

PUNCTUL NR. 41



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: ___ din ___

privind eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 190,32 mp –cotă parte indiviză , situat în str.Avrăm Iancu nr.32, sector 2, aflat în patrimoniul Societății Comerciale S.C. "FOIȘOR" S.A

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și Raportul de specialitate comun al Direcției Generale de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană - Direcția Evidență Imobiliară și Cadastrală și Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului, referitor la documentația prezentată de Societatea Comercială « FOIȘOR » S.A. în vederea dobândirii certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor aflate în patrimoniul sau ;

Văzând avizele Comisiei de patrimoniu și Comisiei Juridice și de disciplină ale Consiliului General al Municipiului București ;

În conformitate cu Hotărârea Guvernului nr.834/1991 modificată prin Hotărârile Guvernului nr.95/1997 , nr.468/1998 , nr.1541/23.09.2004 și nr.107/31.01.2008 precum și cu Criteriile nr.2665/1C/311/1992 modificate și completate prin Criteriile nr.21541/8392NN/1998, aprobate de Ministerul Economiei și Finanțelor și de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului , privind stabilirea și evaluarea terenurilor deținute de societățile comerciale cu capital de stat ;

În temeiul art.36 , alin.(2), lit.c) și art.45 alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată,
cu modificările și completările ulterioare.

Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 - Se aprobă eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor pentru suprafața de 190,32 mp teren cotă parte indiviză situat în str.Avrăm Iancu nr.32, sector 2, aflat în patrimoniul S.C."FOIȘOR" S.A..

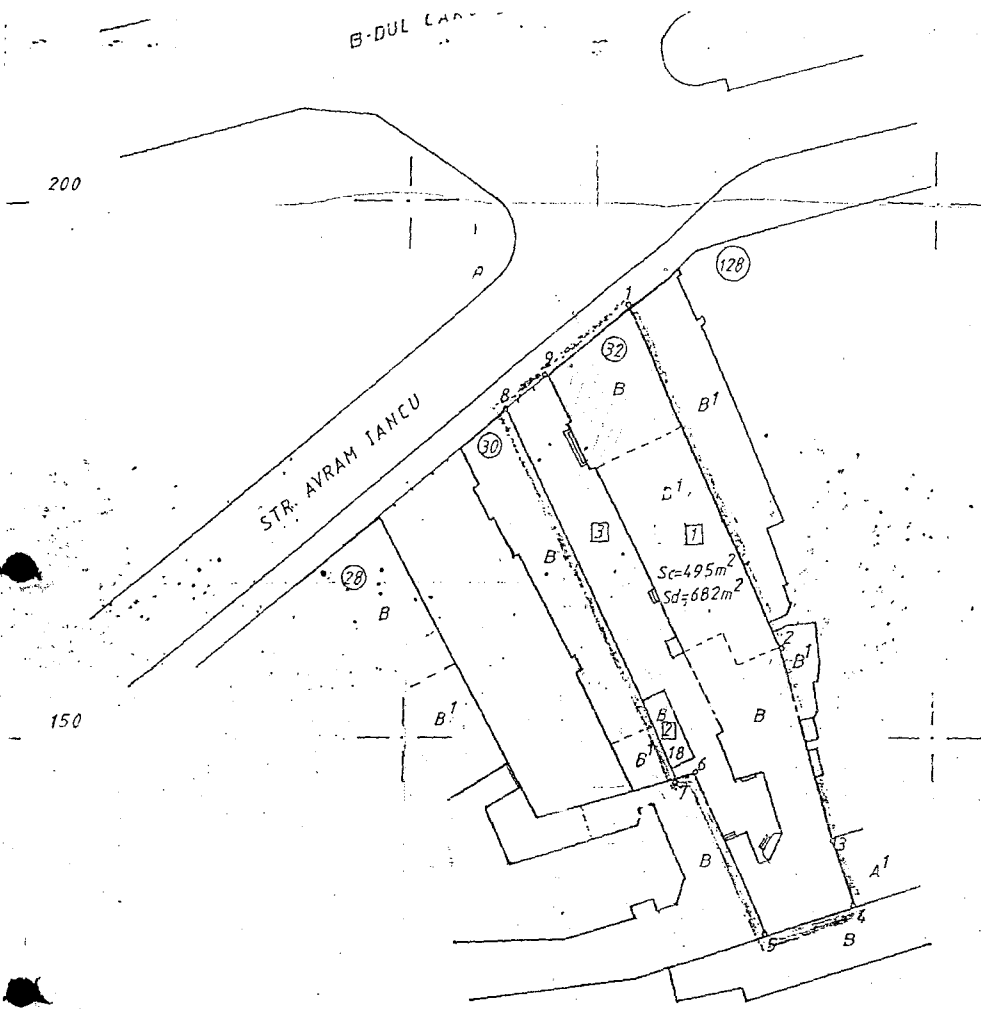
Art.2- Terenul prevăzut la art.1 se identifică potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre ;

Art.3 –Aparatul de specialitate al Primarului General va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

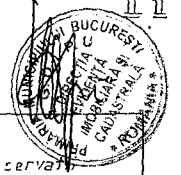
Secretar General al Municipiului București

