

PUNCTUL NR. 20

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea schimbului de proprietăți între terenul în suprafață de 320 mp., proprietatea domnilor Al Ash-Hab Husam și Al Ash-Hab Marcelica și un teren în suprafață de 251 mp., 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 320 mp., situat în Str. Bucovina nr.2E, sector 3, proprietatea domnilor Al Ash-Hab Husam și Al Ash-Hab Marcelica și terenul în suprafață de 251 mp., compus din fostele imobile care au purtat adresele Calea Vitan nr.46C, 48, 50, sector 3, aparținând domeniului privat al municipiului București.

Art.2- Terenurile prevăzute la art.1 se identifică potrivit planului de situație al bunului imobil scara 1:500 întocmit de Ing. Autorizat O.N.C.G.C. S.Negru și planului de amplasament întocmit de Autorizat O.N.C.G.C.Lolica Gabriela Stefanovici, prevăzute în anexele 1 și 2.

Art.3- Se însușesc rapoartele de evaluare ale terenurilor prevăzute la art.1, întocmite de S.C. Dynamic Project Company S.R.L., conform anexelor 3 și 4.

Art.4- Anexele 1-4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5- Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Maria Roxana Cosma

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Tudor Toma

București.....

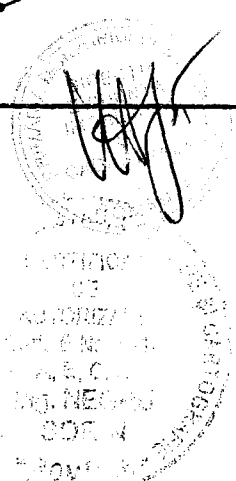
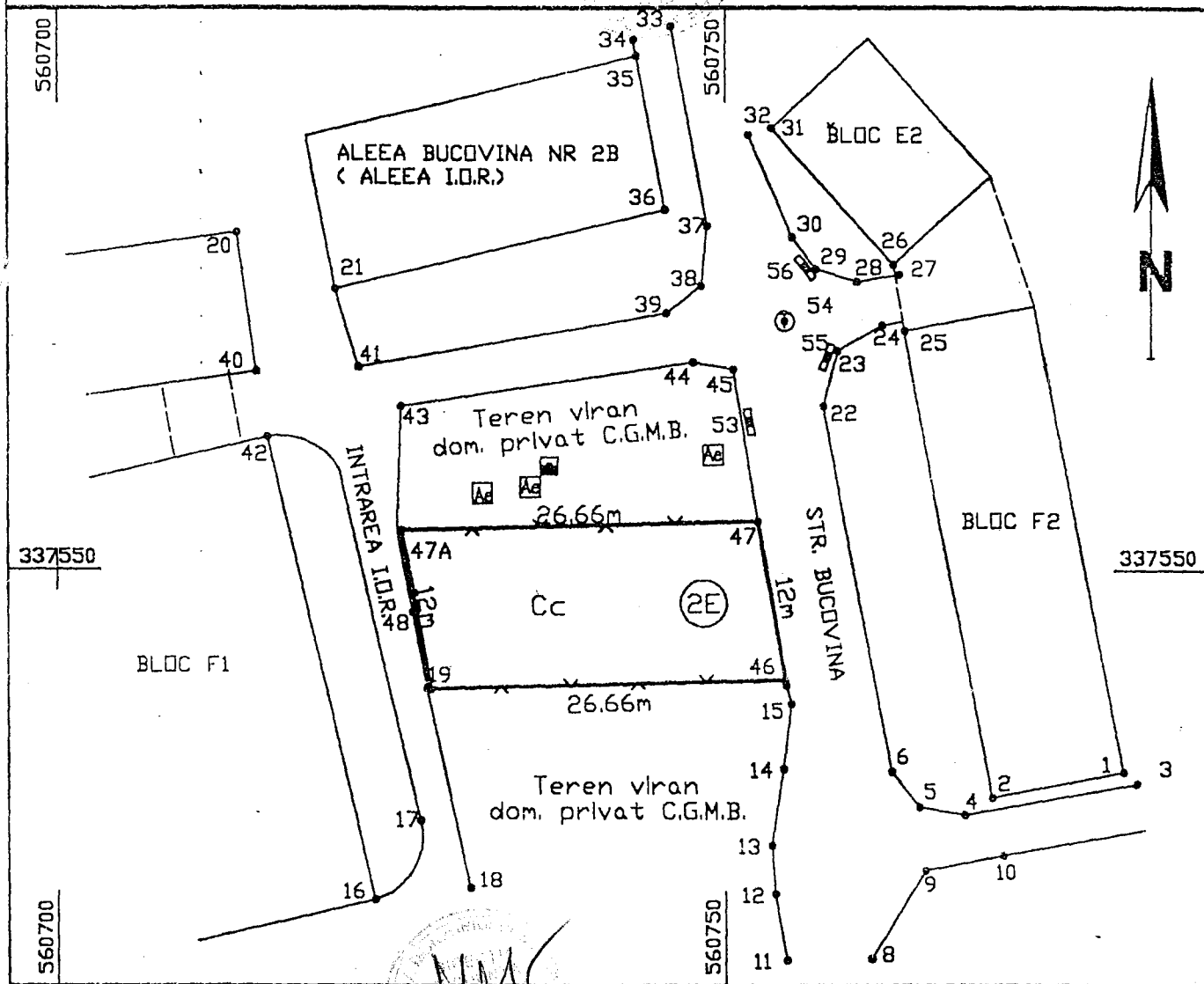
Nr.....

Scara 1:500

Adresa bunului imobil:
Mun. Bucuresti
Sector 3
Cod SIRUTA : 179169
STR. BUCOVINA NR. 2E

Proprietari :
MIHAESCU C. MARIA
Str. Pr.Dr.St.S.Nicolau nr. 5
Bl.01, Sc.B, Et.1, Ap.20, Sector 3
MIHAESCU ST. FLORIAN
Str. Moldoveni nr. 8
Bl.55, Sc.3, Et.1, Ap.36, Sector 4

Numar cadastral : *4823*



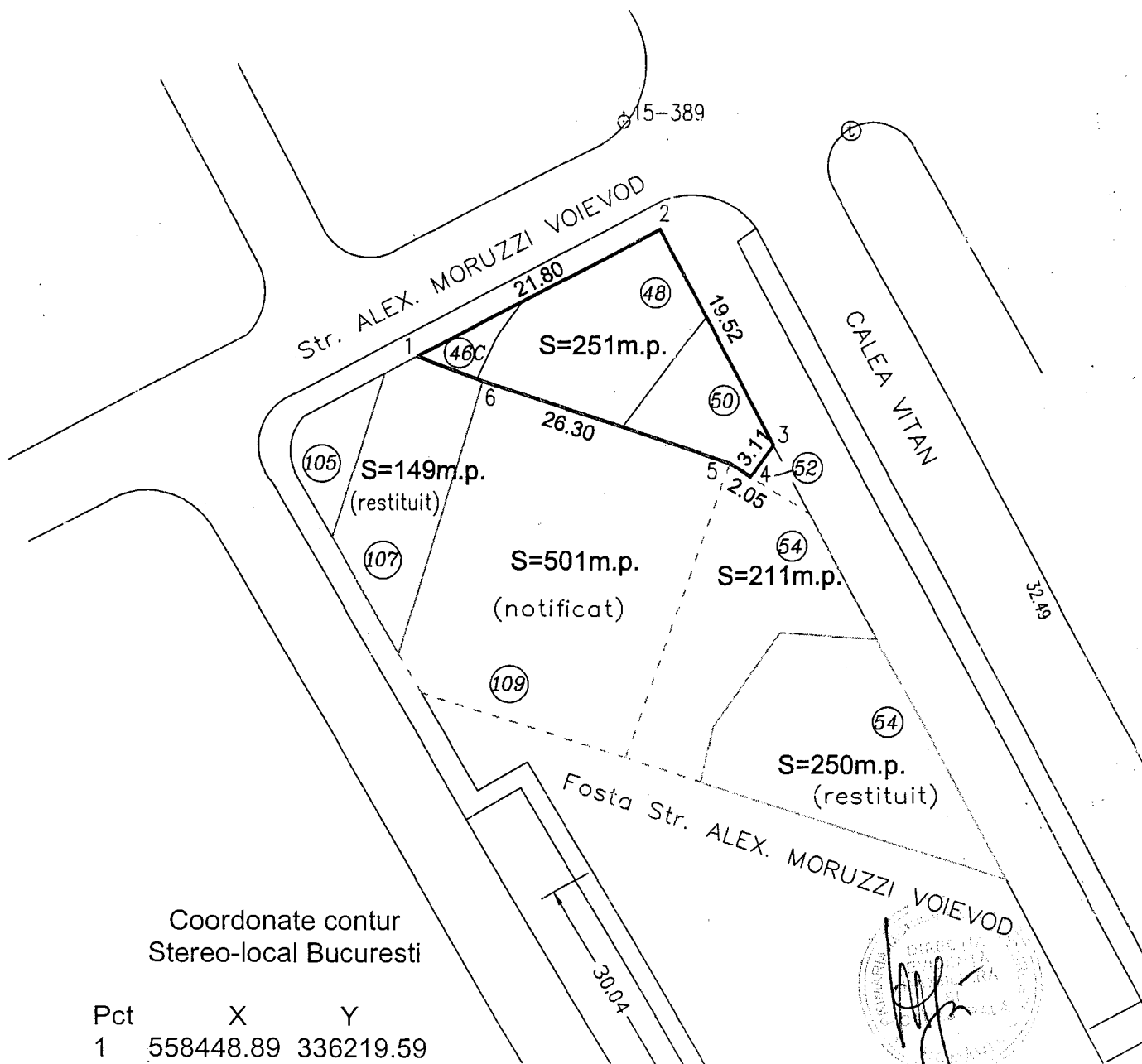
PUNCTE PE CONTUR

Nume Punct	COORDONATE STEREO'BUC	
	Y(m)	X(m)
47A	560725.77	337552.97
47	560752.43	337553.65
46	560754.55	337541.84
19	560727.93	337541.16
S=316mp		

Intocmit
ing. S.Negru
Data:

Signature

Plan de amplasament si delimitare al terenului in suprafata de 251 m.p. situat la intersectia strazilor Alexandru Moruzzi cu calea Vitan, proprietatea CGMB ce face obiectul propunerii de schimb cu terenul in suprafata de 320mp, situat in str.Bucovina nr.2E, proprietatea d-lor Al Ash-Hab Husam si Al Ash-Hab Marcelica



Coordonate contur
Stereocal Bucuresti

Pct	X	Y
1	558448.89	336219.59
2	558468.18	336229.72
3	558477.36	336212.50
4	558475.51	336210.01
5	558473.77	336211.09
6	558454.18	336217.61

S=251 m.p.

MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria B Nr. 2453
D
LOLICA GABRIELA ȘTEFANOVICI
O.N.C.G.

[Handwritten signature]

15.03.2004

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN DIN BUCURESTI, SECTOR 3,
STRADA BUCOVINA NR. 2 E
APARTINAND
PERSOANELOR FIZICE AL ASH - HAB
HUSAM SI AL ASH - HAB MARCELICA**

Ev.16.26

BENEFICIAR :

FAMILIA AL ASH – HAB HUSAM ȘI MARCELICA



Data elaborării : 26 Martie 2007

RAPORT DE EVALUARE

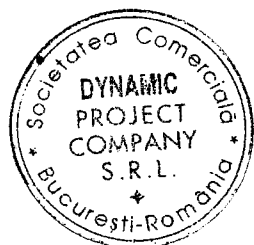
TEREN DIN BUCUREȘTI,
SECTOR 3 , STRADA BUCOVINA NR. 2 E

aparținând

PERSOANELOR FIZICE
AL ASH-HAB HUSAM ȘI AL ASH- HAB MARCELICA

DIRECTOR

ING.EC. DUMITRU GHIONEA



A handwritten signature in black ink.



ÎNTOCMIT DE

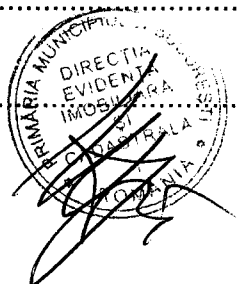
SOCIETATEA COMERCIALĂ
DYNAMIC PROJECT COMPANY
BUCUREȘTI
J 40 / 27135 / 1992

CUPRINS

Certificare	3
1. Date generale.....	4
1.1 Obiectul și scopul evaluării	4
1.2 Data evaluării	4
1.3 Instrucțiunile evaluării.....	4
1.3.1 Date identificare client	4
1.3.2 Ipoteze și condiții limitative.....	4
1.4 Bazele evaluării și procedura de evaluare	5
1.4.1 Bazele evaluării	5
1.4.2 Documentarea.....	6
1.4.3 Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți	6
2. Prezentarea proprietății evaluate.....	6
2.1 Identificarea proprietății. Aspecte juridice.....	6
2.2 Descrierea amplasamentului.....	7
2.2.1 Dotarea edilitară.....	7
2.3 Analiza pieței imobiliare	7
2.3.1 Considerații cu privire la piața imobiliară actuală.....	7
2.3.2 Concluzii cu privire la caracteristicile terenului de evaluat	9
2.3.3 Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU)	9



3. Evaluarea terenului	11
3.1 Evaluarea terenului folosind metoda comparației directe.....	11
3.2 Evaluarea valorii de piață a proprietății imobiliare (teren) prin metoda reziduală	13
3. 3 Rezultatele evaluării terenului și opinia evaluatorului	14
Fișa tehnică teren	16
Prezentarea S.C. DYNAMIC PROJECT COMPANY S.R.L.....	17
Atestarea profesională a specialiștilor firmei	24
Lista rapoartelor de evaluare terenuri	25
Bibliografia utilizată	28
Lista anexelor	29
Anexe	30 +35
Fotografii	



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute , certificăm faptul că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte .

De asemenea , certificăm faptul că analizele , opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice. Acestea sunt analizele , opiniile și concluziile noastre personale , fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional .

Certificăm faptul că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea 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 de evaluare 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 .

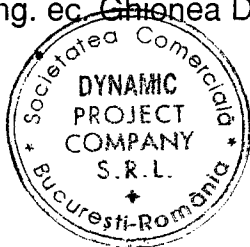
Analizele , opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele Internaționale de Evaluare, recomandările și metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România .

Proprietatea a fost inspectată de personalul evaluator a firmei .

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

S.C. DYNAMIC PROJECT COMPANY s.r.l.

Director ing. ec. Chionea Dumitru



A handwritten signature in black ink.



1. DATE GENERALE

1.1 Obiectul și scopul evaluării

Obiectul evaluării : teren intravilan având suprafața totală de 320 mp , amplasat în București , sector 3, strada Bucovina nr. 2 E .

