

# PUNCTUL NR. 4

## CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea schimbului de proprietăți între terenul situat în Bdul.Mircea Vodă nr.22B, sector 3, proprietatea S.C. HALCO TRADING SRL și terenul situat în str.Negoiu nr.48, sector 3, aparținând domeniului privat al municipiului București

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General și raportul Direcției Evidență Imobiliară și Cadastrală ;

Văzând raportul Comisiei de Patrimoniu și avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București ;

În temeiul art.36 alin.2 lit. «c» și 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 197,50 mp situat în Bdul. Mircea Vodă nr.22B, sector 3, proprietatea S.C. HALCO TRADING SRL și o parcelă în suprafață de 415 mp situată în str.Negoiu nr.48, sector 3, aparținând domeniului privat al municipiului București.

Art.2 – Terenurile prevăzute la art.1 se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare al bunului imobil situat în str.Negoiu nr.48, sector 3, scara 1:250, precum și planului de amplasament și delimitare a bunului imobil situat în Bdul Mircea Vodă nr.22B, sector 3, scara 1:400, întocmite de autorizat Cioancă Neculai, ce constituie anexele 1 și 2 la prezenta hotărâre.

Art.3 – Se însușește raportul evaluare a proprietăților imobiliare de tip “teren”, situate în București, Bdul.Mircea Vodă nr.22B, sector 3 și str.Negoiu nr.48, sector 3, întocmit de S.C. FIN CONTROL CONSULTING S.R.L., anexa 3 la prezenta hotărâre.

Art.3- Anexele 1-3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4- Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General vor 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

Valentin Mircea

București.....

Nr.....

SECRETAR GENERAL

AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Tudor Toma

# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

(intravilan)

SCARA 1:400

MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Unitatea administrativ\_teritorială SECTOR 3

COD SIRUTA 179 169

Adresa bunului imobil:

Bd. Mircea Vodă nr. 22B

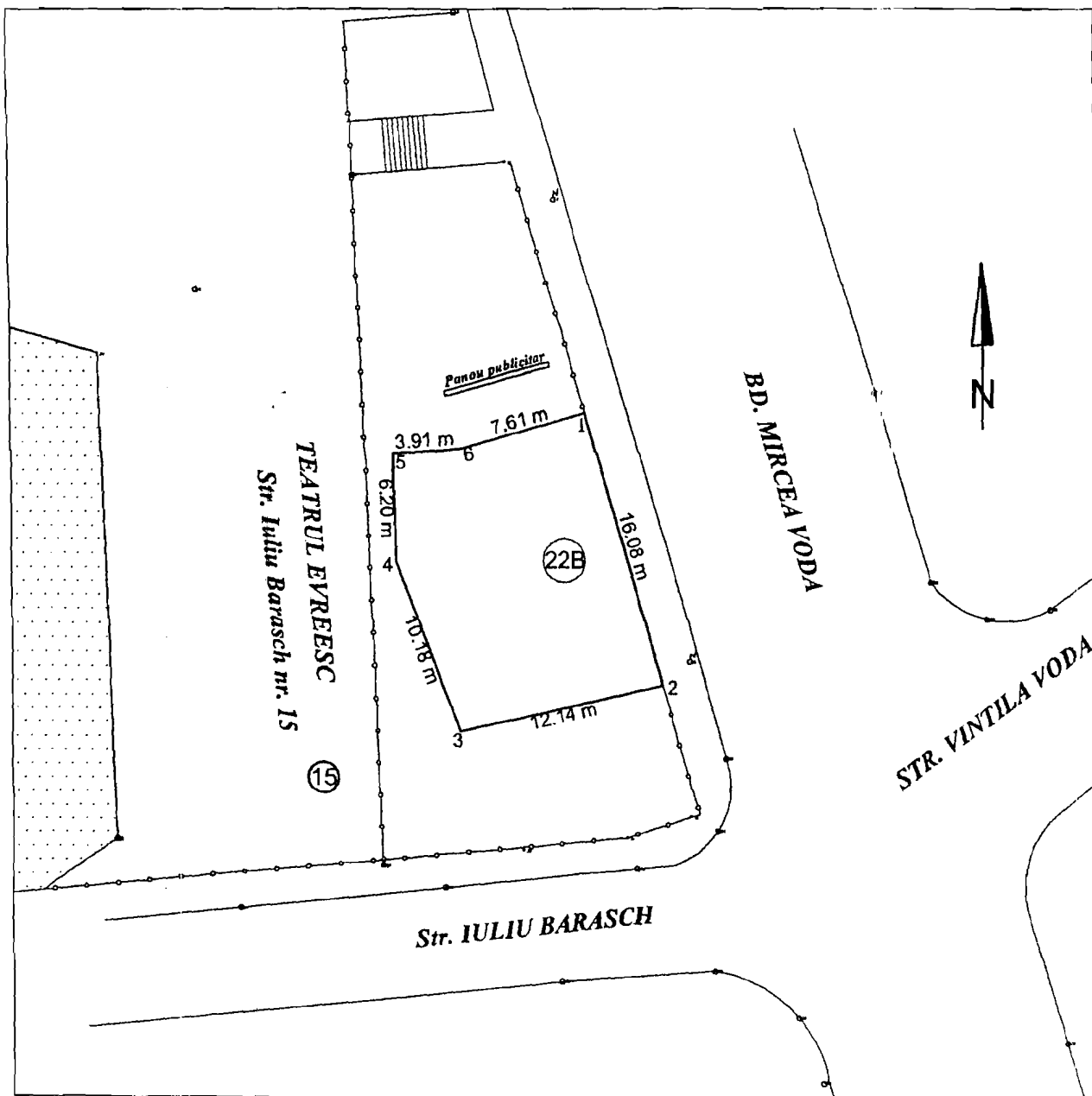
Nr.cadastral al bunului imobil

Numele și prenumele proprietarului:  
KHAZAAL KHALED

Domiciliul:

Str. Călușei nr. 26, Sector 2

Municipiul București



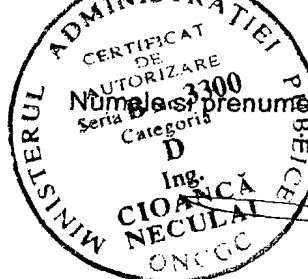
Suprafata terenului

Pct	X	Y
1	557373.281	337197.037
2	557377.700	337181.580
3	557365.840	337178.970
4	557362.250	337188.500
5	557362.050	337194.700
6	557365.950	337195.000

