidenta Imobiliara si Cadastrala ; Primaria Sector 5 – Serviciu de cadastru si fond funciar cu situatia juridica a terenului solicitat.

Cu multumiri anticipate,

Director,
ing. A. Oprea



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE



Subsemnatul **TODICĂ FLORIN-TEODOR**, necăsătorit, domiciliat în str. Știrbei Vodă nr. 95, bl. 25B, sc. 1, et. 7, ap. 28, sector 1, în calitate de vânzător,

Subscrisa **S.C. „DESCOROM CONSTRUCT” S.R.L.**, persoană juridică de naționalitate română, cu sediul în București, bd. Ion Mihalache nr. 81, bl. 15A, sc. 1, parter, ap. 5, sector 1, număr de ordine în Registrul comerțului București J40/12033/03.09.2003, cod unic de înregistrare 15715127, atribut fiscal R, în calitate de cumpărătoare, reprezentantată de **DE SANTIS LORENZO**, cetățean italian, domiciliat în Italia, Bari, str. Via Garruba nr. 13, cod poștal 70122, în calitate de asociat unic și administrator al societății,

a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare, în următoarele condiții:

Eu, **TODICĂ FLORIN-TEODOR**, vând subscrisei **S.C. „DESCOROM CONSTRUCT” S.R.L.**, prin reprezentantul său, terenul, proprietatea mea, în suprafață de 795,00 (șaptesutenouăzecișicinci) m.p., situat în București, bd. Libertății nr. 5 (fostă Calea Rahovei nr. 120), sector 5, număr cadastral provizoriu 2042.

Am dobândit acest teren, necăsătorit fiind, prin cumpărare de la Garabedian Abraham Antranik, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4417 din 07.11.2000 de notarul public Popa Carmen Marilena. La rândul său, Garabedian Abraham Antranik, a dobândit acest teren, în baza sentinței civile nr. 3906 din 18.05.1999 pronunțată de Judecătoria sectorului 5 București în dosarul nr. 11002/1998, rămasă definitivă și irevocabilă și a Dispoziției Primarului General al municipiului București nr. 1203 din 29.07.1999, fiind pus în posesie în baza procesului-verbal nr. 830 din 13.08.1999, act încheiat cu executorul judecătoresc al Judecătoriei sectorului 5 București, în dosarul nr. 830/1999.

Pentru acest teren, Primăria sectorului 5 București a emis certificatul de urbanism nr. 491-R din 14.04.2003.

Dreptul de proprietate asupra terenului a fost intabulat, pe numele meu, al vânzătorului, în Cartea Funciară nedefinitivă a Judecătoriei sectorului 5 București nr. 4713, conform încheierii nr. 8248 din 08.11.2000, date de judecătorul de carte funciară al acestei instanțe.

Eu, vânzătorul, declar pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile art. 292 Cod penal cu privire la falsul în declarații, că nu am înstrăinat terenul ce formează obiectul prezentului contract, că acesta nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietate publică, fiind în mod legal și continuu în proprietatea și posesia mea de la data dobândirii și până în prezent, nu face obiectul vreunui act normativ emis pe rolul vreunei instanțe de judecată și nu este grevat de sarcini sau servituți, astfel cum rezultă și din extrasul de carte funciară nr. 345 din 27.01.2004, eliberat de Judecătoria sectorului 5 București - Biroul de carte funciară, ceea ce nu înlătură răspunderea mea pentru evicțiune, conform

MINISTERUL JUSTITIEI
OSANĂ GEORGIA MĂLINA
Notar Autorizat
bl. Nr. 3066

art. 1337 Cod civil. Declar, totodată, pe propria răspundere, cunoscând dispozițiile art. 1337 Cod penal, faptul că terenul ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de nici un fel de sarcini care să nu permită edificarea unei construcții de tip 2S+P+ minim 10E (rețele de energie electrică, termoficare, canalizare, gaze, etc.), declarație susținută de certificatul de urbanism nr. 491-R din 14.04.2003 eliberat de Primăria sectorului 5 București.