Scopul evaluării : estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea efectuării unui schimb de terenuri

1.2 Data evaluării

Data evaluării : 26 martie 2007

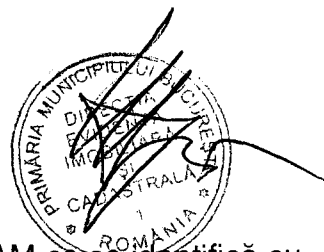
Data inspecției : 19 martie 2007

Cursul de schimb valutar

- 2,5167 lei/ \$
- 3,3528 lei / €

1.3 Instrucțiunile evaluării

1.3.1 Date identificare client : persoană fizică AL ASH – HAB HUSAM ce se identifică cu C.I seria RT nr. 215968 eliberat de Secția 11 Poliție la data de 12.02.2002 , CNP 1590728400661
persoană fizică AL ASH – HAB MARCELICA ce se identifică cu C.I seria RT nr. 304230 eliberat de Secția 17 Poliție la data de 13.01.2004 , CNP 2640321400083



1.3.2 Ipoteze și condiții limitative

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport de evaluare .

Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime / maxime , solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de proprietate .În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerație toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise deliberat nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării .

Factorii și informațiile care au fost luate în calcul și care au influență asupra valorii obiectului evaluării sunt considerate corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport .

Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse (surse de contaminare neevidențiate ,etc) sau plusuri privind obiectul evaluării , care ar putea influența în vreun sens evaluarea , nefiind angajat pentru o expertiză sau cercetare științifică necesară în acest sens .

Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție (documentele de proprietate) și nici pentru chestiuni juridice sau de proprietate .

Previziunile , proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață , pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pot fi influențate de existența unei economii stabile . Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor evaluării, astfel , valoarea estimată este valabilă atâta timp cât caracteristicile pieței imobiliare nu se modifică semnificativ .

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte , chiar dacă redactarea nu a prezentat întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate .

Analizele , opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Europene și cu cerințele “ Codului deontologic al profesiei de evaluator “ .

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat , circulară sau declarație , sub nici o formă , fără acordul scris al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară . Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru scopul prevăzut în raport .

Lucrarea a fost redactată în 3 (trei) exemplare , din care două exemplare pentru beneficiar .

1.4 Bazele evaluării și procedura de evaluare

1.4.1 Bazele evaluării

Este supusă evaluării proprietatea imobiliară situată în București, sector 3, Strada Bucovina nr. 2 E reprezentată de un teren intravilan liber de construcții și amenajat ca parcare. Baza utilizată la evaluarea acestei proprietăți imobiliare este **valoarea de piață** , care este definită în Standardele Internaționale de Evaluare , ediția a șaptea / 2005 (IVS 1 , 3.1) și în Recomandările de bună practică în evaluare ANEVAR , cu următoarea definiție :

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



1.4.2 Documentarea

La baza prezentei evaluări au stat următoarele :

1. documentele beneficiarului privind dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare de evaluat ;
2. Standardele Internaționale de Evaluare și Recomandările de bună practică în evaluare ANEVAR ;
3. ofertele de vânzare a terenurilor din zonă, preluate din site-uri Internet și diverse publicații mass media ;
4. informații culese cu prilejul inspectării proprietății supuse evaluării ;
5. previziuni cu privire la tendințele pieței terenurilor .

1.4.3 Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat și pe baza informațiilor furnizate de către clientul lucrării , corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia .

În conformitate cu uzanțele din România 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 estimate .

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului .

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client și nu acceptă nici o responsabilitate față de alte persoane , în nici o circumstanță .

Lucrarea nu poate fi reprodusă , împrumutată sau cedată unor terțe părți concurente în domeniu , nici de către beneficiar și nici de către evaluator , fără aprobarea scrisă a celeilalte părți .



2. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

2.1 Identificarea proprietății . Aspecte juridice

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentată de un teren cu suprafața de 320 mp cu numărul cadastral 4823, conform extrasului de carte funciară nr. 7551/30.10.2002 eliberat de Biroul de Carte Funciară.

Terenul este în momentul actual în proprietatea persoanelor fizice AL ASH – HAB HUSAM și MARCELINA care l-au dobândit potrivit Contractului de vânzare – cumpărare autentificat cu nr. 5819/31.10.2002 de la Mihăescu Cristian și Mihăescu Adriana.

Prețul tranzacției a fost de 380 000 000 lei vechi și a fost achitat în mai multe rate.

Din declarațiile proprietarului , proprietatea imobiliară– teren nu constituie obiectul nici unui litigiu judecătoresc cu nici o persoană fizică sau juridică , nu a fost înstrăinat sub nici o formă și nu este grevat de nici un litigiu sau revendicare ori ipotecat .

2.2 Descrierea amplasamentului

Terenul supus evaluării este amplasat în București , sector 3, strada Bucovina nr. 2 E și are următoarele vecinătăți :

- la Nord – pe o latură de 22,66 m cu teren domeniu privat C.G.M.B.;
- la Est – pe o latură de 12,00 m cu aleea IOR ;
- la Sud – pe o latură de 26,66 m cu teren domeniu privat C.G.M.B.;
- la Vest – pe o latură de 12 m cu o alee .

Suprafața terenului este de 320 mp .

Terenul are o formă aproximativ regulată , de dreptunghi . Terenul este plan , fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze funcționalitatea / utilizarea .

În momentul inspecției pe teren nu exista nici o construcție , terenul fiind amenajat pentru utilizarea ca spațiu de parcare .

Strada este destul de circulată iar poluarea fonică și atmosferică sunt în limite normale . Zona este liniștită din punct de vedere infracțional .

2.2.1 Dotarea edilitară

Terenul dispune la limita proprietății de următoarele utilități :

- rețeaua de energie electrică ;
- rețeaua de gaze naturale ;
- racord de canalizare și alimentare apă .

Strada Bucovina este asfaltată și se prezintă într-o stare foarte bună, fiind perpendiculară pe B–dul Basarabia și foarte aproape de intrarea principală a Stadionului Național Lia Manoliu .



2.3 Analiza pieței imobiliare

2.3.1 Considerații cu privire la piața imobiliară actuală

Pentru municipiul București și împrejurimi, piața terenurilor rămâne cel mai dinamic sector , atât ca număr de tranzacții , cât și ca varietate și dinamică a prețurilor . Cei mai importanți sunt investitorii în sectorul imobiliar , dar cantitativ , semnificative sunt persoanele fizice care doresc să–și achiziționeze un teren cu scopul de a–și construi o locuință rezidențială .

Prețurile pornesc de la 20 ÷ 30 € / mp (în zone limitrofe intravilane) și ajung până la 1 200 ÷ 1500 € / mp (ultracentral , în partea de Nord , în Piața Victoriei , Cotroceni , Kiseleff sau Primăverii unde s-a înregistrat un preț record de 3 100 € / mp) . Din studierea pieții se constată că cele mai căutate terenuri sunt cele care se află la aceste extreme : investitorii se orientează fie către ieșirile din capitală – atunci când vor să construiască un show – room , un depozit , un supermagazin sau cartiere rezidențiale pentru cumpărătorii din clasa medie , fie către zonele ultracentrale sau de Nord pentru sedii de birouri sau locuințe luxoase .

În ultima perioadă s-au înregistrat creșteri spectaculoase ale prețurilor terenurilor : dacă în zona centrală și de Nord prețurile au crescut cu 30 ÷ 40 % , în unele zone de la periferia capitalei (Rahova , zona de Sud și de Est) sau din localitățile limitrofe prețurile s-au triplat.

Ponderea cea mai mare a vânzătorilor de terenuri este formată din cei reamproprietăriți după Legea Fondului Funciar care au primit terenuri ce în trecut erau în extravilan iar astăzi datorită expansiunii Bucureștiului sunt în intravilan , sau cei care au fost demolați și au reușit să primească înapoi terenuri libere în zonele de blocuri .

Există o discrepanță majoră între prețurile terenurilor în Nord comparativ cu cele din Sud și Est ajungând ca pentru terenuri cu aceleași caracteristici raportul să fie de 5 : 1 în favoarea celor din Nord .

Există și terenuri , în zone centrale , care deși au prețuri sub media zonei sunt de foarte mult timp scoase la vânzare. Motivul pentru multe din acestea este deschiderea mică , sub 10 m , pentru care obținerea unei autorizații de construire / demolare este dificilă , investitorii preferând terenurile fără probleme .

Ca o tendință generală , experții imobiliari susțin că în ultima perioadă se cumpără terenuri pentru : locuințe rezidențiale în zone liniștite de la marginea orașului , pentru inițierea unor afaceri precum construirea unor sedii de birouri sau apartamente de lux destinate închirierii sau numai pentru a face o investiție .

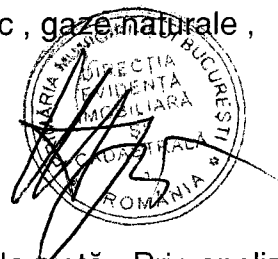
În anul 2006 sectorul rezidențial s-a mai ponderat pentru că orice majorare semnificativă de preț a devenit greu de susținut de o piață care a ajuns la fel de scumpă precum cea occidentală . Persoanele fizice sau juridice care au dispus de bani au alocat deja o parte importantă din portofoliul investițional domeniului imobiliar.

Încurajați de cererea în creștere datorită posibilităților financiare tot mai mari ale cumpărătorilor și de profiturile uriașe care au apărut pe termen relativ scurt, românii au cumpărat case , apartamente și în special terenuri în speranța revinderii lor după un anumit interval de timp cu profituri uriașe . În ceea ce privește viitorul , analiștii imobiliari preconizează că piața imobiliară va rămâne în continuare o sursă sigură de venituri pentru cei care investesc în acest domeniu , însă rata profitului nu va mai fi atât de spectaculoasă în viitor . Un studiu al companiei Regatta relevă că ritmul de creștere al prețului terenurilor va fi mult mai lent ca până acum și doar în zonele în care nu a fost atins nivelul maxim . În acest context terenurile cu destinație rezidențială de lângă marile aglomerări urbane nu vor mai înregistra majorări atât de mari ca până acum . Analiștii estimează pentru următoarea perioadă o creștere de maximum 15 % . Modificări oarecum semnificative de preț se vor resimți însă în cazul terenurilor agricole

care s-au majorat cu 30 – 40 % în 2006 , creșteri influențate de investițiile în infrastructura rurală ce sunt anunțate în acest an . Așadar , perioada obținerii de profituri spectaculoase de 200 % doar din revânzarea terenurilor a luat sfârșit în anul 2006 . Cu toate acestea, specialiștii afirmă că loturile de teren vor continua să rămână printre cele mai tranzacționate proprietăți imobiliare pentru simplul motiv că pentru ridicarea oricărui tip de construcție este în primul rând nevoie de teren .

2.3.2 Concluzii cu privire la caracteristicile terenului de evaluat

- terenul este în proprietatea exclusivă a soților Husam și Marcelica Al Ash– Hab ;
- suprafața terenului este de 320 mp ;
- terenul are o formă regulată , dreptunghiulară cu dimensiunile : 26,66 m x 12 m și este utilizat ca parcare amenajată ;
- terenul este situat în zona Stadionului Național Lia Manoliu ;
- întreaga zonă este compusă din imobile (locuințe unifamiliale) și blocuri de locuit , cu regimuri de înălțime diferite (parter + 4 ÷ 10 etaje) ;
- terenul va putea fi racordat la următoarele utilități : curent electric , gaze naturale , canalizare , alimentare apă .



2.3.3 Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU)

Ca și valoarea de piață , cea mai bună utilizare este un concept de piață . Prin analiza celei mai bune utilizări (cunoscută în lumea specialiștilor ca CMBU) , se va identifica utilizarea competitivă și profitabilă proprietății imobiliare . Un concept asociat cu CMBU este cel de valoare reziduală a terenului , care se echivalează cu acea parte din valoarea proprietății (construcție + teren) rămasă după ce se extrage din aceasta valoarea amenajărilor și construcțiilor .

Potrivit definiției cea mai bună utilizare este analizată în situația :

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

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare a zonei , proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza dezvoltării terenului ca proprietate imobiliară de tip locuință unifamilială sau spațiu de birouri cu regim de înălțime P + 1– 2 E .

Se presupune faptul că cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit , ținând cont de faptul că întreaga zonă este formată din imobile.

Sunt analizate două cazuri : cel al construirii pe teren a unei locuințe unifamiliale și cel al construirii unui spațiu de birouri .

€

	Utilizare	
	Locuință unifamilială	Spațiu birouri
Venit din închirieri/ an	9 000	12 000
Cheltuieli /an	1 800	3 000
Profit net / an	7 200	9 000
Rata de capitalizare	8 %	7 %
Valoare capitalizată	90 000	128 570
Cost conversie	0	-15 000
Valoare proprietate	90 000	113 570

Observație :

a) Pentru calcularea venitului din închirieri , s-a considerat obținabilă o chirie de 750 € / lună pentru utilizare ca locuință unifamilială și 1 000 € / lună pentru utilizare ca spațiu birouri .

Astfel ,

$$VBP_{\text{locuință}} = 750 \text{ € / lună} \times 12 \text{ luni} = 9 000 \text{ €}$$

$$VBP_{\text{spațiu birouri}} = 1 000 \text{ € / lună} \times 12 \text{ luni} = 12 000 \text{ €}$$

b) Nivelul cheltuielilor a fost considerat a fi : 20 % pentru locuință unifamilială (respectiv 1 800 €) și 25 % pentru spațiu birouri (respectiv 3 000 €) reprezentând impozitul pe venit , taxele locale , alte cheltuieli ce nu revin chiriașului .

c) Pentru rata de capitalizare s-au utilizat informațiile de pe piață referitoare la nivelul ratei de capitalizare pe anul 2007 pentru locuințe unifamiliale și pentru spații de birouri (Sursa: Colliers)

d) Costul de conversie reprezintă costul amenajărilor suplimentare specifice unui spațiu de birouri ce implică un trafic intens și atingerea unor standarde .

Cea mai bună utilizare în cadrul proprietății evaluate este reprezentată de utilizarea ca spațiu de birouri , ținând cont de faptul că :

– poziționarea proprietății este în zona Stadionului Național Lia Manoliu , accesul făcându-se pe o stradă asfaltată ;

– în cazul de față sunt îndeplinite toate cerințele conceptului de cea mai bună utilizare :

- este permisibilă legal ;
- este fizic posibilă ;
- fundamentată adecvat ;
- fezabilă financiar .



Se consideră că cea mai bună utilizare este construirea unui imobil de birouri , deoarece :

- se obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață ;
- se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață ;
- proprietatea va avea prețul cel mai convenabil .