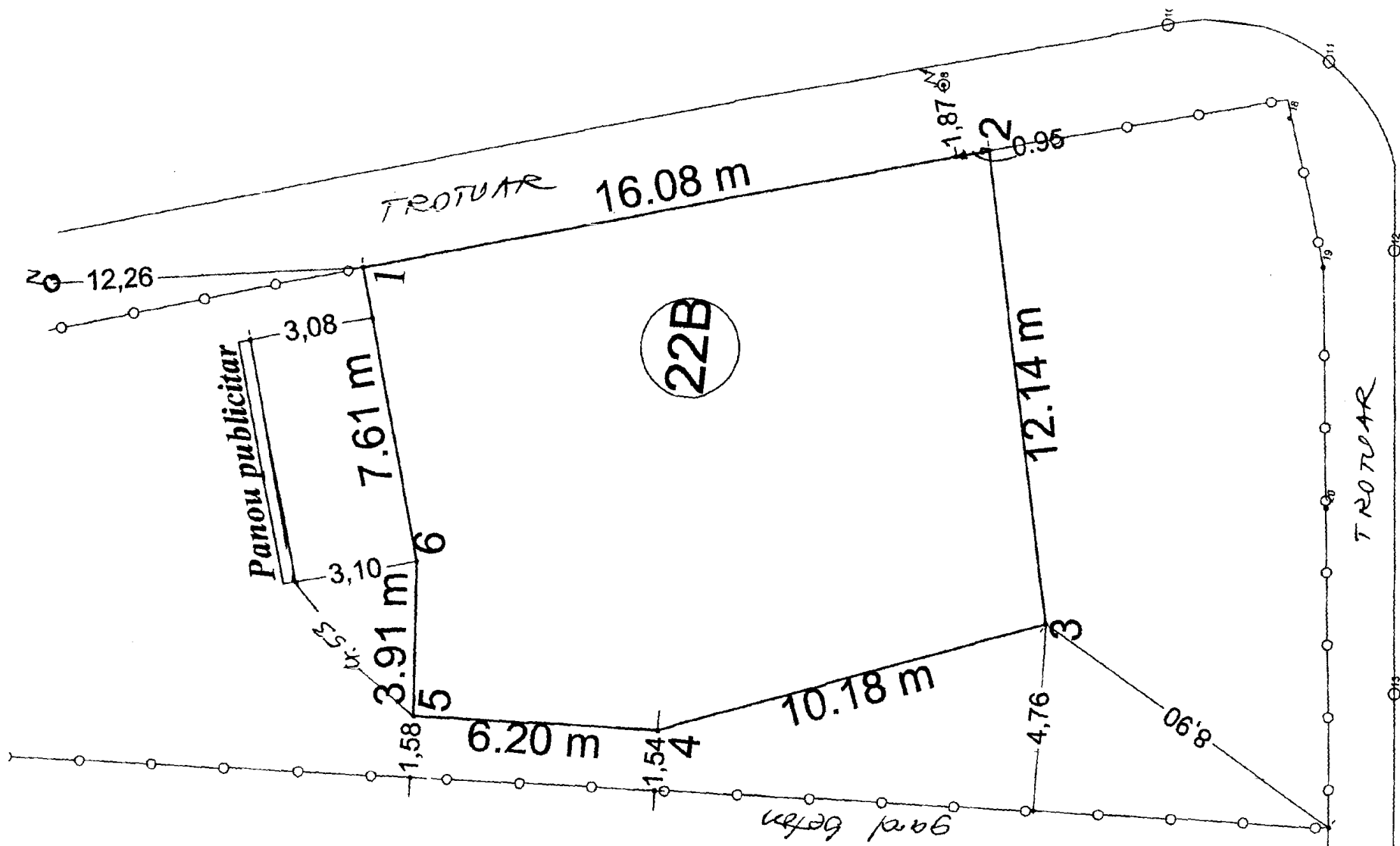
S = 197.50 mp

SISTEM DE PROIECTIE  
STEREOGRAFIC LOCAL MUJ. BUCUREȘTI

Data: 22.05.2007



Ing. Cioanca Neculai



**TEATRUL EVREESC**

**Str. Iuliu Barasch nr. 15**

15

# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

(intravilan)