Impozitele și taxele datorate statului pentru acest teren au fost plătite la zi de mine, vânzătorul, așa cum rezultă și din certificatul fiscal nr. 955 din 22.01.2004, eliberat de Primăria sectorului 5 București - Direcția Impozite și Taxe Locale, iar de la această dată ele trec în sarcina subscrisei cumpărătoare, care suportă și taxa de timbru, timbrul judiciar și onorariul notarului public aferente autentificării prezentului contract.

Transmiterea proprietății și a posesiei terenului către subscrisa cumpărătoare se realizează astăzi, data autentificării prezentului contract, fără îndeplinirea vreunei alte formalități.

Noi, părțile contractante, declarăm pe proprie răspundere, că prețul real al acestei vânzări, stabilit de comun acord, este de 165.000 (unasutășasezecișicincimii) euro, reprezentând echivalentul în euro al sumei de 6.743.550.000 (șasemiliardeșaptesutepatruzecișitreimilioanecincisutecincizecimii) lei, la cursul de schimb valutar al Băncii „UNICREDIT” S.A., de 40.870 lei/1 euro, valabil astăzi, data autentificării, preț pe care, eu, vânzătorul, l-am primit integral de la cumpărătoare, prin reprezentantul acesteia, prin virament bancar, în contul nr. 010-0000118255-771 deschis pe numele meu la Banca „UNICREDIT” S.A., astăzi, data autentificării prezentului contract.

Ni s-au pus în vedere, de către notarul public instrumentator, dispozițiile art.4 și art. 6 din O.G. nr.12/1998, precum și cele referitoare la evaziunea fiscală.

De asemenea, eu, vânzătorul, mă oblig ca, până cel mai târziu la data de 31.01.2005, să obțin pentru terenul ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare o autorizație de construire din care să rezulte că pe acest teren poate fi edificată o construcție tip „2S+P+ minim 10E”, dată până la care, suma de 15.000 (cincisprezecemii) euro din prețul vânzării, existentă în contul susmenționat, va rămâne blocată în acest cont, sub condiția îndeplinirii de către mine a acestei obligații.

Subscrisa S.C. „DESCOROM CONSTRUCT” S.R.L., prin reprezentantul său, cumpără de la TODICĂ FLORIN-TEODOR, terenul descris mai sus, cu prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract, cu al cărui conținut se declară întrutotul de acord.

Subscrisa S.C. „DESCOROM CONSTRUCT” S.R.L., prin reprezentantul său, a luat cunoștință despre situația juridică și de fapt a terenului ca fiind cea descrisă mai sus de vânzător, în sensul că nu a mai fost înstrăinat de acesta din urmă, nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietate publică, nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul vreunei instanțe de judecată și nu este grevat de sarcini sau servituți astfel cum rezultă și din extrasul de carte funciară nr. 345 din 27.01.2004, eliberat de Judecătoria sectorului 5 București - Biroul de carte funciară, ceea ce nu îl exonerează pe vânzător de răspunderea pentru evicțiune, conform art.1337 Cod civil. De asemenea, subscrisa cumpărătoare, prin reprezentantul său, a luat la cunoștință de faptul că terenul ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de nici un fel de sarcini care să nu permită edificarea unei construcții de tip 2S+P+ minim 10E (rețele de energie electrică, termoficare, canalizare, gaze, etc.), declarație susținută de certificatul de urbanism nr. 491-R din 14.04.2003 eliberat de Primăria sectorului 5 București.

Taxa de timbru, timbrul judiciar și onorariul notarului public au fost calculate și percepute la suma de 6.759.720.000 (șasemiliardeșaptesutezecisicșinouămilioanșaptesutedouăzecimii) lei, reprezentând echivalentul în lei al prețului vânzării, la cursul de schimb valutar al B.N.R. de 40.968 lei/1 euro, valabil astăzi, data autentificării prezentului contract.



ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
ENACHE MARINA CECILIA
BUCUREȘTI, CALEA VICTORIEI NR.21
ET. 6, SECTOR 3
Tel. 312.94.11 – 312.94.03 / Fax 312.94.11

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 88
27 IANUARIE 2004**

În fața mea, **ENACHE MARINA CECILIA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

TODICĂ FLORIN-TEODOR, domiciliat în str. Știrbei Vodă nr. 95, bl. 25B, sc. 1, et. 7, ap. 28, sector 1, identificat cu cartea de identitate seria RR nr. 182457 eliberată la 16.11.2001 de Secția 3 Poliție București, cod numeric personal 1770415400014 și

DE SANTIS LORENZO, cetățean italian, domiciliat în Italia, Bari, str. Via Garruba nr. 13, cod poștal 70122, identificat cu pașaportul nr. 893395X eliberat la 01.08.2002 de autoritățile italiene, în calitate de asociat unic și administrator al S.C. „DESCOROM CONSTRUCT” S.R.L.,

care, după citirea actului, au solicitat și au consimțit la autentificarea prezentului înscris, semnând toate exemplarele lui. Consimțământul cetățeanului italian a fost luat în limba italiană, prin intermediul traducătorului autorizat Osman Georgia Mălina (autorizație nr. 3066).

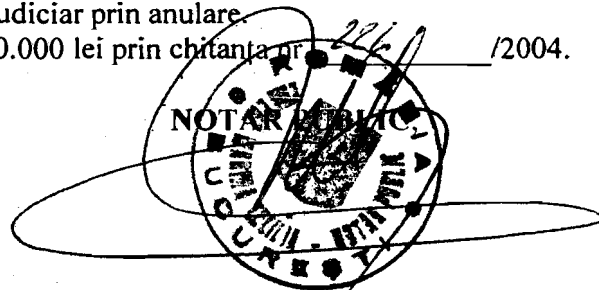
În temeiul art.8 lit.b din Legea nr.36/1995,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

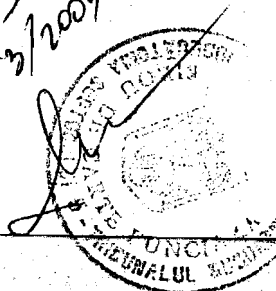
S-a taxat cu 58.185.000 lei taxa de timbru, prin chitanța nr. 226 /2004.

S-a taxat cu 50.000 lei timbru judiciar prin anulare.

S-a perceput onorariu de 25.200.000 lei prin chitanța nr. 226 /2004.



*In tabelat
Căru 15413
Inch 953/2004*



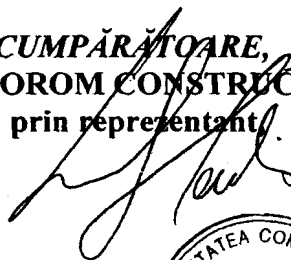
Noi, părțile contractante, solicităm, potrivit art.61 raportat la art.22 din Legea nr.7/1996, art.132 raportat la art.44 lit.a din Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară ale judecătoriilor aprobat prin O.M.J. nr.2371/C/1997, înțabularea, pe numele cumpărătoarei, în cartea funciară nedefinitivă a Judecătoriei sectorului 5 București, a dreptului de proprietate cu privire la acest teren și declarăm că, în cazul avizării favorabile a cererii noastre, renunțăm la exercitarea căii de atac a apelului împotriva încheierii judecătorului de carte funciară prevăzută de art.52 din Legea nr.7/1996 și art.57 din Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară ale judecătoriilor, aprobat prin O.M.J nr.2371/C/1997.