3. EVALUAREA TERENULUI

La baza acestei evaluări stă analiza celei mai bune utilizări , ce a fost făcută anterior . Cea mai bună utilizare în cadrul proprietății evaluate este reprezentată de construirea pe locație a unui imobil cu destinație birouri.

Operația de evaluare a terenurilor devine , în condițiile economiei de piață , deosebit de importantă , având în vedere ponderea acestor bunuri patrimoniale în volumul tranzacțiilor .

În acțiunea de evaluare a terenurilor trebuie avute în vedere nu numai caracteristicile acestora cât și posibilitățile de folosire a terenurilor . Metoda abordată pentru evaluarea terenului aferent proprietății este aplicabilă în ipoteza că terenul este liber .

Forma terenului este regulată , dreptunghiulară . Terenul este fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze funcționalitatea / utilizarea și este amenajat pentru parcare (asfaltat) .

Zona în care se află amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării este formată preponderent din imobile cu diverse niveluri de înălțime (P + 4 ÷ 10 etaje) .

Proprietatea are o atractivitate crescută datorită poziționării în mijlocul cartierului și în apropierea B-dului Basarabia și Stadionului Național Lia Manoliu .

3.1 Evaluarea terenului folosind metoda comparației directe

Metoda comparației cu prețul pieții este o metodă globală , care aplică informațiile aduse de o grilă de prețuri întocmite prin urmărirea permanentă a raportului cerere – ofertă în mijloacele mass – media , sau alte surse de informare.

Grila de prețuri trebuie să aibă în vedere factorii care influențează prețurile și anume :

- categoria localității , funcțiile economice și caracteristicile sociale ale localității ;
- poziția terenului în cadrul localității și poziția față de rețelele de transport ;
- echiparea tehnico – edilitară a zonei ;
- caracteristicile geotehnice ale terenului ;
- restricțiile de folosire a terenului ;
- gradul de poluare a terenului și a zonei ;
- gradul de interes al eventualilor investitori .

Folosirea acestei grile și actualizarea ei permanentă dă posibilitatea unei aprecieri unitare și relativ obiective a situațiilor concrete analizate .



Totuși , metoda prezintă o oarecare doză de subiectivism în obținerea rezultatului deoarece nu ia în considerație calcule tehnico – economice , ci numai informații valorice finale , de sinteză , care sunt direct influențate de interese , adesea nelegate de valoarea reală a terenului .Metoda comparației cu prețul pieții reprezintă o metodă rapidă de evaluare care se aplică cu succes și evaluarea trebuie să se facă ținând seama de caracteristicile de amplasare în aceeași zonă , de suprafață , de formă , de fațadă , de dotări .

În anexa nr. 2 au fost prezentate prețurile terenurilor din zone limitrofe pe baza anunțurilor de vânzare – cumpărare apărute pe site-uri Internet .

Prețurile din anexă sunt prețuri de ofertă , deci sunt negociabile , admitându-se o reducere de aproximativ 15 % , absolut normală în procesul de negociere .

Analiza a fost aplicată asupra unor date și informații extrase din tranzacțiile recente ale unor proprietăți imobiliare de tip teren liber , ale căror caracteristici principale au fost verificate de evaluator pe teren .

Etapele parcurse pentru aplicarea acestei metode au fost :

- prezentarea proprietăților comparabile cu caracteristicile acestora ;
- selectarea elementelor de comparație ;
- determinarea corecțiilor relative pentru fiecare element de comparație analizat ;
- selectarea valorii proprietății de evaluat .

Astfel , pe piața imobiliară au putut fi identificate oferte de terenuri comparabile cu cel evaluat după cum urmează :

1. Oferta 1 : Teren B–dul Basarabia de 1 327 mp, străzi amenajate , acces stradal , având ca utilități : curent , apă , canalizare, gaze . Ca particularități are deschidere la două străzi (40 m / 30 m)

Suma cerută : 1 390 000 € (1 050 € / mp)

Sursa : agenție imobiliară

2. Oferta 2 : Teren B–dul Basarabia – patinoar de 500 mp, deschidere 28 m, stradă amenajată având ca utilități : curent , apă , canalizare, gaze . Are cadastru și întabulare .

Suma cerută : 460 000 € (920 € / mp)

Sursa : site Internet

3. Oferta 3 : Teren B–dul Basarabia – Lia Manoliu de 500 mp, deschidere 30 m, străzi amenajate , acces stradal , având ca utilități : curent , apă , canalizare, gaze .

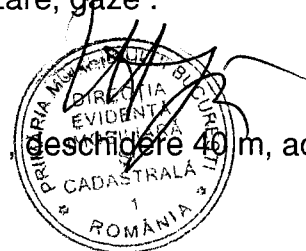
Suma cerută : 485 000 € (970 € / mp)

Sursa : site Internet

4. Oferta 4 : Teren B–dul Basarabia – Diham , suprafață 1 100 mp , deschidere 40 m, acces mixt , având ca utilități : curent , apă , canalizare, gaze .

Suma cerută : 1 320 000 € (1 120 € / mp)

Sursa : agenție imobiliară



În anexa nr. 3 a fost evaluat terenul utilizând metoda comparației directe (analiza pe perechi de date) .

Analizând toate corecțiile care se impun pentru criteriile de comparație , rezultă că valoarea terenului evaluat s-ar situa la nivelul 917 € / mp , determinată de cel mai mic nivel al corecției totale brute (tranzacția 3) .

Pentru evaluarea terenului s-au luat în considerație avantajele amplasamentului (proprietatea are o atractivitate crescută datorită poziționării pe o stradă asfaltată și datorită utilităților de care dispune) .

Valorile din anexa nr. 2 confirmă valoarea obținută prin metoda comparației cu prețul pieței .

**Valoarea terenului obținută prin metoda comparației cu prețul pieței este de
917 € / mp**

3.2 Evaluarea valorii de piață a proprietății imobiliare (teren) prin metoda reziduală

Cea mai bună utilizare în cadrul proprietății evaluate este reprezentată de utilizarea ca spațiu de birouri.

Ținând cont de criteriile care au stat la baza stabilirii celei mai bune utilizări , se poate presupune faptul că realizarea unui imobil cu regim de înălțime P + 3÷ 4 E este permisibilă legal, fizic posibilă, fundamentată adecvat și fezabilă financiar .

Astfel , se presupune construirea unui imobil cu regim de înălțime P + 3 ÷ 4 E având suprafața construită de 550 mp , beneficiind de utilități : electricitate , telefonie , gaz metan, alimentare cu apă , canalizare.

Structura de rezistență a clădirii este din zidărie portantă din cărămidă Porotherm , cu stâlpișori și centuri din beton armat, planșee din beton armat .

Acoperișul este șarpantă cu învelitoare din tablă Lindab tip țiglă , igheaburi și burlane din tablă Lindab , tâmplăria exterioară din profile PVC și geam termopan .

Finisajele interioare sunt : pardoseli din gresie și parchet laminat , vopsitorii cu vopsele lavabile , placaje cu faianță la pereții băilor și grupurilor sanitare.

Costurile unitare de edificare ale unei construcții descrise mai sus sunt estimate la 750 € inclusiv TVA suprafață construită , ceea ce pentru utilizarea adecvată a terenului în discuție ar reprezenta un nivel de investiție de :

$$550 \text{ mp} \times 750 \text{ € / mp} = 412\,500 \text{ €} .$$

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate la data evaluării și în urma discuțiilor avute cu promotorii imobiliari din zonă , se poate presupune faptul că s-ar obține în urma vânzării proprietății imobiliare nou construite suma de 700 000 € Pentru aplicarea



metodei reziduale a fost analizată piața imobiliară pentru construcții similare cu destinație de spații de birouri .

Valoarea de 700 000 € se referă la o construcție de 550 mp suprafață construită pe un teren de 320 mp .

Astfel :

	€
Valoarea de piață	700 000
Cost de construcție	412 500
Profit promotor imobiliar	-7 000
Valoarea reziduală teren	280 500

Valoarea unitară a terenului obținută prin metoda reziduală în ipoteza celei mai bune utilizări(spațiu birouri) este de 877 € .

Valoarea terenului obținută prin metoda reziduală este de 877 € / mp .

3.3 Rezultatele evaluării terenului și opinia evaluatorului

În vederea estimării valorii de piață unitară a terenului au fost aplicat două metode de evaluare, respectiv :

- *Metoda comparațiilor de piață* (prin metoda comparației directe)

$$V_{\text{teren}} = 917 \text{ € / mp}$$

- *Metoda reziduală* (estimarea valorii unitare a terenului prin deducerea costurilor de investiție din valoarea de piață a proprietății imobiliare potențiale și adecvate , având cea mai bună utilizare a terenului liber) :

$$V_{\text{teren}} = 877 \text{ € / mp}$$

Având în vedere scopul evaluării și luând în considerație atât datele disponibile cât și caracteristicile intrinseci ale terenului , precum și potențialul de dezvoltare a zonei , în opinia evaluatorului , valoarea de piață unitară ține cont de rezultatul metodei comparațiilor directe , luând în considerație și analiza celei mai bune utilizări a terenului liber pentru dezvoltare imobiliară .

Opinia evaluatorului s-a format pe baza rezultatelor obținute prin cele două metode aplicate, fiind evidențiată valoarea de 917 € / mp în care se înscrie valoarea de piață unitară estimată .

Valoarea unitară a terenului este de 917 € / mp



Argumentele care au stat la baza elaborării opiniei asupra valorii finale precum și considerentele privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport , conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare ;
- pentru datele folosite în prezentul raport care au fost obținute de la client , evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora ;
- valoarea este o predicție ;
- valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu ;
- valoarea este subiectivă ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este valabilă atât timp cât rămân neschimbate condițiile pieței.

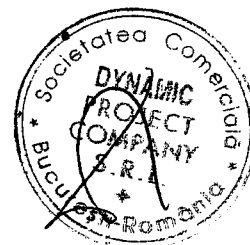
Potrivit celor de mai sus , evaluatorul estimează că valoarea de piață a proprietății imobiliare – teren aparținând familiei Al Ash– Hab Husam și Marcelica este :

V = 293 400 €

Obs. valoarea de mai sus include TVA și este obținută prin rotunjire .

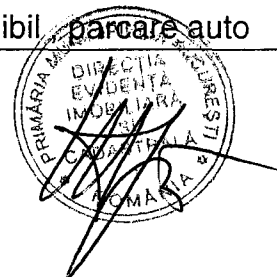
Cursul valutar la data evaluării este :

- 2,5167 lei/ \$
- 3,3528 lei / €

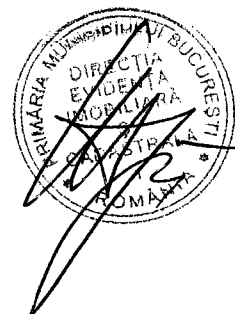


FIȘA TEHNICĂ TEREN

1. Proprietar	soții Al Ash – Hab Husam și Al Ash – Hab Marcelica
2. Suprafața	320 mp
3. Amplasament	București , sector 3 , strada Bucovina nr. 2E
4. Categorie localitate	oraș
5. Poziționare față de utilități tehnico – edilitare	la limita proprietății : gaze naturale , energie electrică, apă, canalizare
6. Tip drum la care are acces	șosea asfaltată
7. Forma în plan	dreptunghiulară
8. Restricții de folosire conform planului urbanistic	nu este cazul
9. Suprafața adecvată– utilizare	utilizare ca spațiu parcare
10. Aspect urbanistic și estetic (imobile vecine, calitate locatari)	blocuri de locuințe , locatarii sunt persoane de vârste diferite, predomină cele vârstnice , venituri medii
11. Poluare	fără probleme care să influențeze valoarea
12. Natura teren	teren normal de fundare , ce nu necesită măsuri speciale
13. Grad seismic al zonei	grad 8
14. Stare teren	terenul este plan, fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze funcționalitatea / utilizarea . Nu este ocupat de construcții.
15. Restricții (juridice sau de perspectivă socială)	nu este cazul
16. Utilizare	teren intravilan construibil, parcare auto



PREZENTAREA
SOCIETĂȚII COMERCIALE
DYNAMIC PROJECT COMPANY BUCUREȘTI



1. Denumirea firmei : **DYNAMIC PROJECT COMPANY s.r.l.**

2. Adresa , telefon , fax : • București , Splaiul Unirii nr. 45 , bloc M 15 , ap. 10
 - fax : 021 / 322 85 63
 - telefon : 021 / 322 85 63 ; 021 / 320 87 98 ;
0722 749 549

3. Număr de înregistrare la Registrul Comerțului :
J 40 / 27135 / 29.10.1992

4. Anul înființării : 1992

5. Capitalul social : 210 lei

6. Patrimoniul la 31.12.2006 : 363 173 lei

7. Autorizări :
 - Camera de Comerț și Industrie a României
 - Agenția Națională pentru Privatizare
 - Asociația Națională a Evaluatorilor din România

8. Profilul de activitate : “ Expertize și consultanță tehnico – economică , studii de fezabilitate, reevaluări patrimoniu și evaluări societăți comerciale , școlarizare în domeniul respectiv “

9. Domeniul de activitate :
 - Studii de fezabilitate în vederea :
 - privatizării ,
 - asocierii ,
 - înființării de societăți mixte ,
 - obținerii de împrumuturi bancare ,
 - realizării de investiții pentru dezvoltare sau pentru re tehnologizare ;
 - Planuri de afaceri ;
 - Studii de oportunitate , prefezabilitate și fezabilitate pentru investiții ;
 - Diagnoze tehnico – economice ;
 - Analize economico – financiare ;
 - Analize comparative a ofertelor de utilaje , linii tehnologice , tehnologii ;
 - Analize tehnico – economice ale societăților comerciale



aflăte în dificultate și analiza riscului de faliment ;

- Studii de piață ;
- Consultanță tehnico – economică pentru :
 - înființarea unor afaceri ,
 - dezvoltarea unor afaceri ,
 - privatizarea societăților comerciale ;
 - îmbunătățirea performanțelor economice .
- Evaluări ale societăților comerciale și evaluări de active în vederea :
 - privatizării ,
 - asocierii ,
 - lichidării ,
 - majorării capitalului social ,
 - obținerii de împrumuturi (garanții) ;
- Evaluarea aportului de capital social în natură la înființarea societăților comerciale ;
- Evaluarea proprietății intelectuale :
 - brevete de invenții ,
 - documentații tehnice ,
 - know – how ,
 - programe de calculator ,
 - licențe ;
- Evaluări diverse :
 - terenuri ,
 - magazine ,
 - sedii , birouri ,
 - locuințe ,
 - mijloace de transport ,
 - utilaje diverse ;



10. Portofoliul firmei : peste 734 de proiecte , din care :

- 141 studii de fezabilitate și planuri de afaceri
- 569 rapoarte de evaluare , din care :
 - 45 evaluări societăți comerciale ,
 - 56 evaluări utilaje , echipamente , autovehicule ,
 - 56 evaluări mijloace fixe și terenuri ,
 - 348 evaluări imobile , birouri , spații comerciale și locuințe ,
 - 40 evaluări hale industriale și active ,
 - 24 alte evaluări

11. Personal : 6 salariați

12. Alte informații :

Firma DYNAMIC PROJECT COMPANY s.r.l. a fost înființată în anul 1992 , având ca obiect de activitate întocmirea de studii de fezabilitate , studii de piață , evaluări patrimoniu și active și consultanță tehnico – economică .