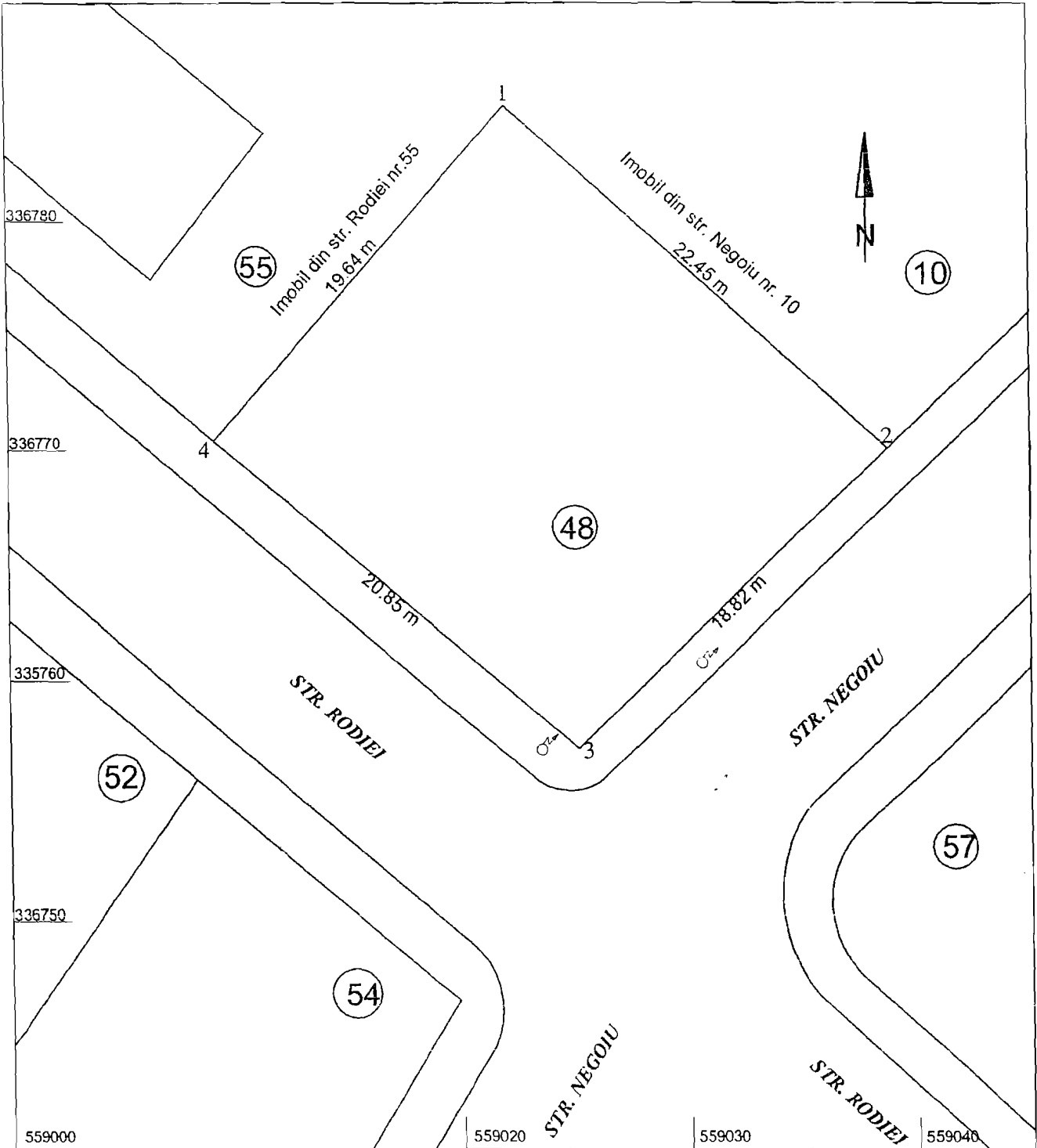
SCARA 1:250

MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Unitatea administrativ\_teritorială **SECTOR 3**

Adresa bunului imobil:

Str. Negoiu nr. 48



Suprafata terenului

Pct	X	Y
1	559022.136	336785.560
2	559038.800	336770.521
3	559025.176	336757.531
4	559009.126	336770.845

S = 415 mp

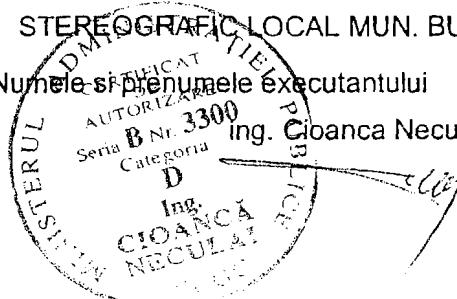
SISTEM DE PROIECTIE

STEREOGRAFIC LOCAL MUN. BUCURESTI

Numele si prenumele executantului

Data : .....

ing. Cloanca Neculai



# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

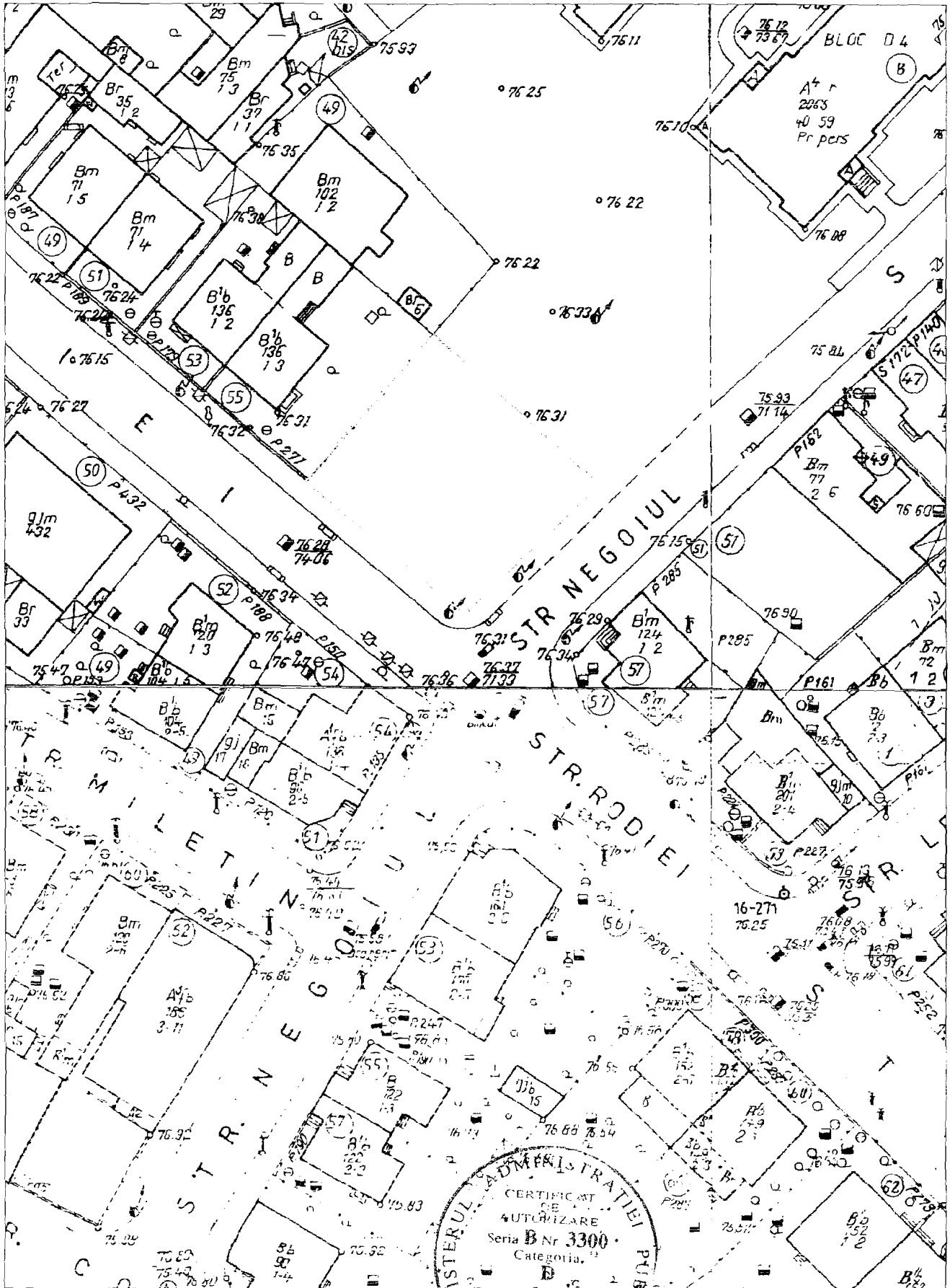
SCARA 1:500

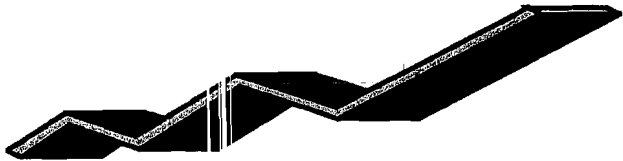
MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Unitatea administrativ\_teritorială **SECTOR 3**