Redactat de avocat Petroșel Florin-Norocel, conform împuternicirii avocațiale anexate și editat la Biroul Notarului Public Enache Marina Cecilia, cu sediul în București, Calea Victoriei nr. 21, et. 6, sector 3 în 7 (șapte) exemplare, azi, data autentificării, eliberându-se părților 6 (șase) exemplare.

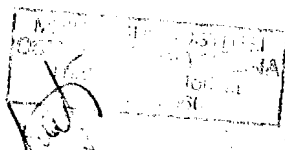
VÂNZĂTOR,
TODICĂ FLORIN-TEODOR,



CUMPĂRĂTOARE,
S.C. „DESCOROM CONSTRUCT” S.R.L.,
prin reprezentant,



Traducător autorizat,





MUNICIPIUL BUCURESTI PRIMARIA SECTOR 5

Bd. Regina Elisabeta nr. 29 - 31
314.46.80 314.43.18 314.28.37
311.22.68 311.04.65

Cont curent: 63098054 Tel.:
Cod fiscal: 4433953 (BCR) Fax:

Nr. 29787 / 28.07 2006

C A T R E ,

DESCOROM CONSTRUCT

B-dul. Ion Mihalache nr.81, sector 1

Ca urmare a cererii dvs. inregistrata la Primaria Sectorului 5 cu nr. 28574/20.07.2006 prin care ne solicitati sa va eliberam o adeverinta din care sa rezulte ca pentru terenurile identificate conform planului cadastral anexat, terenuri invecinate cu terenul pe care il detineti la adresa B-dul. Libertatii nr.5, sector 5 nu sunt depuse cereri privind reconstituirea dreptului de proprietate in conformitate cu legile fondului funciar, va comunicam :

In conformitate cu legile fondului funciar pentru terenurile invecinate cu terenul pe care il detineti la adresa B-dul. Libertatii nr.5, sector 5 nu sunt depuse cereri privind reconstituirea dreptului de proprietate si nu sunt emise titluri de proprietate.

DIRECTIA JURIDICA
FLORINA DRAGNEA

COMPARTIMENT
CADASTRU - FOND FUNCJAR ,

DIRECTOR, ARHITECT SEF

VICE PRIMAR ,
MARCEL EUGEN TIN BERA





PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA PATRIMONIU EVIDENTA PROPRIETATI-CADASTRU
SERVICIUL EVIDENTA PROPRIETATII

B-dul Regina Elisabeta nr. 47, SECTOR 5, BUCURESTI - Tel. 315.3339

NR.12693/4166²⁴ 03.2004

Catre,
DESCOROM CONSTRUCT S.R.L.
B-dul Ion Mihalache nr. 81, bl. 15 A, sc.1, ap. 5, sector 1, Bucuresti

Raspunzand cererii dvs. inregistrata cu nr. 12693/2004 la Primaria Municipiului Bucuresti si cu nr. 4166/2004 la Directia Patrimoniu Evidenta Proprietatii + Cadastru prin care solicitati informatii potrivit evidentelor noastre cu privire la situatia juridica a terenului marcat pe planul anexat la cerere, va comunicam urmatoarele:

Imobilul-teren, ce face obiectul solicitarii dvs. este compus din:

- o sectiune de parcela apartinand imobilului caruia conform Certificatului nr.35680/10681/07.01.2000, eliberat de Serviciul Nomenclatura Urbana, s-a atribuit numarul 5 pe B-dul Liberetatiei, sector 5, imobilului ce face obiectul Sentintei Civile nr.3906/18.05.1999, pronuntata de Judecatoria Sector 5, in dosarul nr.11002/1998, la cererea d-lui Garabedian Abraham Antranik;
- o sectiune din trama fostei artere de circulatie Calea Rahovei.