Salariații și colaboratorii firmei provin din institutele de proiectare și dezvoltare a întreprinderilor industriale , având experiență între 15 și 40 ani în elaborarea de studii de fezabilitate și evaluări economice pentru proiecte întocmite în țară și în străinătate .

Directorul general al S.C. DYNAMIC PROJECT COMPANY – care este în același timp și coordonator de lucrări – are o experiență de peste 40 ani în activitatea de producție industrială și de proiectare .

Firma este în posesia unei literaturi de specialitate cuprinzătoare , adusă permanent în actualitate . Salariații și colaboratorii firmei cunosc foarte bine specificul de lucru în economia românească și sunt la curent cu legislația economică .

Pentru asigurarea realizării lucrărilor la timp și de calitate , societatea dispune de :

- spații corespunzătoare de lucru ;
- dotări necesare desfășurării activității (calculatoare , imprimante , fax , telefon , mobilier , planșete , mijloace de transport , etc.) ;
- bancă de date cuprinzătoare , reactualizată permanent ;
- posibilități de traduceri , dactilografie , multiplicare ;
- bibliotecă tehnică de specialitate ;
- legislație economică la zi ;
- programe de calculator .



Directorul general al S.C. DYNAMIC PROJECT COMPANY – care este în același timp și coordonator de lucrări – este :

- * absolvent al Institutului Politehnic București , promoția 1958 , media 10 ;
- * a fost director general la Institutul de Proiectări pentru Construcții de Mașini (cu peste 2 000 de salariați) ;
- * expert ONUDI ;
- * membru titular al Academiei Oamenilor de Știință ;
- * autorul lucrării " Manual pentru analiza economică a proiectelor (analiza afacerilor) " în curs de apariție (circa 450 de pagini) .

Înainte de anul 1990 , împreună cu o parte din angajații firmei și cu unii colaboratori , a coordonat și realizat studii de fezabilitate pentru societăți mixte în străinătate și în țară , printre care :

- fabrici de montaj autoturisme în Columbia , Yugoslavia și Gabon ;
- fabrici de mașini unelte în Peru și Iran ;
- complex de reparat utilaj energetic în Irak ;

- fabrici de tractoare în Iran și Egipt ;
- fabrică de mașini agricole în Egipt ;
- șantier naval în Mauritania ;
- fabrici de rulmenți în țările arabe ;
- Societatea Mixtă OLTCIT – Craiova (împreună cu specialiștii de la CITROËN – Franța) .

După anul 1992 , în cadrul S.C. DYNAMIC PROJECT COMPANY s-au realizat peste 734 de studii de evaluare patrimoniu , studii de fezabilitate și planuri de afaceri având ca obiect :

- privatizarea societăților comerciale cu capital de stat ;
- obținerea de împrumuturi de către societăți comerciale ;
- înființarea de societăți mixte ;
- re tehnologizarea societăților comerciale .

În această perioadă , prin studiile elaborate (de fezabilitate și de evaluare patrimoniu) precum și prin activitatea de consultanță , firma DYNAMIC PROJECT COMPANY a contribuit la privatizarea a peste 35 de societăți comerciale .

Printre clienții noștri amintim :

- S.C. ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. – București ;
- S.C. ELECTROARGEȘ S.A. – Curtea de Argeș ;
- S.C. VESTA INVESTMENT S.R.L. – Otopeni ;
- S.C. VULCAN S.A. – București ;
- S.C. GENERAL TURBO S.A. – București ;
- S.C. UPETROLAM S.A. – București ;
- S.C. ROMENERGO CASTUMAG S.A. – București ;
- S.C. OȚELINOX S.A. – Târgoviște ;
- S.C. MARMURA S.A. – București ;
- S.C. CORUC S.A. – Otopeni ;
- S.C. AMCO OTOPENI S.A. – Otopeni ;
- S.C. SUBEX S.A. – Bacău ;
- S.C. ATRIC S.A. – București ;
- S.C. REMAT BUCUREȘTI SUD S.A. – București ;
- S.C. IRA CÂMPINA S.A. – Câmpina ;
- S.C. FORAJ SONDE S.A. – Videle ;



- S.C. REMAT ARGES S.A. – Pitești ;
- S.C. COMAT ARGES S.A. – Pitești ;
- S.C. UNIVERS SDV S.A. – București ;
- S.C. VASE EMAILATE S.A. – Focșani ;
- S.C. IMUT S.A. – Moreni ;
- S.C. CANTEMIR S.A. – Huși ;
- S.C. ADMEB S.A. – București ;
- S.C. ARC S.A. – Alexandria ;
- S.C. FORTUS S.A. – Iași ;
- S.C. ALTUR S.A. – Slatina ;
- S.C. NEICO GRUP S.A. – București ;
- S.C. REMAYER S.A. – București ;
- S.C. REMAT PRAHOVA S.A. – Ploiești ;
- S.C. ESTER COMPANY S.R.L. – Târtășești ;
- S.C. ROMNADEL S.A. – București ;
- S.C. VENTROM S.A. – Sinaia ;
- S.C. FRISAROM S.A. – București ;
- S.C. ROFILM S.A. – București ;
- S.C. EUROTEHNO GROUP S.R.L. – Pitești ;
- S.C. EURIAL CONEX S.R.L. – Oradea ;
- S.C. SAUDI ARABIAN AMIANTIT GROUP – Arabia Saudită ;
- S.C. INTEC S.A. – București ;
- S.C. CHARISMA STUDIO S.R.L. – București ;
- S.C. ROGVAIV COMIMPEX S.R.L.– București ;
- S.C. EDIL PROIECT S.R.L. – București ;
- S.C. REP CONS VODICA S.R.L. – București ;
- S.C. MOBITEX S.A.– București ;
- S.C. INDUSTRIAL CONSTRUCT S.A. – București ;
- S.C. CELPI S.A. – București ;
- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI ;
- S.C. YOUR FRIEND S.R.L. – Bacău ;



- S.C. MOVIMAR & TRADE – București ;
- S.C. SAYK ORIENT FOREST S.R.L.– Comănești ;
- S.C. M.J. MAILLIS ROMANIA S.A. – Buftea ;
- S.C. AMITECH INDUSTRIAL S.R.L. – Orăștie ;
- S.C. CIVIO REVISTE SPECIALIZATE S.R.L.– București ;
- S.C. ROMANEL INTERNATIONAL GROUP S.A.– București ;
- S.C. WHITELAND IMPORT EXPORT S.R.L. – București ;
- S.C. UTIL GRANT S.A. – București ;
- S.C. PERAL DISTRIBUTION S.R.L. – București ;
- PRIMĂRIA SECTORULUI 5 – București ;
- COMBIPRA S.A. – Ploiești ;
- SCHERING PLOUGH CENTRAL EAST AG – București ;
- S.C. UNICOM HOLDING S.A. – București ;
- S.C. LEWIS IMPEX S.R.L.– București ;
- S.C. SERVICE FAUR S.R.L.– București ;
- S.C. PRO COMOD SHOES S.R.L. – București ;
- S.C. PICNIC LAND S.R.L. – București ;
- S.C. PERSYS ENGINEERING S.R.L. – București ;
- S.C. ROMGLOB INVEST S.R.L. – București ;
- S.C. CAUTIS JB“93 PRODCOM IMPEX S.R.L. – București ;
- S.C. MODARES FOOD S.R.L. – București ;
- S.C. KOTSOVOLOS ROMANIA S.R.L. – București ;
- S.C. PROFAUR INVEST S.A. – București ;
- S.C. FAUR S.A. – București ;
- S.C. SERVICE FAUR S.R.L. – București ;
- S.C. PROHOTELS S.R.L. – Voluntari ;
- S.C. WOLFSAN PROD IMPEX S.R.L. – București ;
- S.C. ROMANIAN SOFT COMPANY S.R.L. – București ;
- S.C. DURAL S.R.L. – Filipeștii de Pădure .

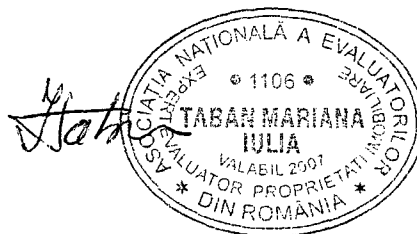


ATESTAREA PROFESIONALĂ
A SPECIALIȘTILOR FIRMEI

1. ing. TABAN MARIANA IULIA

- 1.1 Adeverință de absolvire a **Cursului de pregătire în domeniul metodelor de evaluare a societăților comerciale** organizat de Agenția Națională pentru Privatizare (1995)
- 1.2 Diplomă de absolvire a **Cursului de pregătire în domeniul metodelor de evaluare a proprietăților imobiliare** organizat de ANEVAR (2006)

Nr. legitimație ANEVAR : 1106



2. ing. TABAN IULIAN CĂTĂLIN

- 2.1 Adeverință de absolvire a **Cursului de pregătire în domeniul metodelor de evaluare a societăților comerciale** organizat de Agenția Națională pentru Privatizare (2000)
- 2.2 Adeverință de absolvire a **Cursului de pregătire în domeniul metodelor de evaluare a proprietăților imobiliare** organizat de ANEVAR (2002)

Nr. legitimație ANEVAR : 5072



LISTA RAPOARTELOR DE EVALUARE TERENURI
(Extras)

A. Rapoarte de evaluare pentru schimb de terenuri aprobate de Consiliul General al Municipiului București cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 294/07.12.2006

1. Raport de evaluare teren din București , Șoseaua Giurgiului nr. 126 ;
2. Raport de evaluare teren din București , Șoseaua Giurgiului nr. 58 A ;

B. Alte rapoarte de evaluare terenuri

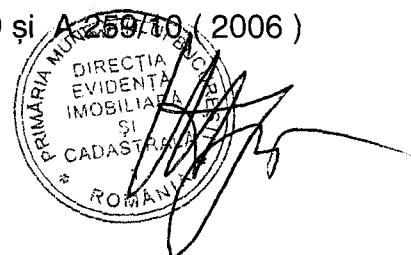
1. Societatea Comercială " IAMACO " S.R.L. București – Studiu privind evaluarea terenului din București , Calea Griviței nr. 442 (1996)
2. Societatea Comercială " CONSTRUCȚII INDUSTRIALE MONTAJ " S.R.L. București – Raport de evaluare mijloace fixe (1996 , 2001 , 2005)
3. Societatea Comercială " HOBAS TUB ROMÂNIA " S.A. București – Raport evaluare teren și drum de acces (1998)
4. Societatea Comercială " GENERAL TURBO " S.A. București – Raport de evaluare fonduri fixe (1999 , 2003 , 2004)
5. Societatea Comercială " IRA CÂMPINA " S.A. Câmpina – Raport de evaluare fonduri fixe secția "Service auto" (2000 , 2003 , 2005)
6. Societatea Comercială " CORUC " S.A. București – Raport de evaluare fonduri fixe (2000)
7. Societatea Comercială " ADMEB " S.A. București – Raport de evaluare fonduri fixe și teren (2000 , 2005)
8. Societatea Comercială " AMCO " S.A. Otopeni – Raport de evaluare fonduri fixe și teren (2000 , 2002 , 2003)
9. Societatea Comercială " VESTA INVESTIMENT " S.A. București – Raport de evaluare fonduri fixe și teren (2000)



10. Societatea Comercială " VENTROM INTERNATIONAL " S.A. Măgureni – Raport de evaluare fonduri fixe și teren (2000)
11. Societatea Comercială " ELECTROARGEȘ " S.A. Curtea de Argeș – Raport de evaluare fonduri fixe și teren (2000)
12. Societatea Comercială " CONSTRUCȚII INDUSTRIALE MONTAJ " S.R.L. București – Raport de evaluare fonduri fixe și teren (2001 , 2005)
13. Societatea Comercială " INDUSTRIAL CONSTRUCT " S.A. București – Raport de evaluare fonduri fixe și teren (2002 , 2005)
14. Societatea Comercială " REMAT BUCUREȘTI SUD " S.A. București – Raport de evaluare fonduri fixe și teren (2002 , 2005)
15. Societatea Comercială " SERVICE FAUR " S.R.L. București – Raport de evaluare fonduri fixe și teren (2002)
- 16 . Societatea Comercială " REP CONS VODICA " S.R.L. București – Raport de evaluare fonduri fixe și teren (2002)
- 17 . Societatea Comercială " UNICOM HOLDING " S.A. – Raport de evaluare teren București , Strada Ramuri Tei nr. 1C (2003)
- 18 . Societatea Comercială " MAILIS ROMÂNIA " S.A. București – Raport de evaluare fonduri fixe și terenuri (2003)
- 19 . Societatea Comercială " ROMANEL INTERNATIONAL " S.R.L. București – Raport de evaluare clădiri și terenuri (2004)
- 20 . Societatea Comercială " UTIL GRANT " S.R.L. București – Raport de evaluare mijloace fixe și terenuri (2004)
- 21 . Societatea Comercială " WHITLAND IMPORT EXPORT " S.R.L. București – Raport de evaluare terenuri București (2004)
- 22 . Societatea Comercială " PERAL DISTRIBUTION " S.A. București – Raport de evaluare teren și construcții (2004)
- 23 . Societatea Comercială "REMAT DÂMBOVIȚA " S.A. Târgoviște – Raport de evaluare mijloace fixe și terenuri (2005)