Adresa bunului imobil:

Str. Negoiu nr. 48





**FINcontrol Consulting S.R.L**

Str. Dristorului nr. 112, sector 3  
Tel. 0722 511 201  
Tel/Fax. (021) 323.05.37  
e-mail fin\_control@yahoo.com  
J 40/1063/1999; CIF RO 11481538

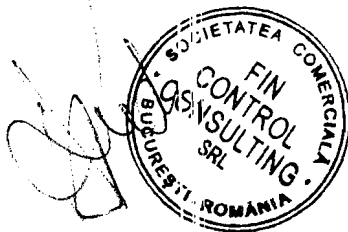
MEMBRU AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

**CONSULTANTA - EVALUARI**



**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE  
DE TIP « TEREN » SITUATE IN BUCURESTI  
➤ BLD. MIRCEA VODA NR. 22 B (FOSTA 34),  
SECTOR 3  
➤ STR. NEGOIU NR. 48, SECTOR 3**

DIRECTOR  
ing. ec. Daniela RUSU



MARTIE 2007

# CUPRINS

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



# Capitolul 1

## SINTEZA REZULTATELOR

### Obiectul evaluării

Proprietatile imobiliare “teren” situate in:

- București, sector 3, **Bld. Mircea Voda nr. 22B** (fosta nr. 34), Sector 3, , nr. Cadastral 4921, inscris in C.F. nr. 19682 conform incheierii nr. 5682/02.04.2002, în suprafață totală de **197,50 mp**;
- București, sector 3, **str. Negoiu nr. 48**, Sector 3 în suprafață totală de **424 mp**

### Scopul evaluării

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

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

### Descrierea proprietății imobiliare

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

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

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

Poziția terenului față de accesul la rețelele de transport:

- transport rutier;
- transport feroviar;

Se evalueaza dreptul de proprietate asupra terenului

- București, sector 3, **Bld. Mircea Voda nr. 22B** (fosta nr. 34), Sector 3, , nr. Cadastral 4921, inscris in C.F. nr. 19682 conform incheierii nr. 5682/02.04.2002, în suprafață totală de **197,50 mp**;
- București, sector 3, **str. Negoiu nr. 48**, Sector 3 în suprafață totală de **424 mp**

Inspeția proprietății a fost efectuată de către **ing. ec. Daniela RUSU**.

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





## 1.1. Rezultatele evaluării

### METODA COMPARATIEI

- București, sector 3, **Bld. Mircea Voda nr. 22B** (fosta nr. 34), Sector 3, , nr. Cadastral 4921, inscris in C.F. nr. 19682 conform incheierii nr. 5682/02.04.2002, în suprafață totală de **197,50 mp**;

**434.500 EURO**

- București, sector 3, **str. Negoiu nr. 48**, Sector 3 în suprafață totală de **424 mp** - valoarea este de:

**424.000 EURO**

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

- București, sector 3, **Bld. Mircea Voda nr. 22B** (fosta nr. 34), Sector 3, , nr. Cadastral 4921, inscris in C.F. nr. 19682 conform incheierii nr. 5682/02.04.2002, în suprafață totală de **197,50 mp**;

**262.446 EURO**

- București, sector 3, **str. Negoiu nr. 48**, Sector 3 în suprafață totală de **424 mp** - valoarea este de:

**257.567 EURO**

## 1.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

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

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

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

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



În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată la data de 15.03.2007 a terenurilor situate în

- București, sector 3, **Bld. Mircea Voda nr. 22B** (fosta nr. 34), Sector 3, nr. Cadastral 4921, înscris în C.F. nr. 19682 conform încheierii nr. 5682/02.04.2002, în suprafață totală de **197,50 mp**;

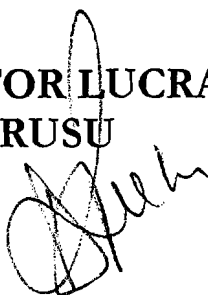
**434.500 EURO**

- București, sector 3, **str. Negoii nr. 48**, Sector 3 în suprafață totală de **424 mp** - valoarea este de:

**424.000 EURO**

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

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



### 1.3. Certificare

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

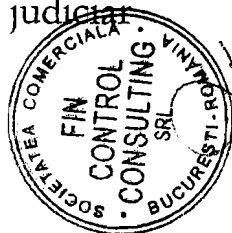
Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate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

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

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

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

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



## Capitolul 2

# CONSIDERAȚII GENERALE

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

Proprietatile imobiliare "teren" situate in:

- București, sector 3, **Bld. Mircea Voda nr. 22B** (fosta nr. 34), Sector 3, , nr. Cadastral 4921, inscris in C.F. nr. 19682 conform incheierii nr. 5682/C2.04.2002, în suprafață totală de **197,50 mp**;
- București, sector 3, **str. Negoiu nr. 48**, Sector 3 în suprafață totală de **424 mp**;
- **Dreptul de proprietate** : se evaluează dreptul integral de proprietate asupra proprietății identificate. Titlul de proprietate este considerat valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

### 2.2. Scopul evaluării

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

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

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

Prezentul raport de evaluare se adresează **S.C HALCO TRADING S.R.L.** în calitate 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

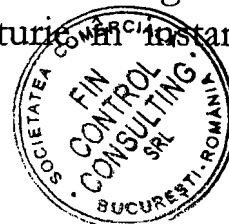
Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele :

### Ipotezele :

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

### Condiții limitative :

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



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

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

#### 2.4.2. Valoarea estimată

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

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

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea :

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

#### 2.4.3. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **martie 2007**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Opinia privind valoarea de piață a proprietății imobiliare a luat în considerare datele și informațiile deținute, culese și analizate de evaluator până la data de **15.03.2007** care se consideră și data raportului.

#### 2.4.4. Data inspecției

Inspecția proprietăților imobiliare a fost efectuată de către evaluator în data de **09.03.2007**, în prezența clientului.