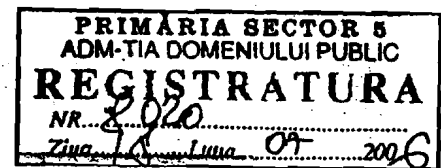
DIRECTOR EXECUTIV,
CRISTINA SETRAN

SEF SERVICIU,
IOSEFINA SANDULESCU



PRIMARIA SECTORULUI 5
ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC

Str. Sf. Elefene nr. 47-49
Tel. - 412.00.76



Catre,
S.C. DESCOROM CONSTRUCT S.R.L.
B-dul Ion Mihalache nr. 81, bl. 15 A, ap. 5
Bucuresti Sector 1

Urmare a adresei dvs. inregistrata la Administratia Domeniului Public Sector 5 sub nr. 7833/12.07.2006, prin care solicitati date referitoare la spatiul situat in B-dul Libertatii nr. 5, va facem cunoscut ca , in acest moment, la adresa solicitata institutia noastra nu are in evidente inregistrarea spatiului in discutie cu destinatia de parcaj de resedinta.

SEF SERVICIU PARCAJE,
Florina RADU

DIRECTOR GENERAL,
Ing. Octavian MAREȘ

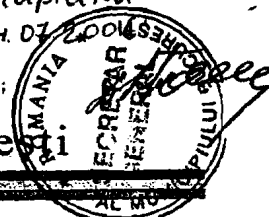




CONFORM CU
ORIGINALUL

Secretar General al
Municipiului București

14.07.2006



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRĂRE

privind aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale

Având în vedere Expunerea de motive a consilierilor generali;

Văzând avizele Comisilor de specialitate ale Consiliului General al Municipiului București;

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MTCT nr.1107/01.08.2001 privind unele măsuri speciale pentru avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism în municipiul București;
- Hotărârii Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;
- PUG- Municipiul București aprobat HCGMB nr.269/21.12.2000.

În temeiul prevederilor art.38(2) lit."k" și art.46(2) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Hotărăște:

Art.1- Se aprobă Planurile Urbanistice Zonale, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2- Prezentele documentații reprezintă regulamente de urbanism și nu dau dreptul la construire.

Art.3- Se abrogă toate prevederile contrare cuprinse în proiectele urbanistice anterior aprobate.

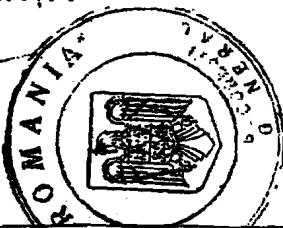
Art.4- Perioada de valabilitate a prezentelor documentații de urbanism este de 5 (ani) ani.

Această hotărâre a fost aprobată în ședința extraordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 06.07.2006.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Maria Roxana Cosma

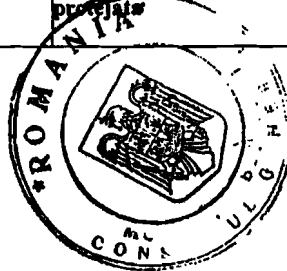
București, 06.07.2006
Nr.162



SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Dumitru Stănescu

(Signature)

