

## Consiliul General al Municipiului București

---

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea schimbului de proprietati intre terenul proprietatea S.C. DESCOROM CONSTRUCT S.R.L. si un teren apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti

Avand in vedere Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului Bucuresti si Raportul de specialitate comun al Directiei Evidenta Imobiliara si Cadastrala , Directiei de Achizitii , Concesionari si Contracte si Directiei Urbanism si Amenajarea Teritoriului ;

Vazand avizele Comisiei de patrimoniu si Comisiei juridice si de disciplina ale Consiliului General al Municipiului Bucuresti ;

In temeiul art.38, alin.(2), lit.c) , art.46 , alin.(2<sup>1</sup>) si art.123, alin.(4) din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare;

Consiliul General al Municipiului Bucuresti

#### HOTARASTE :

**Art.1** - Se aproba schimbul de proprietati intre terenul in suprafata de 197,13 mp, situat in Bdul.Libertatii nr.5, sector 5, proprietatea S.C. DESCOROM CONSTRUCT S.R.L. si terenul in suprafata de 197,13 mp situat in Bdul.Libertatii , sector 5, apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti.

**Art.2** – Terenurile prevazute la art.1 se identifica potrivit planului de situatie scara 1:500 intocmit de Georgescu Virginiu Teodor -autorizat ONCGC, anexa nr.1 la hotarare ;

**Art.3** – Se insusesc Rapoartele de evaluare intocmite de expert evaluator Barbu Florentina – anexa 2 si anexa 3 la hotarare ;

**Art.4** - Directiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului Bucuresti vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Secretar General al Municipiului Bucuresti

DUMITRU STANESCU

Bucuresti

Nr.

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=336410.75 |
| F | X=555595.50 | Y=336428.75 |
| 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

TEREN CE URMEAZA A FI PRIMIT  
LOTUL 3

|   |             |             |
|---|-------------|-------------|
| K | X=555612.30 | Y=336405.33 |
| J | X=555631.10 | Y=336417.45 |
| C | X=555633.08 | Y=336423.51 |
| H | X=555630.12 | Y=336422.95 |
| L | X=555637.39 | Y=336403.49 |
| N | X=555635.87 | Y=336403.49 |
| J | X=555597.59 | Y=336406.48 |
| F | X=555595.50 | Y=336410.75 |