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



#### 2.4.5. Metodologia de evaluare folosită

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

- metoda comparației prin bonitare (conform hotărâri nr. 207/29.09.2005)
- metoda comparației de piață

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

#### 2.4.6. Modalități și termene de plată

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, iar în cazul vânzării poate fi considerată a fi plătită integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

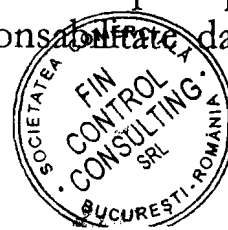
#### 2.5. Responsabilitatea față de terți

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

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

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

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este



transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

## 2.6. Sursele de informații

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

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

## Capitolul 3

### PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

#### 3.1. Identificarea proprietății. Aspecte juridice

Proprietatii imobiliare situate in:

- București, sector 3, Bld. Mircea Voda nr. 22B (fosta nr. 34), Sector 3, , nr. Cadastral 4921, inscris in C.F. nr. 19682 conform incheierii nr. 5682/02.04.2002, în suprafață totală de **197,50 mp** proprietatea privata a **S.C HALCO TRADING S.R.L.**

- București, sector 3, str. Negoiu nr. 48, Sector 3 în suprafață totală de **424 mp**, proprietatea privata a Municipiului Bucuresti.

Dreptul de proprietate este justificat cu urmatoarele documente:

- Contractul de vanzare-cumparare autentificat sub numarul 136/25/01/2006 si titul de proprietate nr. 11645/3 din data de: **25.07.2000.**





### 3.1.1. Situația juridică

Se evaluează dreptul integral de proprietate asupra proprietății menționate –

- București, sector 3, Bld. Mircea Voda nr. 22B (fosta nr. 34), Sector 3, , nr. Cadastral 4921, înscris în C.F. nr. 19682 conform încheierii nr. 5682/02.04.2002, în suprafață totală de **197,50 mp**
- București, sector 3, **str. Negoiu nr. 48**, Sector 3 în suprafață totală de **424 mp**, proprietatea privată a Municipiului București.

### 3.1.2. Descrierea amplasamentului

Conform Hotararii nr. 207/29.09.2005 a C.L.M.B. terenul situat în București, sector 3, Bld. Mircea Voda nr. 22B (fosta nr. 34), Sector 3, , nr. Cadastral 4921, înscris în C.F. nr. 19682 conform încheierii nr. 5682/02.04.2002, în suprafață totală de **197,50 mp** este amplasat în zona 0.

Conform Hotararii nr. 207/29.09.2005 a C.L.M.B. terenul situat București, sector 3, **str. Negoiu nr. 48**, Sector 3 în suprafață totală de **424 mp**, este amplasat în zona I B

### 3.1.3. Descrierea proprietății imobiliare

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

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

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

Poziția terenului față de accesul la rețelele de transport:

- transport rutier
- transport aerian
- București, sector 3, Bld. Mircea Voda nr. 22B (fosta nr. 34), Sector 3, , nr. Cadastral 4921, înscris în C.F. nr. 19682 conform încheierii nr. 5682/02.04.2002, în suprafață totală de **197,50 mp**
- București, sector 3, **str. Negoiu nr. 48**, Sector 3 în suprafață totală de **424 mp**



### 3.2. Analiza pieței imobiliare

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

Această piață se definește pe baza :

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

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

Față de alte piețe eficiente, cea imobiliară este :

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

#### a. Piața imobiliară a municipiului București

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

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

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



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

Concluzia generală :

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

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

Această situație a dus la :

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

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

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

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

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

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

Pentru proprietatile imobiliare de tip „terenuri” situate în București, în cadrul datelor generale prezentate pentru Municipiul București, s-au evidențiat :

Cererea solvabilă pe piața specifică proprietății subiect :

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



- coincide cu tendința generală a preferințelor de căutare de proprietăți în zone rezidențiale
- terenul este cu o “cerere foarte mare”.

#### Oferta competitivă :

- aparține categoriei preponderente de proprietate privată ;
- aparține zonei cu o concentrare relativ mică a spațiilor administrative ;
- terenul este cu oferta redusă, aproape inexistentă.

#### Echilibrul pieței :

- diferența față de piața generală se explică prin trăsăturile categoriei sociale interesate de această zonă și acest tip de proprietate ;
- este cu pretenții de confort, având potențial interes investițional imobiliar ;
- nu este afectată direct proporțional de nivelul scăzut al veniturilor medii, cumpărătorii fiind în general (teoretic) de rangul celor din domeniile mult peste medie ;
- oferta nu este foarte mare datorită faptului că vânzătorii nu sunt (în general) cu probleme financiare ;
- terenul de construcție este și el foarte solicitat.

În concordanță cu piața imobiliară generală, tendința pieței specifică imobilului evaluat se menține în dezechilibru.



## Capitolul 4

# EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare este reprezentată de proprietate imobiliară rezidențială.



## **4.2. PROCEDURA DE EVALUARE**

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

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate următoarele metode :

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

- metoda comparației de piață

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

Etape parcurse :

- documentarea, pe baza informațiilor furnizate de către proprietar ;
- inspecția amplasamentului și al zonei ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.

### **4.2.1. Metoda comparației**

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

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

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

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

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



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

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

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

Metoda se utilizează când există informații comparabile asupra tranzacțiilor recente.

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

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

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

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

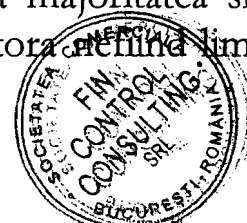
Informațiile utilizate trebuie să mai îndeplinească o condiție esențială și anume aceea de a fi în cantitate suficientă, astfel încât să susțină celelalte două criterii de bază (adecvarea și precizia) cu care evaluatorul ajunge la estimarea finală a valorii.