- 24 . Societatea Comercială " RICHTER INTER COM " S.R.L. București – Raport de evaluare imobil și teren Calea Plevnei (2005)
- 25 . Societatea Comercială " UNICOM HOLDING " S.A. București – Raport de evaluare teren – București , sector 2 , Strada Ramuri Tei nr. 12 (2005)
- 26 . Persoană fizică – Raport de evaluare teren București , Strada N.D. Cocea (2005)
27. Societatea Comercială " PIN TELSON IMPEX S.R.L." – Raport de evaluare teren din Voluntari – lot nr. 66 nr. cadastral 4341 " (2006)
28. Societatea Comercială " M & P MEGA POINT S.R.L." – Raport de evaluare teren din București , sector 1 , strada Gheorghe Ionescu Sisești nr. 71 – 73 " (2006)
29. Societatea Comercială " PERSYS ENGINEERING S.R.L. " – Raport de evaluare teren din comuna Cernica , sat Căldăraru , Prelungirea Gării Cățelu nr. 31 , jud. Ilfov " (2006)
30. Societatea Comercială " NAZIM PROD COM S.R.L. " – Raport de evaluare teren din București , sector 6 , strada Drumul Săbăreni nr. 4 (2006)
31. Societatea Comercială " UTIL GRANT S.A. " – Raport de evaluare hală și teren din București , sector 6 , strada Ing. Pascal Cristian nr. 4 (2006)
32. Persoană fizică – Raport de evaluare teren din București , sector 4 , strada Luică nr. 174 (2006)
33. Persoană fizică – Raport de evaluare teren din sat Pasărea , comuna Brănești , județul Ilfov (2006)
34. Societatea Comercială " PROFAUR INVEST S.A. " – Raport de evaluare imobil și teren din București , sector 3 , bulevardul Basarabia nr. 256 (2006)
35. Direcția Silvică Giurgiu – Raport de evaluare terenuri agricole extravilane din județul Giurgiu zona Slobozia de Giurgiu (2006)
36. Societatea Comercială " MODARES FOOD S.R.L. " – Raport de evaluare teren din sat Pipera Șoseaua Erou Iancu Nicolae tarla 13 , parcelele A 259/9 și A 259/10 (2006)



BIBLIOGRAFIA UTILIZATĂ

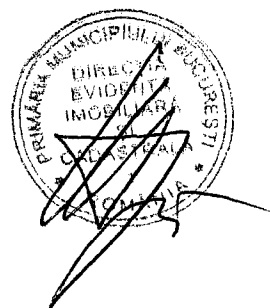
(extras)

1. Appraisal Institute – “ Evaluarea proprietății imobiliare “ – Ediția a doua canadiană (2004)
2. Cursul ANEVAR “ Evaluarea proprietăților imobiliare “ (2006)
3. “ Bursa Construcțiilor “ nr. 1 ÷ 2 / 1997 , nr. 1 ÷ 7 / 1998 , nr. 1 ÷ 4 / 1999 , nr. 1 ÷ 4 / 2000 , nr. 1 ÷ 5 / 2001 , nr. 1 ÷ 4 / 2002 , nr. 1 ÷ 7 / 2003 , nr. 1 ÷ 7 / 2004 , nr. 1 ÷ 8 / 2005 , nr. 1 ÷ 7 / 2006 , nr. 1 / 2007
4. Institutul Român de Cercetări în Evaluare (IROVAL) – “ Buletin informativ “ nr. 1 ÷ 4 / 1996 nr. 1 ÷ 4 / 1997 , nr. 1 ÷ 4 / 1998 nr. 1 ÷ 6 / 1999 , nr. 1 ÷ 4 / 2000 , nr. 1 ÷ 12 / 2001 , nr. 1 ÷ 4 / 2002 , nr. 1 ÷ 4 / 2003 , nr. 1 ÷ 4 / 2004 , nr. 1 ÷ 4 / 2005 și nr. 1 ÷ 4 / 2006
5. IVSC - Comitetul pentru Standarde Internaționale de Evaluare " Standarde Internaționale de Evaluare " ediția a șaptea – 2005
6. Colectiv coord. Sorin V. Stan : " Ghid practic de evaluare " - Editura IROVAR – 2003
7. Colecția revista Capital (2005 – 2007)



LISTA ANEXELOR

- Anexa nr. 1 Contractul de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 5819 /31 octombrie 2002
- Anexa nr. 2 Prețul terenurilor din zona Bulevardului Basarabia și zone limitrofe
- Anexa nr. 3 Evaluarea terenului prin metoda comparației directe – Analiza pe perechi de date



CONTRACT DE VÎNZARE CUMPĂRARE

Între subsemnații:

MIHĂESCU CRISTIAN și MIHĂESCU ADRIANA, soți, domiciliați în București, str. Pr. Dr. Ștefan S. Nicolau nr. 5, bl. 01, sc. B, et. 1, ap. 20, sector 3, calitate de vânzători și -----

AL ASH-HAB HUSAM, domiciliat în București, str. Rărau nr. 5, bl. V70, sc. 1, ap. 1, sector 3 și **AL ASH-HAB MARCELICA**, domiciliată în București, str. Mr. Coravu Ion nr. 1-7, bl. C4, sc. A, parter, ap. 2, sector 2, soți, cetățeni români, în calitate de cumpărători, a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare în următoarele condiții:

Noi, **MIHĂESCU CRISTIAN și MIHĂESCU ADRIANA**, vindem soților **AL ASH-HAB HUSAM și AL ASH-HAB MARCELICA**, terenul intravilan în suprafață de 320 mp, situat în București, str. Bucovina nr. 2E, sector 3, având următoarele dimensiuni și vecinătăți: la N-latură de 22,66ml, teren viran (dom. Privat C.G.M.B.), la E-latură de 12,00ml, Aleea I.O.R., la S-latură de 26,66ml, teren viran (dom. privat C.G.M.B.), la V-latură de 12ml, alee. Terenul este înscris în cartea funciară nr. 20220, avînd număr cadastral al parcelei 4823, conform extrasului de carte funciară nr. 7551/30.10.2002 eliberat de Biroul de Carte Funciară Judecătoria sectorului 3, București.-----

Am dobîndit dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus prin cumpărare, în timpul căsătoriei, cu contribuția egală a soților de la Mihăescu Florian și Mihăescu Maria, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1571/23.05.2001, la BNP Budeci Mariana, București. Autorii îl dobîndiseră la rândul lor prin titlul de proprietate nr. 11624/3, eliberat la data de 12.06.2000 de Prefectura mun. București, în conformitate cu prevederile art. 36, alig. 5 din Legea nr. 18/1991, republicată privind fondul funciar și srt. 34 din Legea nr. 1/2000 și preluat cu procesul verbal de punere în posesie nr. 1929 din 02.10.2000, eliberat de Primăria sectorului 3, București.

Intrarea în stăpînire de drept și de fapt se face de azi data autentificării prezentului contract de vânzare cumpărare.

Pretul vînzării este de 380.000.000 (treisuteoptzecimilioane) lei, din care azi, data autentificării, am primit suma de 195.925.865 (unasutănouăzecișicincimilioanenouășutedouăzecișicincimiiopsuteșasezecișicinci) lei, urmînd ca diferența echivalentul în lei a 5.500 (cincimiiicincisute) USD, să fie achitată în patru tranșe, astfel: la 30.11.2002 echivalentul în lei a 1.500USD; la 31.12.2002 echivalentul în lei a 1.500USD; la 31.01.2003



ROMANIA
BIROU NOTAR PUBLIC
TINCA CONSTANTINESCU
BABA NOVAC NR.8, BL.T1, SC.1,
ETJ.1, AP.7 SECTOR 3
BUCURESTI

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 5819
ÎNREGISTRAT NR. 10032
ANUL 2002 LUNA OCTOMBRIE ZIUA 31

In fața mea, Tinca Constantinescu, notar public, s-au prezentat la sediul biroului in nume propriu :

MIHĂESCU CRISTIAN domiciliat în București, str. Pr. Dr. Ștefan S. Nicolau nr. 5, bl. 01, sc. B, et. 1, ap. 20, sector 3, identificat cu BI seria GD nr. 0949241/16.04.1993, Secția 12 Poliție,

MIHĂESCU ADRIANA, domiciliată în București, str. Pr. Dr. Ștefan S. Nicolau nr. 5, bl. 01, sc. B, et. 1, ap. 20, sector 3, identificată cu CI seria RX nr. 050208/16.06.1998, Secția 12 Poliție,

AL ASH-HAB HUSAM, domiciliat în București, str. Rărau nr. 5, bl. V70, sc. 1, ap. 1, sector 3, identificat cu CI seria RT nr. 215968/12.02.2002, Secția 11 Poliție,

AL ASH-HAB MARCELICA, domiciliată în București, str. Mr. Coravu Ion nr. 1-7, bl. C4, sc. A, parter, ap. 2, sector 2, identificată cu BI seria GN nr. 406106/03.03.1994, Secția 9 Poliție, care după citirea actului au consimțit la autentificarea acestuia și au semnat toate exemplarele.

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

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS

S-a taxat cu 4.800.000 lei cu chitanta nr. 0379382/31.10.2002 Trez. S. 3

Timbru judiciar 50.000 lei pc

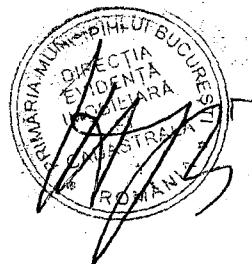
S-a perceput onorariul de 4.900.000 lei cu chit nr. 6901/31.10.2002 BNP

NOTAR PUBLIC

[Handwritten signature]

CFN 20220

[Handwritten initials]



S-a cerut autentificarea prezentului in scris :



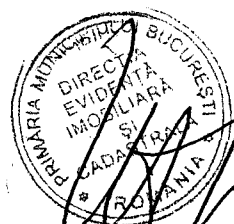
DECLARATIE

Subsemnatii **MIHAESCU CRISTIAN** si **MIHAESCU ADRIANA**, soti, cu domiciliul in Bucuresti, Str. Pr. Dr. Stefan Nicolau nr.5, bl.01, sc.B, et.1, ap.20, sector 3, CNP 1581113400081, respectiv CNP 2640513400064, declaram pe proprie raspundere, cunoscind disp. Art.292 Cod Penal cu privire la fals in declaratii, urmatoarele:

Am primit integral, de la sotii **AL ASH-HAB HUSAM** si **AL ASH-HAB MARCELICA**, restul de pret in suma de **185.000.000** (unasutaoptzecisicincimilioane) lei, echivalentul a 5.500 (cincimiicincisute) U.S.D., din totalul de 380.000.000 (treisuteoptzecimilioane) lei, datorat noua potrivit Contractului de vnzare-cumparare aut. sub nr.5819 din 31.10.2002 la BNP Tinca Constantinescu – Bucuresti, referitor la **terenul intravilan in suprafata de 320 mp. situat in Bucuresti, Str. Bucovina nr.2E, sector 3.**

Dam prezenta declaratie fiind necesara **la Judecatoria Sector 3 Bucuresti-Birou de Carte Funciara**, in vederea radierii privilegiului.

Redactat la sediul Biroului Notarului Public, ARGENTINA ARISTOTEL - Bucuresti, in 2 exemplare, eliberandu-se partii 1 exemplar.



Semnatura,

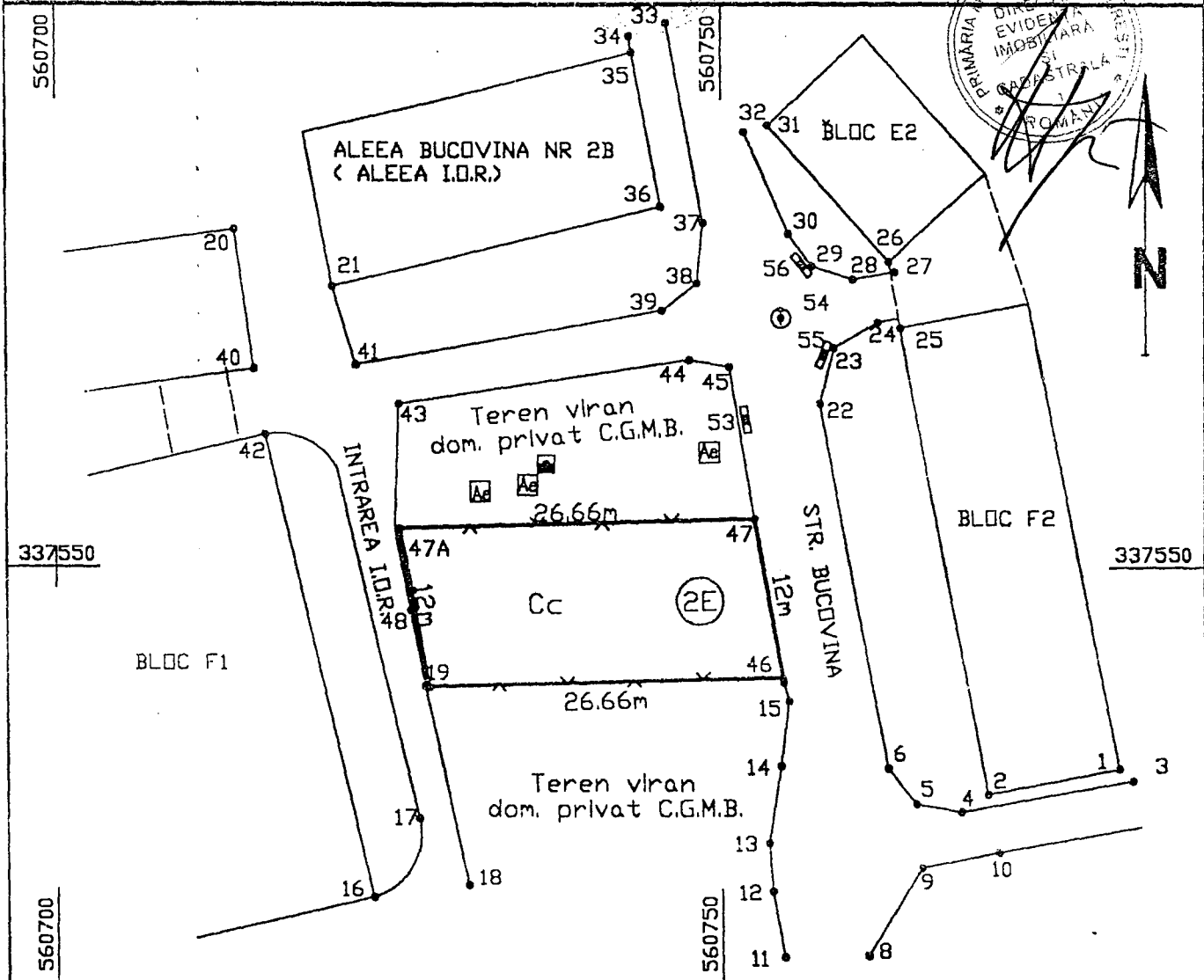
PLAN DE SITUATIE AL BUNULUI IMOBIL

Scara 1:500

Adresa bunului imobil:
Mun. Bucuresti
Sector 3
Cod SIRUTA : 179169
STR. BUCOVINA NR. 2E

Numar cadastral : 7523

Proprietari :
MIHAESCU C. MARIA
Str. Pr.Dr.St.S.Nicolau nr. 5
Bl.01, Sc.B, Et.1, Ap.20, Sector 3
MIHAESCU ST. FLORIAN
Str. Moldoveni nr. 8
Bl.55, Sc.3, Et.1, Ap.36, Sector 4