4.	513465/ 15.02.2006	D-NA STAN VIOLETA D-NUL STAN DORU	STR. G.V. BIBESCU NR. 7A, SECTOR 1	L3a asimilabila cu L2a - parcelsa retrocedata intr-o enclava existenta intre blocurile de locuinte	LOCUINTE S=12 000,00 MP POTmax-55% CUTmax-2,7 Hmax-16,50 m	S=300,00 MP		
5.	507561/ 27.01.2006	SC DEDEMAN SRL	STR. ACTIUNII NR. 2-4, SECTOR 4	A2b-zona unitatilor industriale si de servicii	COMERT, BIROURI, CENTRUL COMERCIAL ARTICOLE BRICOLAJ S=19699,00 MP POTmax-50% CUTmax-0,6 Hmax-12 m	S=19699,00 MP		
6.	507363/ 27.01.2006	LESONOR CONSTRUCTII SRL SC HS KIRMAN LAND DEVELOPEMENT	SOS. STRAULESTI NR. 25B, NR. 29-31, SECTOR 1	L1a-zona locuintelor cu maxim P+2 niveluri	LOCUINTE S=10 000,00 MP POTmax-60% CUTmax-2,5 Hmax-18 m	S=6375,00 MP		
7.	519563/ 07.03.2006	D-NUL NICULESCU TITA	STR. TEIUS, SECTOR 5	V1a-parcuri, gradini, si scuaruri publice orasenesti	LOCUINTE S=31 200,00 MP POTmax-45% CUTmax-1,3 Hmax-10 m	S=31200,00 MP		
8.	526411/ 03.04.2006	SC DOIT ARHITECTURA SRL	B-DUL V. MILEA NR. 5D-5E, SECTOR 6	V1a-parcuri, gradini si fasii plantate publice	LOCUINTE S=10,00 HA POTmax-15% CUTmax-3,8 Hmax-90 m	S=34591,63 MP		
9.	477710/ 14.09.2005	SC DESCOROM CONSTRUCT SRL	B-DUL LIBERTATH NR. 5, SECTOR 5	CA2- subzona centrala	BIROURI, LOCUINTE, COMERT, SERVICII, SPATII INCHISE PT. PARCARE S=10 000,00 MP POTmax-100% CUTmax-16 Hmax-58 m	S=795,00 MP		
10.	537220/ 18.05.2006	SC COMALIMENT SAAUDIA	STR. G. GEORGESCU NR. 55, SECTOR 1	CP1 - subzona centrala protejata	BIROURI S=5000,00 MP POTmax-60% CUTmax-3,3 Hmax-28 m	S=1311,33 MP	S=285,00 MP	



**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Secretar General al
Municipalitatii Buzărești
14.07.2006

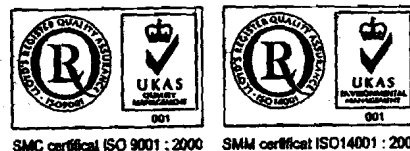
**DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA
TERITORIULUI**

etaj: 2, cam. 203

tel.: 305 55 68; 305 55 00 int. 1203

fax: 305 55 68

e-mail: urbanism@bucuresti-primaria.ro



Primăria Municipiului București

Nr. 477710/ ind. SU/ 14.09.2005

**AVIZ DE URBANISM Nr. 28/ 8/ 30.11.2005
PUZ - BULEVARDUL LIBERTATII Nr. 5 - sector 5, Bucuresti**

Beneficiar - S.C. DESCOROM CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant - S.C. M DESIGN COM - BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

Suprafata studiata prin PUZ: - cca. 1 ha., din care 795 mp. reprezinta suprafata lotului ce a generat PUZ (proprietatea beneficiarului).

Amplasare, delimitare studiu: terenul analizat se afla in vecinatatea limitei sudice a zonei centrale a Capitalei (fiind inclus si in perimetrul stabilit pentru BUCURESTI 2000) si, potrivit prevederilor PUG, este cuprins in subzona centrala cu functiuni complexe CA2.

Se avizeaza: Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent, conform planului de reglementari anexat, vizat spre neschimbare, prin care se prevede completarea frontului construit pe latura sudica a cii Rahovei si crearea unui front corespunzator pe cea nordica, in zona de debuseu a acestei artere in bd. Libertatii (birouri, 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 terenuri cu municipalitatea si reconfigurarea terenului care a generat PUZ (conform planselor de reglementari si de regim juridic).

Indicatori urbanistici (pentru incinta beneficiarului): POT - 100%; CUT - 16; H max. - 58 m.

Ciclatii, accese, parcare: reseaua stradala din zona limitrofa va fi completata cu doua noi artere cu cate doua fire pe sens (una la nord si cealalta la vest, catre noul sediu al Academiei Romane, care va supratraversa calea Rahovei si va debusa in bd. George Cosbuc) si cu bretele carosabile corespunzatoare; parcare va fi asigurata in incinta proprie si in parkingul public cu 2S+P+2E propus pe latura estica (C).