### Elemente de comparație

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

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

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



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

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

### Etapele procedurii

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

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

### Tipuri de corecții

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

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

*Evaluatorul are informații putine privind tranzacții cu terenuri comparabile în această zonă. Terenurile se vand cu prețuri situate în jur de 2.200 EUR / mp – 2.500 Euro/mp.*

*Pentru terenul situat*

- București, sector 3, Bld. Mircea Voda nr. 22B (fosta nr. 34), Sector 3, , nr. Cadastral 4921, inscris in C.F. nr. 19682 conform incheierii nr. 5682/02.04.2002, în suprafață totală de 197,50 mp  
apreciem valoare de:

**2.200 Euro/mp.**

*Evaluatorul are informații putine privind tranzacții cu terenuri comparabile în această zonă. Terenurile se vand cu prețuri situate în jur de 1.000 EUR / mp – 1.300 Euro/mp.*

*Pentru terenul situat in*







E = electricitate	6,7 %	5,63 %	4,56 %	3,35 %
T <sup>r</sup> = telefon	3,4 %	2,86 %	2,31 %	1,70 %

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

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

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

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

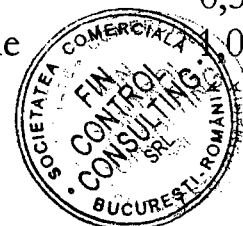
- construibil până la 300 mp 1,00
- construibil între 301 – 500 mp 1,10
- construibil între 501 – 1.000 mp 1,20
- construibil între 1001-5.000 mp 1,30
- construibil între 5000-10.000 mp 1,40
- construibil peste 10.001 mp 1,50

**F = coeficient privind natura terenului**

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

**U = utilizarea terenului**

- pentru construcții ce deservește activități cu caracter social, cultural, umanitar sau de interes public 0,50
- pentru locuințe sociale/de necesitate și unifamiliale 1,00



- pentru terenuri în zone sau microzone rezidențiale speciale  
(vile sau blocuri de lux) 1,50 – 1,75
- pentru industrie și depozite 1,25 – 1,50
- pentru spații comerciale și sedii administrative 1,50 – 3,00

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

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

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

Pentru terenurile situate strict pe arterele considerate principale, valoarea terenului asa cum rezulta din aplicarea formulei de calcul aprobata si a prevederilor de la punctul de mai sus – se va inmulti cu coeficientul „2”.

Valoarea pentru terenul situat in

• București, sector 3, Bld. Mircea Voda nr. 22B (fosta nr. 34), Sector 3, nr. Cadastral 4921, inscris in C.F. nr. 19682 conform incheierii nr. 5682/02.04.2002, în suprafață totală de **197,50 mp**;

**262.446 EURO**

• București, sector 3, str. Negoiu nr. 48, Sector 3 în suprafață totală de **424 mp** - valoarea este de:

**257.567 EURO**



#### **4.3. RECONCILIAREA REZULTATELOR**

##### **METODA COMPARATIEI**

- București, sector 3, **Bld. Mircea Voda nr. 22B** (fosta nr. 34), Sector 3, , nr. Cadastral 4921, inscris in C.F. nr. 19682 conform incheierii nr. 5682/02.04.2002, în suprafață totală de **197,50 mp**;

**434.500 EURO**

- București, sector 3, **str. Negoiu nr. 48**, Sector 3 în suprafață totală de **424 mp** - valoarea este de:

**424.000 EURO**

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

- București, sector 3, **Bld. Mircea Voda nr. 22B** (fosta nr. 34), Sector 3, , nr. Cadastral 4921, inscris in C.F. nr. 19682 conform incheierii nr. 5682/02.04.2002, în suprafață totală de **197,50 mp**;

**262.446 EURO**

- București, sector 3, **str. Negoiu nr. 48**, Sector 3 în suprafață totală de **424 mp** - valoarea este de:

**257.567 EURO**



## 1.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

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

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

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

Prin "metoda comparației directe" și prin metoda "comparației prin bonitare" a terenului liber, s-au obținut valori apropiate.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată la data de **15.03.2007** a terenului situat în :

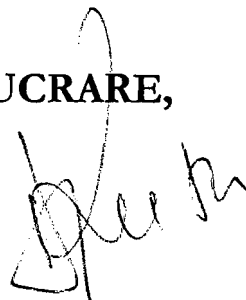
- București, sector 3, **Bld. Mircea Voda nr. 22B** (fosta nr. 34), Sector 3, , nr. Cadastral 4921, inscris in C.F. nr. 19682 conform incheierii nr. 5682/02.04.2002, în suprafață totală de **197,50 mp**;

**434.500 EURO**

- București, sector 3, **str. Negoiu nr. 48**, Sector 3 în suprafață totală de **424 mp** - valoarea este de:

**424.000 EURO**

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



# ANEXE

## 1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

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

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

- **Experiența generală a firmei**

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

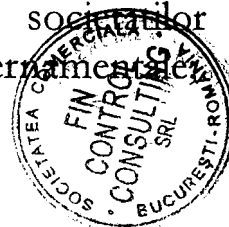
S.C. **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.** este membru activ al Camerei de Comerț și Industrie a României, al Consiliului National al Intreprinderilor Private Mici și Mijlocii din România, al Asociației Generale a Inginerilor din România și al Asociației Nationale a Evaluatoarelor din România.

S.C. **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.** este recunoscută de instituțiile guvernamentale și neguvernamentale ca agent economic neutru.

*Obiectul principal de activitate*

S.C. **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.**, efectuează lucrări de expertiză tehnică și evaluare în scopul:

⇒ Privatizării/vanzării contra numerar a acțiunilor societăților comerciale, conform metodologiilor stabilite de organismele guvernamentale.



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

*Structura domeniilor principale de expertiza tehnica si evaluare*

Cuprinde:

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

*Colaborari in domeniul de activitate*

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

- ◆ Corpul Expertilor Contabili si Contabili Autorizati din Romania;
- ◆ Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania;
- ◆ Asociatia Generala a Inginerilor din Romania;
- ◆ Asociatia Generala a Constructorilor din Romania;
- ◆ Societatea pentru Protectia Mediului Inconjurator;
- ◆ Asociatia Consultantilor in Management si Asigurarea Calitatii;
- ◆ Institute de cercetare si proiectare.



## *Atestarea capacitatii*

S.C. **FIN CONTROL CONSULTING** S.R.L., asigura profesionalism si operativitate la executarea lucrarilor din obiectivul de activitate prin:

- ◆ Experti tehnici evaluatori atestati de Ministerul Justitiei, Agentia Nationala de Privatizare, Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, Ministerul Finantelor, Ministerul Mediului, Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania, specialisti in domeniul economico-financiar;
- ◆ Confidentialitatea lucrarilor efectuate si asigurarea respectarii codului deontologic al profesiei de expert;
- ◆ Baza de date permanent actualizata, inclusiv prin Buletinul documentar "Expertiza tehnica", editat de CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMANIA.
- ◆ Spatii corespunzatoare, echipament informatic si birotica necesara elaborarii lucrarilor.