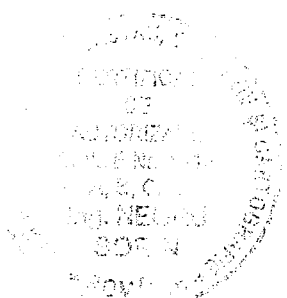


PUNCTE PE CONTUR

Nume Punct	COORDONATE STEREO'BUC	
	Y(m)	X(m)
47A	560725.77	337552.97
47	560752.43	337553.65
46	560754.55	337541.84
19	560727.93	337541.16
S=316mp		

Intocmit
ing. S.Negru
Data:

[Handwritten signature]



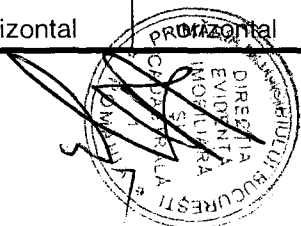
**PREȚUL TERENURILOR
DIN ZONA BULEVARDULUI BASARABIA ȘI ZONE LIMITROFE**

Localizare	Preț unitar
Site-uri agenții imobiliare	
– Basarabia , 20 264 mp , străzi amenajate , acces stradal , curent electric , gaze , ap , canalizare , urbanism P + 10 , P + 12 , P + 22 , parcare 1 000 mp , proiect 7 blocuri cu 800 apartamente , și 7 000 mp spații comerciale , se vinde cu tot cu proiect	1 200 € / mp
– Basarabia , 1 327 mp , deschidere 40 m , acces mixt , toate utilitățile	1 000 € / mp
– Basarabia – Diham , 1 327 mp , deschidere 40 ml / 30 ml , străzi amenajate, acces stradal, acces lateral, apă, canalizare, curent , gaze	1 050 € / mp
– Basarabia – Lia Manoliu – parc I.O.R. , 500 mp , deschidere 23 m , străzi amenajate, acces stradal , curent electric , gaze , apă , canalizare	900 € / mp
– Basarabia – patinoar , 500 mp , deschidere 20 , străzi amenajate , acces mixt , curent , apă , canalizare , gaze	666 € / mp



EVALUAREA TERENULUI PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE**– Analiza pe perechi de date –**

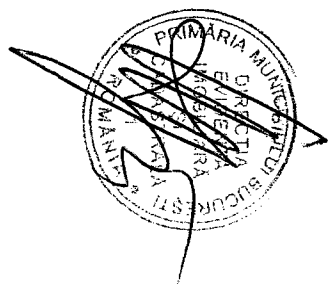
Elemente de comparație	Proprietatea subiect	Oferta 1		Oferta 2		Oferta 3		Oferta 4	
		Comparabila1	Corecție	Comparabila2	Corecție	Comparabila3	Corecție	Comparabila4	Corecție
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Poziționare	stradă asfaltată	stradă amenajată		stradă asfaltată		stradă amenajată		drum asfaltat	
Preț solicitat (Total / € / mp)		1 390 000 € (1 050 €/mp)		460 000 € (920 € / mp)		485 000 € (970 € / mp)		1 320 000 € (1 120 € / mp)	
Corecție aferentă negociere		1 181 500 €	-15 %	414 000 €	- 10 %	436 500 €	- 10 %	1 122 000 €	- 15 %
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	0 %	deplin	0 %	deplin	0 %	deplin	0 %
Preț corectat	—	1 181 500 €	—	414 000 €	—	436 500 €	—	1 122 000 €	—
Finanțare	presupus cash	cash	0 %	cash	0 %	cash	0 %	cash	0 %
Preț corectat		1 181 500 €	—	414 000 €	—	436 500 €	—	1 122 000 €	—
Condiții de vânzare	obiective	obiective	0 %	obiective	0 %	obiective	0 %	obiective	0 %
Preț corectat	—	1 181 500 €	—	414 000 €	—	436 500 €	—	1 122 000 €	—
Topografia **	orizontal	orizontal	0 %	încălinat	+ 5 %	orizontal	0 %	orizontal	0 %



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Zona inundabilă	nu	nu	0 %	da	+ 5 %	nu	0 %	nu	0 %
Zonare	rezidențial	rezidențial	0 %	rezidențial	0 %	rezidențial	0 %	rezidențial	0 %
Utilități	curent, gaze , apă , canalizare	curent, gaze,apă, canalizare	0 %	curent, gaze,apă, canalizare	0 %	curent, gaze,apă, canalizare	0 %	curent, gaze,apă, canalizare	0 %
Alți factori*	deschidere la două străzi	deschidere la două străzi	0 %	deschidere la o stradă	+ 5 %	deschidere la o stradă asfaltată	+ 5 %	deschidere la două străzi	0 %
Preț corectat		1 181 500 €	0 €	476 100 €	+ 62 100 €	458 325 €	+ 21 825 €	1 122 000 €	0 €
Suprafață(mp)	320 mp	1 327 mp	- 1 007 mp	500 mp	- 180 mp	500 mp	- 180 mp	1 100 mp	- 780 mp
Preț corectat		284 913 €	- 896 587 €	304 704 €	- 171 396 €	293 328 €	- 164 997 €	326 400 €	- 795 600 €
Corecție totală netă			- 896 587 €		- 109 296 €		- 143 172 €		- 795 600 €
Corecție totală brută			896 587 €		233 496 €		186 822 €		795 600 €
Val.unitară		890 € / mp		952 € / mp		917 € / mp		1 020 € / mp	
Valoare teren	917 € / mp								

Notă : * nivelul corecțiilor pentru *topografie , drum de acces și alți factori* au fost cuantificate și reprezintă cât recunoaște piața din diferență . Ele exprimă sensibilitatea pieței la anumite elemente de comparație.

Alegerea valorii finale a unui mp teren a fost făcută ținând cont de corecția totală brută cea mai mică (tranzacția 3) .

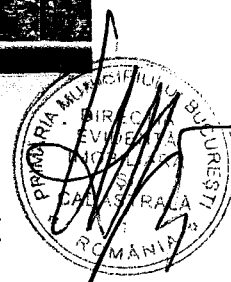




Vedere teren din București , sectorul 3 , strada Bucovina nr. 2E



Vedere teren din București , sectorul 3 , strada Bucovina nr. 2E



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN SITUAT LA INTERSECTIA STRAZILOR
ALEXANDRU MORUZZI CU CALEA VITAN
APARTINAND
CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI
BUCURESTI**

Ev.16.25

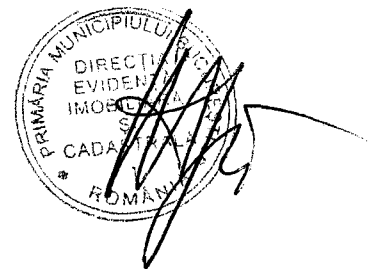


Data elaborării : 26 Martie 2007

RAPORT DE EVALUARE

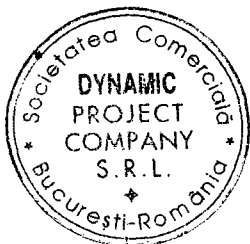
TEREN SITUAT LA INTERSECȚIA STRĂZILOR
ALEXANDRU MORUZZI CU CALEA VITAN
aparținând

CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



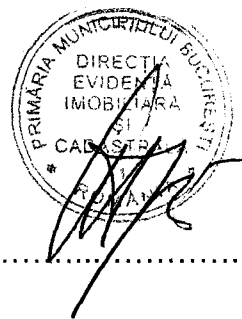
DIRECTOR

ING.EC. DUMITRU GHIONEA



ÎNTOCMIT DE

SOCIETATEA COMERCIALĂ
DYNAMIC PROJECT COMPANY
BUCUREȘTI
J 40 / 27135 / 1992



CUPRINS

Certificare	3
1. Date generale.....	4
1.1 Obiectul și scopul evaluării	4
1.2 Data evaluării	4
1.3 Instrucțiunile evaluării.....	4
1.3.1 Date identificare proprietar	4
1.3.2 Ipoteze și condiții limitative.....	4
1.4 Bazele evaluării și procedura de evaluare	5
1.4.1 Bazele evaluării	5
1.4.2 Documentarea.....	5
1.4.3 Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți	6
2. Prezentarea proprietății evaluate.....	6
2.1 Identificarea proprietății. Aspecte juridice.....	6
2.2 Descrierea amplasamentului.....	7
2.2.1 Dotarea edilitară.....	7
2.3 Analiza pieței imobiliare	7
2.3.1 Considerații cu privire la piața imobiliară actuală.....	7
2.3.2 Concluzii cu privire la caracteristicile terenului de evaluat	9
2.3.3 Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU)	9

3. Evaluarea terenului	11
3.1 Evaluarea terenului folosind metoda comparației directe.....	11
3.2 Evaluarea valorii de piață a proprietății imobiliare (teren) prin metoda reziduală	13
3.3 Rezultatele evaluării terenului și opinia evaluatorului	14
Fișa tehnică teren	16
Prezentarea S.C. DYNAMIC PROJECT COMPANY S.R.L.....	17
Atestarea profesională a specialiștilor firmei	24
Lista rapoartelor de evaluare terenuri	25
Bibliografia utilizată	28
Lista anexelor	29
Anexe	30 ÷ 34

Fotografii



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute , certificăm faptul că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte .

De asemenea , certificăm faptul că analizele , opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice. Acestea sunt analizele , opiniile și concluziile noastre personale , fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional .

Certificăm faptul că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea 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 de evaluare 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 .

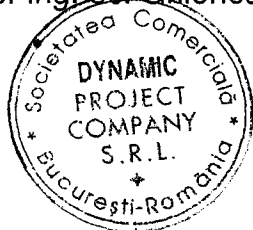
Analizele , opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele Internaționale de Evaluare, recomandările și metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România .

Proprietatea a fost inspectată de personalul evaluator a firmei .

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

S.C. DYNAMIC PROJECT COMPANY s.r.l.

Director ing. ~~ee~~ Ghionea Dumitru



A handwritten signature in black ink.



1. DATE GENERALE

1.1 Obiectul și scopul evaluării

Obiectul evaluării : teren având suprafața totală de 251 mp , amplasat la intersecția străzilor Alexandru Moruzzi cu Calea Vitan aparținând Consiliului General al Municipiului București (CGMB).

Scopul evaluării : estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare – teren în vederea efectuării unui schimb de terenuri

1.2 Data evaluării

Data evaluării : 26 martie 2007

Data inspecției : 19 martie 2007

Cursul de schimb valutar

- 2,5167 lei/ \$
- 3,3528 lei / €



1.3 Instrucțiunile evaluării

1.3.1 Date identificare proprietar : Consiliul General al Municipiului București

1.3.2 Ipoteze și condiții limitative

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport de evaluare .

Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime / maxime , solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de proprietate .În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerație toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise deliberat nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării .

Factorii și informațiile care au fost luate în calcul și care au influență asupra valorii obiectului evaluării sunt considerate corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport .

Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse (surse de contaminare neevidențiate ,etc) sau plusuri privind obiectul evaluării , care ar putea influența în vreun sens evaluarea , nefiind angajat pentru o expertiză sau cercetare științifică necesară în acest sens .

Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție (documentele de proprietate) și nici pentru chestiuni juridice sau de proprietate .

Previziunile , proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață , pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pot fi influențate de existența unei economii stabile . Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor evaluării, astfel , valoarea estimată este valabilă atâta timp cât caracteristicile pieței imobiliare nu se modifică semnificativ .

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte , chiar dacă redactarea nu a prezentat întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate .

Analizele , opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Europene și cu cerințele “ Codului deontologic al profesiei de evaluator “.

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat , circulară sau declarație , sub nici o formă , fără acordul scris al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară . Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru scopul prevăzut în raport .

Lucrarea a fost redactată în 3 (trei) exemplare , din care două exemplare pentru beneficiar .

1.4 Bazele evaluării și procedura de evaluare

1.4.1 Bazele evaluării

Este supusă evaluării proprietatea imobiliară – teren situată la intersecția străzilor Alexandru Moruzzi cu Calea Vitan din București , sector 3, reprezentată de un teren liber de construcții având suprafața de 251 mp .

Baza utilizată la evaluarea acestei proprietăți imobiliare este **valoarea de piață** , care este definită în Standardele Internaționale de Evaluare , ediția a șaptea / 2005 (IVS 1 , 3.1) și în Recomandările de bună practică în evaluare ANEVAR , cu următoarea definiție :

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată , la data evaluării , între un cumpărător decis 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”

1.4.2 Documentarea

La baza prezentei evaluări au stat următoarele :

1. planul de amplasament și delimitare a terenului ;
2. Standardele Internaționale de Evaluare și Recomandările de bună practică în evaluare ANEVAR ;



3. ofertele de vânzare a terenurilor din zona Vitan, preluate din site-uri Internet și diverse publicații mass media ;
4. informații culese cu prilejul inspectării proprietății imobiliare – teren supuse evaluării ;
5. previziuni cu privire la tendințele pieței terenurilor .

1.4.3 Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți

În conformitate cu uzanțele din România 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 estimate .

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului .

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client și nu acceptă nici o responsabilitate față de alte persoane , în nici o circumstanță .

Lucrarea nu poate fi reprodusă , împrumutată sau cedată unor terțe părți concurente în domeniu , nici de către beneficiar și nici de către evaluator , fără aprobarea scrisă a celeilalte părți .

2. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

2.1 Identificarea proprietății . Aspecte juridice

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentată de un teren cu suprafața de 251 mp , situat în București , sector 3, la intersecția străzilor Alexandru Moruzzi cu Calea Vitan . Locația este situată vis à vis de Mall –ul Vitan și este utilizată ca spațiu de parcare .Terenul supus evaluării este învecinat cu alte terenuri având aceeași destinație (totalizând 1 362 mp) , dar și cu strada Alexandru Moruzzi pe o latură , Calea Vitan pe altă latură . Întreaga zonă este compusă din blocuri construite în diverse perioade și cu nivele de înălțime diferite . Locația se află amplasată într-o zonă de mare interes locativ și comercial.

Terenul este în momentul actual în proprietatea Consiliului General al Municipiului București și face obiectul unei propuneri de schimb de terenuri .

Evaluatorul nu a fost în posesia actului de proprietate a terenului supus evaluării și de aceea va presupune în procesul de evaluare faptul că proprietatea imobiliară– teren nu constituie obiectul nici unui litigiu judecătoresc cu nici o persoană fizică sau juridică , nu a fost înstrăinat sub nici o formă și nu este grevat de nici un litigiu sau revendicare ori ipotecat .



2.2 Descrierea amplasamentului

Terenul supus evaluării este amplasat în București , sector 3, intersecția străzii Alexandru Moruzzi cu Calea Vitan și are următoarele vecinătăți :

- pe o latură de 21,80 m cu strada Alexandru Moruzzi ;
- pe o latură de 19,52 m cu Calea Vitan ;
- pe o latură de 26,30 m + 2,05 m cu parcelele de 149 mp și 501 mp ;
- pe o latură de 3,11 m cu parcela de 211 mp .