S= 197.13 mp

TEREN NOUA CONFIGURATIE

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

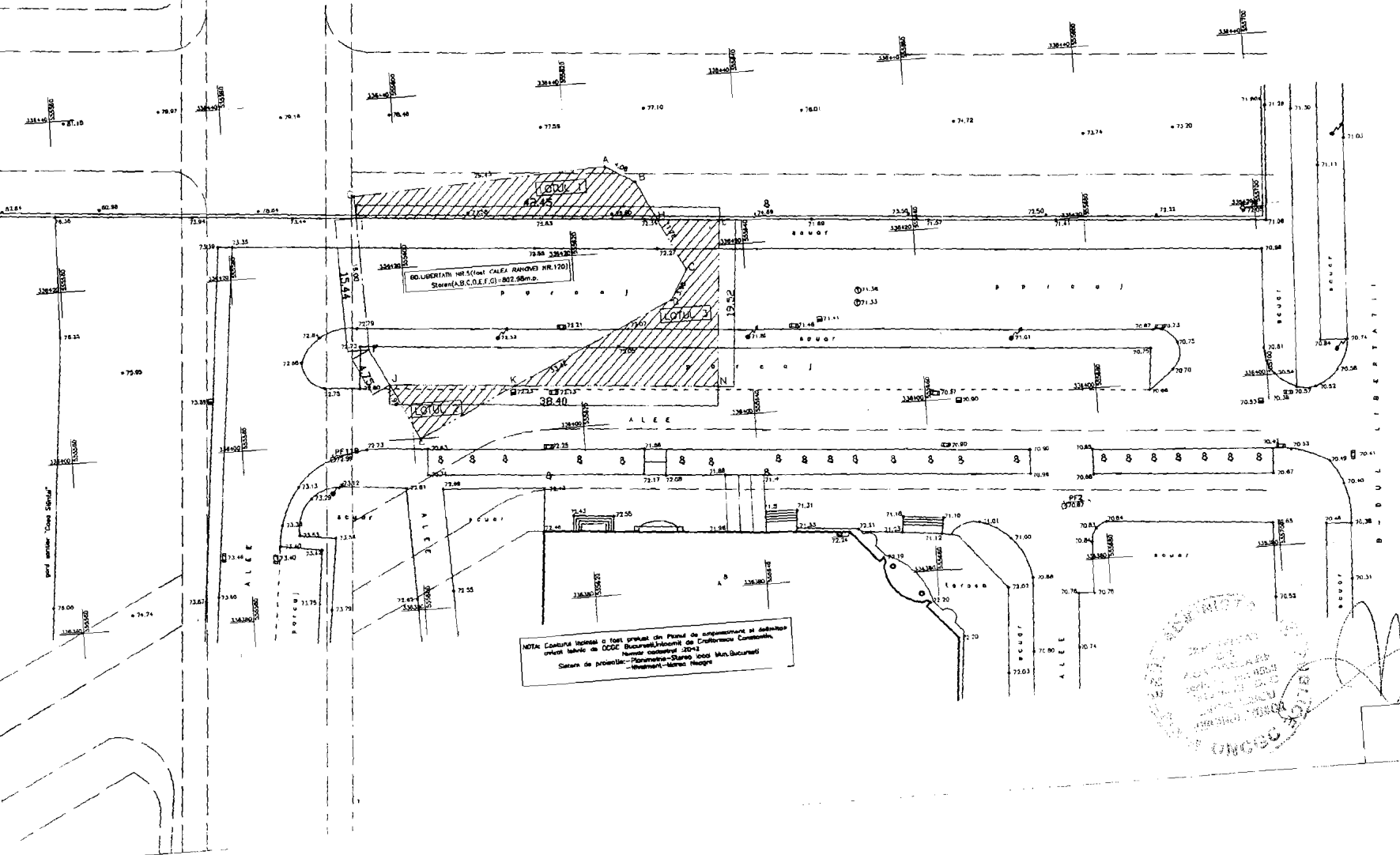
S= 802.98 mp

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



NOTA: Copiura tipărită a fost pregătită de Pez de arhitectură și distribuție  
într-un laborator de CAD (București), în conformitate cu  
norma construită 2014.  
Sistem de proiectare: Planimetria - Starvo (www.planimetria.ro)  
- Invenit - Maria Hanganu



BO.LIBERTATI NR.5  
SECTOR 5  
PLAN DE SITUATIE SCARA 1:500  
Intenat:Chiriacu Mariela Teodor  
08.11.06

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:  
20.07.2008

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 SINEZA EVALUARI

**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 GNI – evaluarea proprietăților imobiliare, în vederea perfectării unui schimb de terenuri cu municipalitatea și reconfigurarea terenului. Astfel terenul în suprafața totală de 197,13 mp – format din lotul 1 de 151,27 mp și lotul 2 de 45,86 mp proprietatea SC DESCOROM CONSTRUCT SRL va fi cedat în schimbul terenului în suprafața de 197,13 mp – format din lotul 3 proprietatea municipalității.

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

Încadrarea în zonă din punct de vedere funcțional, conform PUG, zona PUZ-L5 este amplasată în zona CA2. Zona mai largă este subordonată sediului Academiei Române și este definită de următoarele străzi: Calea 13 Septembrie (Nord), b-dul Libertății (Est), b-dul Regina Maria (Sud), str. Uranus (Vest).

Terenul se află în vecinătatea limitei sudice a zonei centrale a capitalei (fiind inclus și în perimetrul stabilit pentru proiectul București 2000 ).

În plan , forma terenului este un poligon neregulat, cu o suprafață de 802,98 mp conform măsurătorilor cadastrale ( 795 mp conform contract 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 suprafațe 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 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 LUCRARI (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 inregistrat 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 efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii **ieulie 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 inaltimi cuprinse intre P+2E si P+16E), cu precizarea ca realizarea investitiilor preconizate este conditionata de perfectarea unor schimburi de teren cu municipalitatea si reconfigurarea terenului care a generat PUZ.”**

Indicatorii urbanistici avizati (pentru incinta beneficiar) :

- POT – 100%
- CUT 16 cu Hmax – 58 m.

Procedurile de reconfigurare a terenului constau in redistribuirea proprietatii domeniului public, fara modificari, prin 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 pentru terenurile 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 evaluării.

**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 analizarii ofertelor – tranzactiilor cu terenuri libere in zona.

Din informatiile existente evaluatorul a selectat o serie de comparabile care determina un nivel de valori de piata 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<br>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, Accd=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), evaluatoril 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**

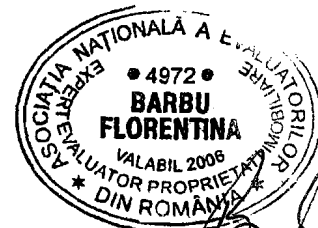
TOTAL SUPRAFATA TEREN CE URMEAZA A FI CEDATA , (lot1 + lot 2) => 197,13 mp

**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.





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.

**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 evaluarii

Proprietate imobiliara - Proprietate imobiliara - teren 197,13 mp conform masuratorilor cadastrale ( schita anexata) situat in imediata vecinatate – dreapta a terenului din bdul Libertatii nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120 ) Bucuresti sector 5, proprietatea municipalitatii (Primaria Municipiului Bucuresti – Primaria Sector 5) .

Conform adresei nr. 12415/07.04.2005 emisa de Primaria Sector 5, privind situatia juridica a terenurilor invecinate cu terenul situat la fosta adresa Calea Rahivei nr. 120 (actuala b-dul Libertatii nr. 5) se face cunoscut ca nu sunt depuse cereri privind reconstituirea dreptului de proprietate si nici nu sunt emise titluri de proprietate.