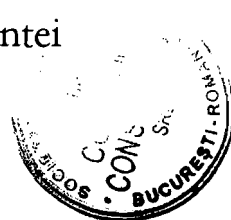
## *Experienta in domeniu*

S.C. **FIN CONTROL CONSULTING** S.R.L. a efectuat pana in prezent peste 3.000 de rapoarte de expertiza tehnica si evaluare/studii de fezabilitate, valorificate de clientii nostri la:

- ☞ Agentia de Valorificare a Activelor Bancare;
- ☞ Banci comerciale cu capital de stat sau privat;
- ☞ Societati de asigurari;
- ☞ Birouri notariale;
- ☞ Oficiul Registrului Comertului;
- ☞ Camera de Comert si Industrie;
- ☞ Autoritatea pentru Privatizare si Administrarea Participatiilor Statului;
- ☞ Societati de investitii financiare;
- ☞ Casa de Economii si Consemnatiuni (CEC);
- ☞ Regii autonome;
- ☞ Societati comerciale cu capital de stat si/sau privat;
- ☞ Administratia de stat si locala; ministere si primarii;
- ☞ Persoane fizice.

## *Acreditari*

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





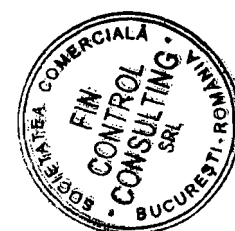
**CALCULUL VALORII TERENULUI  
CONFORM H.C.L.G.M.B. 207/29.09.2005**

DENUMIRE	SIMBOL	VALOARE	VALOARE ACTUALIZ.
AMPLASAMENT	A	420,00	403,70
DOTARE SANITARA	S	70,14	67,42
DRUMURI	D	70,14	67,42
GAZE	G	28,14	27,05
TERMOFICARE	T	70,14	67,42
TELEFON	Tf	14,28	13,73
ELECTRICITATE	E	28,14	27,05
MARIMEA TERENULUI	M	1,00	1,00
NATURA TEREN FUNDARE	F	1,00	1,00
REGIM INALTIME	H	1,25	1,25
UTILIZARE	U	3,00	3,00
COEF. MULTIPL. ARTERA PRINCIP.	Cm	2,00	2,00
$(A+S+D+G+T+Tf+E)*M*F*H*U*Cm$ [LEI/MP]			4850,40
[EURO/MP]			<b>1383</b>
SUPRAFATA [MP], DIN CARE:		197,50	
<b>VAL. TERENULUI (LEI)</b>		957953	
<b>VAL. TERENULUI (EURO)</b>		273046	
ACTUALIZAREA CURS:			
<b>VAL. TERENULUI (LEI)</b>		<b>920765</b>	
<b>VAL. TERENULUI (EURO)</b>		<b>262446</b>	
CURS DE CALCUL	EURO	3,5084	
CURS AL ZILEI	EURO	3,3722	
COEF. ACTUALIZ.		0,9612	



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

DENUMIRE	SIMBOL	VALOARE	VALOARE ACTUALIZ.
AMPLASAMENT	A	320,00	307,58
DOTARE SANITARA	S	53,44	51,37
DRUMURI	D	53,44	51,37
GAZE	G	21,44	20,61
TERMOFICARE	T	53,44	51,37
TELEFON	Tf	10,88	10,46
ELECTRICITATE	E	21,44	20,61
MARIMEA TERENULUI	M	1,00	1,00
NATURA TEREN FUNDARE	F	1,00	1,00
REGIM INALTIME	H	1,00	1,00
UTILIZARE	U	3,00	3,00
COEF. MULTIPL. ARTERA PRINCIP.	Cm	1,50	1,50
$(A+S+D+G+T+Tf+E)*M*F*H*U*Cm$ [LEI/MP]			2217,32
[EURO/MP]			<b>632</b>
SUPRAFATA [MP], DIN CARE:		424,00	
VAL. TERENULUI (LEI)		940146	
VAL. TERENULUI (EURO)		267970	
ACTUALIZARE CURS:			
VAL. TERENULUI (LEI)		<b>903648</b>	
VAL. TERENULUI (EURO)		<b>257567</b>	
CURS DE CALCUL	EURO	3,5084	
CURS AL ZILEI	EURO	3,3722	
COEF. ACTUALIZ.		0,9612	



**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



SMC certificat ISO 9001 : 2000 SMM certificat ISO14001 : 2004

---

## 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 situat în Bdul.Mircea Vodă nr.22B, sector 3, proprietatea S.C. HALCO TRADING SRL și terenul situat în str.Negoiu nr.48, sector 3, 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**

Redactat  
F.Stoica

S.C. HALCO TRADING S.R.L.  
BUCURESTI SECTOR 6  
STR. DEALUL TUGULEA NR. 19. bl.EIC. ap.25  
J40/13012/1993  
C.U.L. 4181147  
Tel. 021.322.72.92. 0722.209.385

796T  
2007  
03

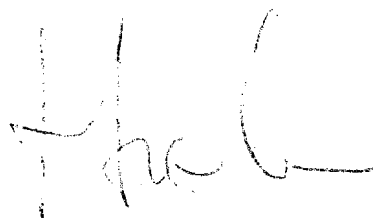
**CATRE**  
**DIRECTIA DE EVIDENTA IMOBILIARA SI CADASTRALA A**  
**PRIMARIEI MUNICIPIULUI BUCURESTI**

S.C. HALCO TRADING S.R.L., reprezentata de MITRACU NICOLAE, proprietara a terenului situat in Bucuresti strada Mircea Voda nr.22, sector 3, conform contract de vanzare cumparare si titlu de proprietate anexat, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr.1579/07.06.2005 in vederea realizarii unui sediu de firma. Avand in vedere ca prin certificatul de urbanism nr.827/19.03.2007 terenul din Bucuresti strada Mircea Voda nr.22 sector 3, este neconstruibil conform prevederilor PUG ale Municipiului Bucuresti, solicitam schimbarea acestuia cu terenul situat in Bucuresti str. Negoiu nr.48,sector 3.

Anexam la prezenta:

- copie titlu de proprietate;
- copie contract de vanzare cumparare;
- raport de evaluare pentru terenul din Bucuresti str. Mircea Voda nr.22, sector 3;
- raport de evaluare pentru terenul din Bucuresti str. Negoiu nr.48,sector 3 ;
- certificatul de urbanism nr. 1579/07.06.2005 ;
- certificatul de urbanism nr. 827/19.03.2007.