Acorduri, avize (necesare pentru aprobare): avizul comisiei tehnice de circulatie, avizul comisiei de preordonare retele edilitare, alte avize conform legislatiei in vigoare (daca este cazul).

Prezentul aviz modifica si completeaza documentatiile de urbanism avizate anterior, este valabil 5 (cinci) ani si poate fi folosit numai dupa aprobarea PUZ, iar certificatul de urbanism se va elibera respectand datele tehnice solicitate mai sus.

Sef serviciu,

Ing. Ioana Balaurea

Referent,

Arh. Marin Crețu

Arhitect sef al municipiului Bucuresti,

Arh. Adrian Bold



FPS-21-01/5

COMISIA TEHNICA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI: arh. Serban Stancuza, arh. Alexandru Beldiman, arh. Viorel Hurdac, arh. Constantin Enache, arh. Doina Cristea, arh. Dan Marin, arh. Dorin Stefan.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru intocmire P.U.Z.

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE VA FI INSOTITA DE URMATOARE

DOCUMENTE :

- a) Titlul asupra imobilului (copie legalizata)
b) Proiectul de autorizare a executarii lucrarilor de constructii

PAC

PAD

POE

c.1. Avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

- alimentare cu apa
alimentare cu energie electrica
gaze naturale
salubritate

- canalizare
alimentare cu energie termica
telefonie
circulatie urbana

Altele

c.2. Avize si acorduri privind
prevenirea si stingerea incendiilor
protectia mediului

- apararea civila
sanatatea populatiei

d) Avizele/acordurile si alte documente ce se asigura de catre solicitant

d.1. Avizele/acordurile specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Certificat fiscal DITL sector 5

d.2. Alte avize/acorduri

Intabulare act de proprietate.

Aviz I.S.C.

Declaratie notariala pe propria raspundere privind inexistenta unor litigii asupra imobilului.

d.3. Studii de specialitate

Expertiza tehnica.

e) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe:

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE
AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE/DESFINTARE
SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII**

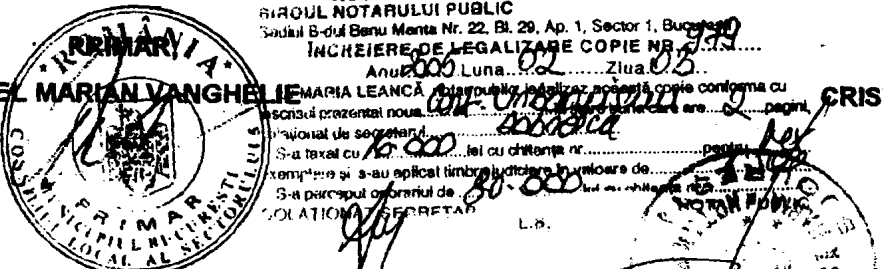
Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 (douasprezece) luni de la data emiterii

ROMANIA
BIRoul NOTARULUI PUBLIC
Sediu: B-dul Benu Menta Nr. 22, Bl. 29, Ap. 1, Sector 1, Bucuresti

INCHIEIERE DE LEGALIZARE COPIE NR. 759
Anul 2005 Luna 02 Ziua 05

DANIEL MARIAN VANGHELIE PRIMAR
MARIAN LEANCA SECRETAR
CRISTINA CORNELIA FEURDEAN ARHITECT SEF

SECRETAR
ARHITECT SEF



Achitat taxa de 91.000 lei, conform chitantei nr. 1052/2004/12/02 2004.5

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

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

DE LA DATA DE PANA LA DATA DE

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
DANIEL MARIAN VANGHELIE

SECRETAR,
CRISTINA CORNELIA FEURDEAN

ARHITECT SEF

Data prelungirii valabilitatii:
Achitat taxa de lei, conform chitantei nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin posta