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 evaluarii** : 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 intre municipalitate si SC DESCOROM CONSTRUCT SRL in vederea reconfigurarii terenului. Astfel terenul in suprafata totala de 197,13 mp – format din lotul 3 – (conform schita cadastrala anexata) proprietatea municipalitatii sa fie cedat catre SC DESCOROM CONSTRUCT SRL in schimbul terenului in suprafata de 197,13 mp – format din lotul 1 de 151,27 mp si lotul 2 de 45,86 mp SC DESCOROM CONSTRUCT SRL.

### 2.3. Clientul si destinatarul lucrarii

Prezentul raport de evaluare se adreseaza **SC DESCOROM CONSTRUCT SRL in calitate de destinatar al lucrarii.**

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

### 2.4. Bazele evaluarii

La baza evaluarii 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

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 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 tertele 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 prețurilor corespunzătoare lunii **iulie 2006**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. **Opinia privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare a luat în considerare datele și informațiile detinute sau culese și analizate de evaluator în data de 20.07.2006.**

#### 2.4.4. Data inspectiei

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuata personal de catre Florentina Barbu in data 13.07.2006 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 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 inaltimi cuprinse intre P+2E si P+16E), cu precizarea ca realizarea investitiilor preconizate este conditionata de perfectarea unor schimburi de teren cu municipalitatea si reconfigurarea terenului care a generat PUZ.”**

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 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 evaluării.

**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

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 obtinabile in contextul actual.

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

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

Comparabilele selectate de evaluator sunt prezentate in tabelul urmator:

| Suprafata<br>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 |

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.



**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 ISO14001 : 2004

## Primăria Municipiului București

### EXPUNERE DE MOTIVE

În raportul de specialitate comun al Direcției Evidența Imobiliară și Cadastrală și Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului se precizează că S.C. DESCOROM CONSTRUCT S.R.L. solicită un schimb de proprietăți între terenul în suprafața totală de 197,13 mp, teren pe care îl deține în proprietate situat în Bdul. Libertății nr.5, sector 5 și un teren adiacent, în suprafața de 197,13 mp aparținând municipiului București.

S.C. DESCOROM CONSTRUCT S.R.L. solicită schimbul de terenuri, potrivit Avizului de urbanism nr. nr.28/8/30.11.2005 eliberat de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului, în care se precizează că realizarea investițiilor preconizate este condiționată de perfectarea unor schimburi de terenuri cu municipalitatea și reconfigurarea terenului care a generat PUZ –Bdul. Libertății nr.5, sector 5.

Identificarea parcelelor ce vor face obiectul schimbului a fost depusă de solicitant, conform expertizei topografice întocmită de Georgescu Virginiu Teodor –autorizat ONCGC și a raportului de evaluare întocmit de Barbu Florentina- expert evaluator;

Au fost anexate de asemenea :

-contractul de vânzare cumpărare 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 hotărâre fiind înscris PUZ “Bdul. Libertății nr.5, sector 5”;

-adresa cu nr.29787/28.07.2006 a Primăriei Sectorului 5, din care rezultă că terenul solicitat la schimb nu face obiectul unor revendicări în conformitate cu legea fondului funciar ;

-adresa cu nr.8020/06.07.2006 a Administrației Domeniului Public a Sectorului 5, din care rezultă că terenul situat în Bdul. Libertății nr.5, sector 5, nu este înregistrat ca parcaj de reședință.

Ținând seama de raportul de specialitate comun al Direcției Evidența Imobiliară și Cadastrală și Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului, supunem spre aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotărâre anexat prezentei.

**PRIMAR GENERAL,**

**ADRIEAN VIDEANU**

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



## 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:

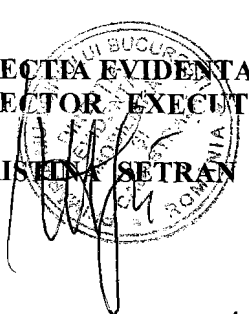
- contractul de vanzare cumparare autentificat sub nr.88/27.01.2004 la Biroul Notarului Public *Enache Marina Cecilia* ;
- HCGMB nr.162/06.07.2006 privind aprobarea unor planuri urbanistice zonale, la punctul 9 din anexa la hotarare fiind in scris PUZ "Bdul.Libertatii nr.5, sector 5";
- avizul de urbanism 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 intocmite 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 stradaie 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 SETRAN**



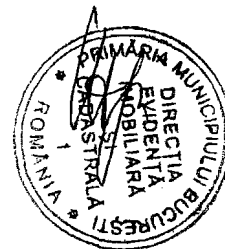
**DIRECTIA ACHIZITII, CONCESIONARI SI CONTRACTE**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**

**FLORENTINA CONSTANTINESCU**

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

**DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI,**  
**ARHITECT SEF,**

**ADRIAN BOLD**



Intocmit :Mihaela Linca  
15.08 2006/2ex