DIRECTOR



**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 al Direcției Evidență Imobiliară și Cadastrală se precizează că S.C. HALCO TRADING S.R.L. în calitate de proprietar al terenului în suprafață de 197,50 mp situat în București, Bdul.Mircea Vodă nr.22B, sector 3, solicită un schimb de proprietăți între terenul pe care îl deține în proprietate și un teren aparținând municipiului București în suprafață de 415 mp situat în str.Negoiu nr.48, sector 3.

Solicitarea este motivată de faptul că , potrivit Certificatului de Urbanism nr.827/19.03.2007 emis de Primăria Sectorului 3, terenul situat în Bdul.Mircea Vodă nr.22B, sector 3, este neconstruibil în conformitate cu prevederile PUG aprobat cu HCGMB nr.269/2000.

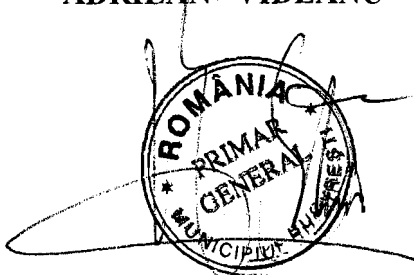
Terenul solicitat la schimb, situat în str.Negoiu nr.48, sector 3, constituie domeniu privat al municipiului și nu a fost revendicat în baza Legii nr.10/2001, a Legii nr.18/1991 rep, a Legii nr.247/2005 ; deasemenea nu există niciun proces cu privire la acest imobil.

Conform prevederilor art.121, alin(4) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale rep., a fost depus raportul de evaluare a proprietăților imobiliare de tip "teren", situate în București, Bdul.Mircea Vodă nr.22B, sector 3 și str.Negoiu nr.48, sector 3, întocmit de S.C. FIN CONTROL CONSULTING S.R.L..

Ținând seama de art.121, alin (4) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale , republicată, precum și de raportul de specialitate al Direcției Evidență Imobiliară și Cadastrală, supunem spre aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotarare privind schimbul de proprietăți între terenul în suprafață de 197,50 mp situat în Bdul.Mircea Vodă nr.22B, sector 3, și terenul în suprafață de 415 mp situat în str.Negoiu nr.48, sector 3.

**PRIMAR GENERAL,**

**ADRIEAN VIDEANU**





SMC certificat ISO 9001 : 2000

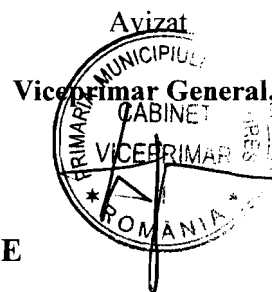
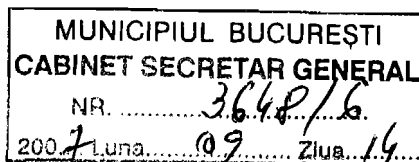


SMM certificat ISO 14001 : 2004

## Primăria Municipiului București

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

Nr.7368/.....06.2007



### RAPORT DE SPECIALITATE

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului București - Direcția Evidență Imobiliară și Cadastrală sub nr.7368/25.04.2007, S.C. HALCO TRADING S.R.L. în calitate de proprietar al terenului în suprafață de 197,50 mp situat în București, Bdul.Mircea Vodă nr.22B, sector 3, solicită un schimb de proprietăți între terenul pe care îl deține în proprietate și un teren aparținând municipiului București în suprafață de 415 mp situat în str.Negoiu nr.48, sector 3.

Solicitarea este motivată de faptul că , potrivit Certificatului de Urbanism nr.827/19.03.2007 emis de Primăria Sectorului 3, terenul situat în Bdul.Mircea Vodă nr.22B, sector 3, este neconstruibil , în conformitate cu prevederile PUG aprobat cu HCGMB nr.269/2000.

Potrivit evidentelor pe care le deținem, terenul solicitat la schimb, situat în str.Negoiu nr.48, sector 3, constituie domeniu privat al municipiului.

Conform adreselor cu nr.22502/18.06.2007 nr.22502/15.06.2007 și nr.53957/23.05.2007, de la Direcția Juridic, Contencios și Legislație și de la Primăria Sectorului 3, terenurile situate la adresa poștală str.Negoiu nr.48, sector 3, nu a fost revendicat în baza Legii nr.10/2001, a Legii nr.18/1991 rep, a Legii nr.247/2005 și nu există niciun proces cu privire la acest imobil.

Documentele anexate cererii sunt următoarele:

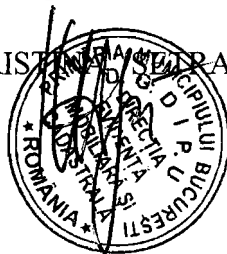
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.136/25.01.2006 la Biroul Notarului Public "Pană Ruxandra-Mihaela",
- Incheierea nr.1738/26.01.2006 a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București sector 3, potrivit căreia s-a intabulat dreptul de suprafață asupra imobilului situat în Bdul.Mircea Vodă nr.22B, sector 3, în favoarea S.C. HALCO TRADING SRL cu titlu de cumpărare,
- Certificatul de Urbanism nr. nr.827/19.03.2007 emis de Primăria Sectorului 3, pentru terenul situat în Bdul.Mircea Vodă nr.22B, sector 3,
- planul de amplasament și delimitare al bunului imobil situat în str.Negoiu nr.48, sector 3, scara 1:250, întocmit de autorizat Cioancă Neculai,
- planul de amplasament și delimitare a bunului imobil situat în Bdul Mircea Vodă nr.22B, sector 3, scara 1:400 întocmit de autorizat Cioancă Neculai,

-raportul de evaluare a proprietăților imobiliare de tip "teren", situate în București, Bdul.Mircea Vodă nr.22B, sector 3 și str.Negoiu nr.48, sector 3, întocmit de S.C. FIN CONTROL CONSULTING S.R.L..

Ținând seama de art.121, alin (4) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale , republicată, supunem spre aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotarare privind schimbul de proprietăți între terenul în suprafață de 197,50 mp situat în Bdul.Mircea Vodă nr.22B, sector 3, și terenul în suprafață de 415 mp situat în str.Negoiu nr.48, sector 3.

DIRECTOR EXECUTIV,

CRISTINA IANCU



Întocmit:  
Mihaela Lincă  
2ex/25.06.2007