Suprafața terenului este de 251 mp .

Terenul are o formă de patrulater cu una din laturi foarte mică , de 3,11 m . Terenul este plan , fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze funcționalitatea / utilizarea și nu este împrejmuit , fiind utilizat ca spațiu de parcare . În momentul inspecției , pe teren nu exista nici o construcție.

Este de așteptat ca prețurile terenurilor din zonă să crească în perioada următoare , zona având un potențial deosebit datorită vecinătății cu Mall Vitan .

Zona este foarte tranzitată iar poluarea fonică și atmosferică sunt destul de ridicate . Zona este liniștită din punct de vedere infrațional .

2.2.1 Dotarea edilitară

Terenul dispune de posibilități de racordare la următoarele utilități :

- rețeaua de energie electrică ;
- rețeaua de gaze naturale ;
- canalizare și alimentare cu apă .

2.3 Analiza pieței imobiliare

2.3.1 Considerații cu privire la piața imobiliară actuală

Pentru municipiul București și împrejurimi, piața terenurilor rămâne cel mai dinamic sector , atât ca număr de tranzacții , cât și ca varietate și dinamică a prețurilor . Cei mai importanți sunt investitorii în sectorul imobiliar , dar cantitativ , semnificative sunt persoanele fizice care doresc să-și achiziționeze un teren cu scopul de a-și construi o locuință rezidențială .

Prețurile pornesc de la 20 ÷ 30 € / mp (în zone limitrofe intravilane) și ajung până la 1 200 ÷ 1500 € / mp (ultracentral , în partea de Nord , în Piața Victoriei , Cotroceni , Kiseleff sau Primăverii unde s-a înregistrat un preț record de 3 100 € / mp) . Din studierea pieții se constată că cele mai căutate terenuri sunt cele care se află la aceste extreme : investitorii se orientează fie către ieșirile din capitală – atunci când vor să construiască un show – room , un



depozit , un supermagazin sau cartiere rezidențiale pentru cumpărătorii din clasa medie , fie către zonele ultracentrale sau de Nord pentru sedii de birouri sau locuințe luxoase .

În ultima perioadă s-au înregistrat creșteri spectaculoase ale prețurilor terenurilor : dacă în zona centrală și de Nord prețurile au crescut cu 30 ÷ 40 % , în unele zone de la periferia capitalei (Rahova , zona de Sud și de Est) sau din localitățile limitrofe prețurile s-au triplat.

Ponderea cea mai mare a vânzătorilor de terenuri este formată din cei reamproprietăriți după Legea Fondului Funciar care au primit terenuri ce în trecut erau în extravilan iar astăzi datorită expansiunii Bucureștiului sunt în intravilan , sau cei care au fost demolați și au reușit să primească înapoi terenuri libere în zonele de blocuri .

Există o discrepanță majoră între prețurile terenurilor în Nord comparativ cu cele din Sud și Est ajungând ca pentru terenuri cu aceleași caracteristici raportul să fie de 5 : 1 în favoarea celor din Nord .

Există și terenuri , în zone centrale , care deși au prețuri sub media zonei sunt de foarte mult timp scoase la vânzare. Motivul pentru multe din acestea este deschiderea mică , sub 10 m , pentru care obținerea unei autorizații de construire / demolare este dificilă , investitorii preferând terenurile fără probleme .

Ca o tendință generală , experții imobiliari susțin că în ultima perioadă se cumpără terenuri pentru : locuințe rezidențiale în zone liniștite de la marginea orașului , pentru inițierea unor afaceri precum construirea unor sedii de birouri sau apartamente de lux destinate închirierii sau numai pentru a face o investiție .

În anul 2006 sectorul rezidențial s-a mai ponderat pentru că orice majorare semnificativă de preț a devenit greu de susținut de o piață care a ajuns la fel de scumpă precum cea occidentală . Persoanele fizice sau juridice care au dispus de bani au alocat deja o parte importantă din portofoliul investițional domeniului imobiliar.

Încurajați de cererea în creștere datorită posibilităților financiare tot mai mari ale cumpărătorilor și de profiturile uriașe care au apărut pe termen relativ scurt, românii au cumpărat case , apartamente și în special terenuri în speranța revinderii lor după un anumit interval de timp cu profituri uriașe . În ceea ce privește viitorul , analiștii imobiliari preconizează că piața imobiliară va rămâne în continuare o sursă sigură de venituri pentru cei care investesc în acest domeniu , însă rata profitului nu va mai fi atât de spectaculoasă în viitor . Un studiu al companiei Regatta relevă că ritmul de creștere al prețului terenurilor va fi mult mai lent ca până acum și doar în zonele în care nu a fost atins nivelul maxim . În acest context terenurile cu destinație rezidențială de lângă marile aglomerări urbane nu vor mai înregistra majorări atât de mari ca până acum . Analiștii estimează pentru următoarea perioadă o creștere de maximum 15 % . Modificări oarecum semnificative de preț se vor resimți însă în cazul terenurilor agricole care s-au majorat cu 30 – 40 % în 2006 , creșteri influențate de investițiile în infrastructura rurală ce sunt anunțate în acest an . Așadar , perioada obținerii de profituri spectaculoase de 200 % doar din revânzarea terenurilor a luat sfârșit în anul 2006 . Cu toate acestea , specialiștii afirmă că loturile de teren vor continua să rămână printre cele mai tranzacționate proprietăți.

imobiliare pentru simplul motiv că pentru ridicarea oricărui tip de construcție este în primul rând nevoie de teren .

Segmentul de piață interesat de oferta imobiliară – teren ce face obiectul prezentului raport de evaluare este format din antreprenori care doresc să achiziționeze mai multe terenuri învecinate în scopul alipirii lor și să investească în construirea unor imobile de birouri sau cu scop locativ (zona este deosebit de interesantă datorită apropierii de primul Mall construit în București) .

2.3.2 Concluzii cu privire la caracteristicile terenului de evaluat

- terenul este în proprietatea exclusivă a C.G.M.B. ;
- suprafața terenului este de 251 mp ;
- terenul are o formă neregulată , de patrulater cu dimensiunile : 21,89 m x (26,30 m + 2,05 m) x 3,11 m x 19,52 m și nu este împrejmuit , fiind utilizat ca spațiu de parcare;
- terenul este situat la intersecție de străzi , având deschidere la cele două străzi : Alexandru Moruzzi (21,80 m) și Calea Vitan (19,52 m) ;
- terenul dispune de posibilități de racordare la următoarele utilități :rețeaua de energie electrică ,rețeaua de gaze naturale , canalizare și alimentare cu apă .

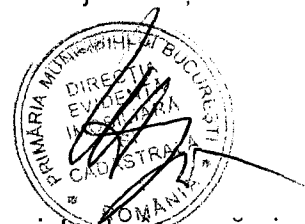
2.3.3 Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU)

Ca și valoarea de piață , cea mai bună utilizare este un concept de piață . Prin analiza celei mai bune utilizări (cunoscută în lumea specialiștilor ca CMBU) , se va identifica utilizarea competitivă și profitabilă proprietății imobiliare . Un concept asociat cu CMBU este cel de valoare reziduală a terenului , care se echivalează cu acea parte din valoarea proprietății (construcție + teren) rămasă după ce se extrage din aceasta valoarea amenajărilor și construcțiilor .

Potrivit definiției cea mai bună utilizare este analizată în situația :

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

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare a zonei poziționate în Vitan, proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza dezvoltării terenului ca proprietate imobiliară de tip spațiu de prestări servicii / birouri cu regim de înălțime P + 1– 2 E .



Sunt analizate două cazuri : cel al construirii pe teren a unei locuințe unifamiliale și cel al construirii unui spațiu de prestări servicii/ birouri .

	Utilizare	
	Locuință unifamilială	Spațiu prestări servicii
Venit din închirieri/ an	9 600	18 000
Cheltuieli /an	1 920	5 400
Profit net / an	7 680	12 600
Rata de capitalizare	8 %	7 %
Valoare capitalizată	96 000	180 000
Cost conversie	0	- 20 000
Valoare proprietate	96 000	160 000

Observație :

a) Pentru calcularea venitului din închirieri , s-a considerat obținabilă o chirie de 800 € / lună pentru utilizare ca locuință unifamilială și 1 500 € / lună pentru utilizare ca spațiu prestări servicii.

Astfel ,

$$VBP_{\text{locuință}} = 800 \text{ € / lună} \times 12 = 9\,600 \text{ €}$$

$$VBP_{\text{spațiu prestări servicii}} = 1\,500 \text{ € / lună} \times 12 = 18\,000 \text{ €}$$

b) Nivelul cheltuielilor a fost considerat a fi : 20 % pentru locuință unifamilială (respectiv 1 920 €) și 30 % pentru spațiu prestări servicii (respectiv 5 400 €) reprezentând impozitul pe venit , taxele locale , alte cheltuieli ce nu revin chiriașului .

c) Pentru rata de capitalizare s-au utilizat informațiile de pe piață referitoare la nivelul ratei de capitalizare pe anul 2007 pentru locuințe unifamiliale și pentru spații prestări servicii (Sursa : Colliers)

d) Costul de conversie reprezintă costul amenajărilor suplimentare specifice unui spațiu prestări servicii ce implică un trafic intens și atingerea unor standarde .

Cea mai bună utilizare în cadrul proprietății evaluate este reprezentată de utilizarea ca spațiu prestări servicii , ținând cont de faptul că :

– în cazul de față sunt îndeplinite toate cerințele conceptului de cea mai bună utilizare :

- este permisibilă legal ;
- este fizic posibilă ;
- fundamentată adecvat ;
- fezabilă financiar .



Se consideră că cea mai bună utilizare este construirea unui spațiu de prestări servicii , deoarece :

- se obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață ;
- se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață ;
- proprietatea va avea prețul cel mai convenabil .

3. EVALUAREA TERENULUI

La baza acestei evaluări stă analiza celei mai bune utilizări , ce a fost făcută anterior . Cea mai bună utilizare în cadrul proprietății evaluate este reprezentată de spațiu prestări servicii . Operația de evaluare a terenurilor devine , în condițiile economiei de piață , deosebit de importantă , având în vedere ponderea acestor bunuri patrimoniale în volumul tranzacțiilor .

În acțiunea de evaluare a terenurilor trebuie avute în vedere nu numai caracteristicile acestora cât și posibilitățile de folosire a terenurilor . Metoda abordată pentru evaluarea terenului aferent proprietății este aplicabilă în ipoteza că terenul este liber .

Forma terenului este neregulată , de patulater cu una din laturi foarte mică , de aceea percepția terenului și modul de abordare va fi ca teren de formă triunghiulară . Terenul este fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze funcționalitatea / utilizarea și este neîmprejmuit și este amenajat și utilizat ca spațiu de parcare.

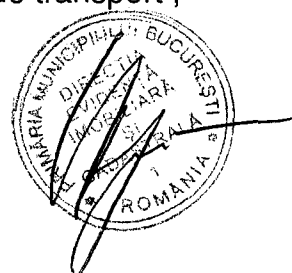
Zona în care se află amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării este formată preponderent din imobile / blocuri de locuit cu diverse regimuri de înălțime, între 4 – 10 etaje . În imediata apropiere se află în construcție un imobil în construcție care beneficiază de soluții constructive moderne , materiale de ultimă generație . Vis a vis se află intrarea principală a Mall-ului Vitan .

3.1 Evaluarea terenului folosind metoda comparației directe

Metoda comparației cu prețul pieții este o metodă globală , care aplică informațiile aduse de o grilă de prețuri întocmite prin urmărirea permanentă a raportului cerere – ofertă în mijloacele mass – media , sau alte surse de informare.

Grila de prețuri trebuie să aibă în vedere factorii care influențează prețurile și anume :

- categoria localității , funcțiile economice și caracteristicile sociale ale localității ;
- poziția terenului în cadrul localității și poziția față de rețelele de transport ;
- echiparea tehnico – edilitară a zonei ;
- caracteristicile geotehnice ale terenului ;
- restricțiile de folosire a terenului ;
- gradul de poluare a terenului și a zonei ;
- gradul de interes al eventualilor investitori .



Folosirea acestei grile și actualizarea ei permanentă dă posibilitatea unei aprecieri unitare și relativ obiective a situațiilor concrete analizate .

Totuși , metoda prezintă o oarecare doză de subiectivism în obținerea rezultatului deoarece nu ia în considerație calcule tehnico – economice , ci numai informații valorice finale , de sinteză , care sunt direct influențate de interese , adesea nelegate de valoarea reală a terenului .Metoda comparației cu prețul pieții reprezintă o metodă rapidă de evaluare care se aplică cu succes și evaluarea trebuie să se facă ținând seama de caracteristicile de amplasare în aceeași zonă , de suprafață , de formă , de fațadă , de dotări .

În anexa nr. 2 au fost prezentate prețurile terenurilor din zone limitrofe pe baza anunțurilor de vânzare – cumpărare apărute pe site-uri Internet .

Prețurile din anexă sunt prețuri de ofertă , deci sunt negociabile , admițându-se o reducere de aproximativ 15 % , absolut normală în procesul de negociere .

Analiza a fost aplicată asupra unor date și informații extrase din ofertele recente ale unor proprietăți imobiliare de tip teren liber , ale căror caracteristici principale au fost verificate de evaluator pe teren .

Etapele parcurse pentru aplicarea acestei metode au fost :

- prezentarea proprietăților comparabile cu caracteristicile acestora ;
- selectarea elementelor de comparație ;
- determinarea corecțiilor relative pentru fiecare element de comparație analizat ;
- selectarea valorii proprietății de evaluat .

Astfel , pe piața imobiliară au fost oferite spre vânzare terenuri comparabile cu cel evaluat după cum urmează :

1. Oferta 1 : Teren intravilan situat pe Calea Vitan de 235 mp , deschidere 28 m , străzi amenajate , acces mixt , curent electric 220 V , apă

Suma ofertei : 296 000 € (1 260 € / mp)

Sursa : agenție imobiliară

2. Oferta 2 : Teren intravilan situat în Vitan Dudești de 372 mp , deschidere 14 m , străzi amenajate , acces stradal , curent electric 220 V , apă

Suma ofertei : 706 800 € (1 900 € / mp)

Sursa : vecinul terenului pus în vânzare

3. Oferta 3 : Teren intravilan situat în Vitan – Foișorului de 1 400 mp , deschidere 18 m , străzi amenajate , acces stradal , curent electric 220 V , apă

Suma ofertei : 1 700 000 € (1 220 € / mp)

Sursa : site Internet

4. Oferta 4 : Teren intravilan situat în Vitan – Mall – Dudești de 388 mp , deschidere 14 m , străzi amenajate , acces stradal , curent electric 220 V și 380 V

Suma ofertei : 698 400 € (1 800 € / mp)

Sursa : site Internet



În anexa nr. 3 a fost evaluat terenul aparținând Consiliului General al Municipiului București utilizând metoda comparației directe (analiza pe perechi de date) .

Analizând toate corecțiile care se impun pentru criteriile de comparație , rezultă că valoarea terenului evaluat s-ar situa la nivelul de 1 145 € / mp , determinată de cel mai mic nivel al corecției totale brute (tranzacția 1) .

Pentru evaluarea terenului aparținând Consiliului General al Municipiului București se iau în considerație avantajele amplasamentului (locația într-o zonă de interes imobiliar) , dar și dezavantajele legate de dimensiunile reduse ale terenului și forma neregulată , de patrulete cu una din laturi foarte mică (de aceea percepția terenului și modul de abordare va fi ca teren de formă triunghiulară) . Utilizarea actuală a terenului este de spațiu amenajat pentru parcare , însă în situația în care acest teren va face obiectul unei tranzacții , continuarea utilizării în acest scop va depinde de intențiile proprietarilor terenurilor învecinate ce exploatează pentru moment în același fel terenurile .

În situația în care se dorește schimbarea destinației terenului , proprietarul va întâmpina probabil dificultăți în edificarea unei construcții (obținerea de avize îngreunată de dimensiunile, forma și poziționarea terenului) .

Valorile din anexa nr. 2 confirmă valoarea obținută prin metoda comparației cu prețul pieței .

**Valoarea terenului obținută prin metoda comparației cu prețul pieței este de
1 145 € / mp**

3.2 Evaluarea valorii de piață a proprietății imobiliare (teren) prin metoda reziduală

Cea mai bună utilizare în cadrul proprietății evaluate este reprezentată de utilizarea ca spațiu prestări servicii . În cazul de față, utilizarea în continuare a terenului ca spațiu de parcare depinde de intențiile celorlați proprietari de terenuri . De aceea , pentru aplicarea metodei reziduale se va presupune realizarea unui imobil / spațiu prestări servicii cu regim de înălțime P + 1 ÷ 2 E (permisibil legal, fizic posibil și fezabil financiar) .

Astfel , se presupune construirea unui imobil cu regim de înălțime P + 1 E + M având suprafața construită de 350 mp , beneficiind de utilități : electricitate , telefonie , gaz metan, alimentare cu apă , canalizare .

Structura de rezistență a clădirii este din zidărie portantă din cărămidă Porotherm , cu stâlpișori și centuri din beton armat, planșee din beton armat .

Acoperișul este șarpantă cu învelitoare din tablă Lindab tip țigla , igheaburi și burlane din tablă Lindab , tâmplăria exterioară din profile PVC și geam termopan .

Finisajele interioare sunt : pardoseli din gresie de trafic intens , vopsitori cu vopsele lavabile , placcje cu faianță la pereții grupurilor sanitare .



Costurile unitare de edificare ale unei construcții descrise mai sus sunt estimate la 800 € inclusiv TVA suprafață construită , ceea ce pentru utilizarea adecvată a terenului în discuție ar reprezenta un nivel de investiție de :

$$350 \text{ mp} \times 800 \text{ €} / \text{mp} = 280 \text{ 000 €} .$$

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate la data evaluării și în urma discuțiilor avute cu promotorii imobiliari din zonă , se poate presupune faptul că s—ar obține în urma vânzării proprietății imobiliare/spațiu comercial nou construite suma de 585 000 € .

Valoarea de 585 000 € se referă la o construcție de 350 mp suprafață construită pe un teren de 251 mp .

Astfel :

	€
Valoarea de piață	585 000
Cost de construcție	280 000
Profit promotor imobiliar	- 5 000
Valoarea reziduală teren	300 000

Valoarea unitară a terenului obținută prin metoda reziduală în ipoteza celei mai bune utilizări(locuință unifamilială) este de 1 195 € .

Valoarea terenului obținută prin metoda reziduală este de 1 195 € / mp .

3.3 Rezultatele evaluării terenului și opinia evaluatorului

În vederea estimării valorii de piață unitară a terenului au fost aplicat două metode de evaluare, respectiv :

- *Metoda comparațiilor de piață* (prin metoda comparației directe)

$$V_{\text{teren-comparație de piață}} = 1 \text{ 145 €} / \text{mp}$$

- *Metoda reziduală* (estimarea valorii unitare a terenului prin deducerea costurilor de investiție din valoarea de piață a proprietății imobiliare potențiale și adecvate , având cea mai bună utilizare a terenului liber) :

$$V_{\text{teren- metoda reziduală}} = 1 \text{ 195 €} / \text{mp}$$

Având în vedere scopul evaluării și luând în considerație atât datele disponibile cât și caracteristicile intrinseci ale terenului , precum și potențialul de dezvoltare a zonei , în opinia evaluatorului , valoarea de piață unitară ține cont de rezultatul metodei comparațiilor directe.

Opinia evaluatorului s—a format pe baza rezultatelor obținute prin cele două metode aplicate, fiind evidențiat intervalul 1 145 ÷ 1 195 € / mp în care se înscrie valoarea de piață unitară estimată .



Valoarea unitară a terenului este de 1 145 €/ mp

Argumentele care au stat la baza elaborării opiniei asupra valorii finale precum și considerentele privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport , conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare ;
- pentru datele folosite în prezentul raport care au fost obținute de la client , evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora ;
- valoarea este o predicție ;
- valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu ;
- valoarea este subiectivă ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este valabilă atât timp cât rămân nemodificate condițiile pieței.

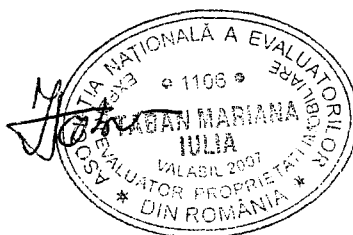
Potrivit celor de mai sus , evaluatorul estimează că valoarea de piață a proprietății imobiliare – teren aparținând C.G.M.B. este :

V = 287 400 €

Obs. valoarea de mai sus include TVA

Cursul valutar la data evaluării este :

- 2,5167 lei/ \$
- 3,3528 lei / €



FIȘA TEHNICĂ TEREN

1. Proprietar	Consiliul General al Primăriei Municipiului București
2. Suprafața	251 mp
3. Amplasament	București , sector 3 , intersecția strada Alexandru Moruzzi cu Calea Vitan
4. Categorie localitate	oraș
5. Poziționare față de utilități tehnico – edilitare	la limita proprietății : gaze naturale , energie electrică, apă, canalizare
6. Tip drum la care are acces	șosea asfaltată
7. Forma în plan	patrulater cu una din laturi foarte mică, de aceea percepția este de formă triunghiulară
8. Restricții de folosire conform planului urbanistic	nu este cazul
9. Suprafața adecvată– utilizare	utilizare ca spațiu parcare
10. Aspect urbanistic și estetic (imobile vecine, calitate locatari)	blocuri de locuințe , Moll – Vitan , locatarii sunt persoane de vârste diferite, predomină cele cu vârsta 35 ÷ 55 ani, venituri medii
11. Poluare	fără probleme care să influențeze valoarea , trafic intens auto
12. Natura teren	teren normal de fundare , ce nu necesită măsuri speciale
13. Grad seismic al zonei	grad 8
14. Stare teren	terenul este plan, fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze funcționalitatea / utilizarea . Nu este ocupat de construcții.
15. Restricții (juridice sau de perspectivă socială)	nu este cazul
16. Utilizare	teren intravilan construibil , fără utilizare actuală



AMB Registratura
27.03.2007

Nr_Înreg: 617203

NSVD: 1515236

Cetățean: PRIMARIA SECTOR 3

Adr_Cetățean: Strada Parfumului Nr.
2-4 Bl. Sc. Et. Ap.
Bucuresti

Tel: 3180323 - 29

Depus pe: 27.03.2007 14:38:48

Term: 26.04.2007

Ghiseu: 8

Direcție Direcția evidență
imobiliară și cadastrală

Comp: Serviciul nomenclatură
urbană

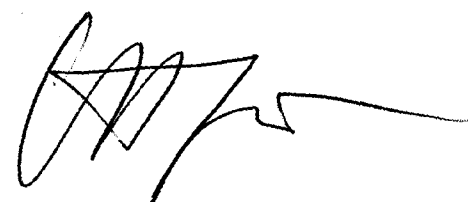
Probl: DEIC - Solicitare
privind atribuire de
adresa

Desc Probl: COMPL CRM
564056/2006

Adresa

Doc: Cerere Original

Inf Supl:



**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 nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, consider întrunite condițiile de legalitate pentru proiectul de hotărâre:

privind aprobarea schimbului de proprietăți între terenul în suprafață de 320 mp., proprietatea domnilor Al Ash-Hab Husam și Al Ash-Hab Marcelica și un teren în suprafață de 251 mp., 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
I. Stolica*

PRIMAR GENERAL

Etaj: 1, cam. 101

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

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO 14001 : 2004

Primăria Municipiului București

EXPUNERE DE MOTIVE

In raportul de specialitate al Directiei Evidenta Imobiliara si Cadastrala se precizeaza ca Primaria sectorului 3 si domnii Al Ash-Hab Husam si Al Ash-Hab Marcelica solicita un schimb de proprietati intre terenul in suprafata de 320,00 mp , teren pe care il detin in proprietate situat in str.Bucovina nr.2E , sector 3 si un teren in suprafata de 251,00 mp apartinand municipiului Bucuresti.

Proprietarii solicita schimbul de terenuri intrucat, potrivit adresei cu nr. 2282/27.03.2007 a Primariei sector 3 rezulta ca terenul detinatorilor nu este edificabil iar Primaria a facut investitii, amenajandu-l ca locuri de parcare.

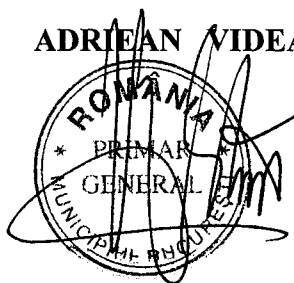
Se precizeaza ca terenul propus la schimb apartine domeniului privat al municipiului Bucuresti si nu este afectat de cereri de revendicare depuse potrivit legislatiei in vigoare.

Conform art.121, alin (4) din Legea nr.215 a administratiei publice locale , republicata, "schimbul de imobile din domeniul privat al unitatilor administrativ-teritoriale se face in conditiile legii, pe baza unui raport de evaluare, insusit de consiliul local".

Tinand seama de raportul de specialitate al Directiei Evidenta Imobiliara si Cadastrala, supunem aprobarii Consiliului General al Municipiului Bucuresti , proiectul de hotarare 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



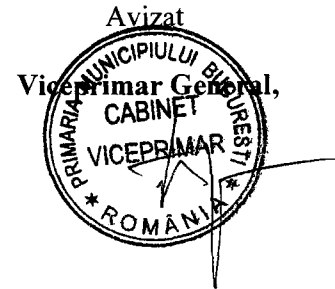
SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

Nr.617203/5601/ *2h. 04* .2007



RAPORT DE SPECIALITATE

Prin adresa inregistrata la Primaria Municipiului Bucuresti sub nr.617203/27.03.2007 si la Directia Evidenta Imobiliara si Cadastrala sub nr.5601/28.03.2007 se solicita un schimb de proprietati intre terenul in suprafata de 320,00 mp , teren pe care il detin in proprietate domnii Al Ash-Hab Husam si Al Ash-Hab Marcelica, situat in str.Bucovina nr.2E, sector 3 si un teren in suprafata de 251,00 mp, situat la intersectia strazilor Alexandru Moruzzi cu Calea Vitan apartinand municipiului Bucuresti.

Documentele justificative anexate cererii sunt urmatoarele:

- contract de vanzare-cumparare, autentificat sub nr.5819/31.10.2002 de Birou Notar Public "Tinca Constantinescu";
- adresa nr.9502/05.03.2007 emisa de Primaria Sector 3-Serviciul Fond Funciar si Registru Agricol, din care rezulta ca terenul ce face obiectul schimbului nu a fost revendicat in baza Legii nr.247/2005;
- adresa nr.11700/05.02.2007 emisa de Primaria Sector 3-Serviciul Patrimoniu Evidenta Proprietatii si Cadastru, din care rezulta ca terenul solicitat la schimb a facut obiectul unor decrete de expropriere, terenul trecand in proprietatea statului;
- adresa nr.4758/06.03.2007 emisa de Primaria Municipiului Bucuresti-Serviciul Instante Civile si Contencios Administrativ, din care rezulta ca terenul ce face obiectul schimbului nu face obiectul unor procese aflate pe rolul instantelor de judecata;
- adresa nr.600161/2007 emisa de Primaria Municipiului Bucuresti-Directia Juridic, Contencios si Legislatie, din care rezulta ca terenul solicitat la schimb nu a fost revendicat in baza Legii nr.10/2001;
- incheiere nr.20216/2002 a Judecatoriei sector 3 privind imobilul situat in str.Bucovina nr.2E, sector 3, inscris in Cartea Funciara nr.20220, cu nr.cadastral 4823;
- plan de amplasament si delimitare a terenului in suprafata de 251,00 mp situat la intersectia strazilor Alexandru Moruzzi cu calea Vitan, intocmit de Lolica Gabriela Stefanovici-autorizat de O.N.C.G.C;
- plan de situatie al bunului imobil scara 1:500, cu imobilul proprietate particulara, situat in str.Bucovina nr.2E, intocmit de ing.S.Negru, autorizat de O.N.C.G.C
- raporturi de evaluare intocmite de S.C. Dynamic Project Company Bucuresti.

Potrivit evidentelor pe care le detinem, terenul solicitat la schimb a rezultat in urma sistematizarii zonei si constituie sectiuni din fostele imobile care au purtat adresele calea Vitan numerele 46C, 48, 50, sector 3.

Conform art.121, alin (4) din Legea nr.215 a administratiei publice locale , republicata, "schimbul de imobile din domeniul privat al unitatilor administrativ-teritoriale se face in conditiile Legii, pe baza unui raport de evaluare, insusit de consiliul local".

Tinand seama de cererea d-lor Al Ash-Hab Husam si Al Ash-Hab Marcelica si a Primariei sectorului 3, supunem spre aprobare Consiliului General al Municipiului Bucuresti, proiectul de hotarare privind aprobarea schimbului de proprietati intre terenul in suprafata de 320,00 mp situat in str.Bucovina nr.2E, proprietate particulara si terenul in suprafata de 251,00 mp situat la intersectia strazilor Alexandru Moruzzi cu Calea Vitan, apartinand municipiului Bucuresti,

DIRECTOR EXECUTIV,

CRISTINA SETRAN



Intocmit :Irina Stefan
Data : 24.04.2007/2ex