TUDOR TOMA



TABEL DESFASURATOR SUPRAFETE INCINTA

Nr. cadastral	Supraf. calculata	Supraf. incinta	Corectie totala	Valori corectie	Supraf. corectate	Simbol categ. teren	Observatii
1	495				495	Sc	cladire
2	18	743			18	Sc	cladire
3	230				230	St	curte
TOTAL	743				743		



DESTAT.
Arh. ing. SORIN GHEORGHE



RECAPITULATIE SUPRAFETE

TIPUL SUPRAFETEI	SUPRAFATA m.p.	OBSERVATII
Construita	513	
Aferenta retelor edilit.	-	
" cailor de tras.sp.	230	inclusiv retele edilit.
Libera	-	
TOTALA	743	

S.C. CONFORT TRADING S.R.L. BUCURESTI		S.C. FOISOR S.A. BUCURESTI		SA. A IANCU 32	
NUMELE	SEMNATURA	SCARA	EVALUAREA TERENURILOR CONFORM HG 834/91		PLANSA 1 TOTAL 1
RIDICAT ing. G. PALE	<i>[Signature]</i>	1/500	RIDICARE TOPOGRAFICA		
DESENAT ing. G. PALE	<i>[Signature]</i>				
VERIFICAT ec. I. PENCIU	<i>[Signature]</i>				
APROBAT ec. I. PENCIU	<i>[Signature]</i>	IAN 1994			

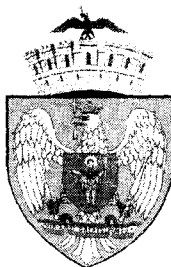
PRIMAR GENERAL

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



SVC certifica ISO 9001 : 2000



SMM certifica: ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

EXPUNERE DE MOTIVE

În raportul de specialitate comun al Direcției Generale de Dezvoltare , Investiții și Planificare Urbană-Direcția Evidență Imobiliară și Cadastrală și Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului se precizează că Societatea comercială FOIȘOR S.A. înființată prin Decizia nr.586/17.07.1991 a Primăriei Municipiului București ca urmare a reorganizării Regiei Autonome de investiții și administrație locativă « IMOBILIARA RA » a solicitat eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 190,32 mp-cotă parte indiviză, situat în str.Avram Iancu nr.32, sector 2.

Se precizează că societatea comercială a întocmit documentația în conformitate cu Criteriile nr.2665/1C/311/1992 modificate și completate prin Criteriile nr.21541/8392NN/1998 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, aprobate de Ministerul Finanțelor și de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, documentație ce a fost avizată de către Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul P.M.B. și de către Oficiul de Cadastru și Organizarea Teritoriului București.

Societatea comercială FOIȘOR S.A. a depus Raportul de evaluare al terenului situat în str.Avram Iancu nr.32, sector 2, Bucuresti, întocmit conform prevederilor H.G.R. nr.107/31.01.2008.

Ținând seama de raportul de specialitate comun al Direcției Generale de Dezvoltare , Investiții și Planificare Urbană- Direcția Evidență Imobiliară și Cadastrală și Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului precum și de solicitarea societății comerciale FOIȘOR S.A. , supunem aprobării Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor în favoarea S.C. FOIȘOR S.A.

PRIMAR GENERAL,

ADRIEAN VIDEANU



Primăria Municipiului București

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România
Tel.: 305 55 88; tel. centrală: 305 55 00 int. 1134; fax: 305 55 88
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certifica ISO 9001 : 2000



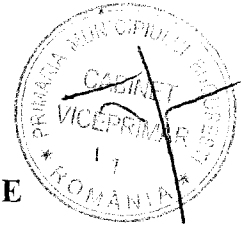
SMM certifica: ISO14001 : 2004

Direcția Evidență Imobiliară și Cadastrală Serviciul Evidență Proprietăți

Nr.5498/6356/...04.2008

Avizat

Viceprimar General,
GRIGORE IOAN POPA



RAPORT DE SPECIALITATE

Societățile comerciale cu capital de stat, înființate potrivit Legii nr.15/1990 sub autoritatea Consiliului General al Municipiului București, au procedat la stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul lor, în conformitate cu :

- Hotărârea Guvernului României nr.834/1991, modificată prin Hotărârile Guvernului nr.95/1997 nr.68/1998 , nr.1541/23.09.2004 și nr.107/30.01.2008 ;
- Criteriile nr.2665/1c/311/1992 modificate și completate prin Criteriile nr.21541/8392NN/1998 aprobate de Ministerul Economiei și Finantelor și de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, în vederea dobândirii certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor din patrimoniu.

Societatea comercială « FOIȘOR » S.A. a fost înființată prin Decizia nr.586/17.07.1991 a Primăriei Municipiului București, ca urmare a reorganizării Regiei autonome de investiții și administrație locativă IMOBILIARA RA.

La nivelul societății comerciale, respectând prevederile legale, în baza Dispoziției nr.1591/25.10.1994 s-a constituit o comisie care a procedat la stabilirea și evaluarea terenurilor din patrimoniul societății la data înființării acesteia și a aprobat documentația pentru acordarea certificatelor de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor.

Documentația cuprinde 1 amplasament situat în București, str.Avram Iancu nr.32, sector 2, cu teren în suprafață de 190.32 mp cotă parte indiviză.

Amplasamentul se identifică prin documentația tehnică întocmită de societatea comercială în conformitate cu Criteriile nr.2665/1C/311/1992 modificate și completate prin Criteriile nr.21541/8392NN/1998 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, aprobate de Ministerul Finantelor și de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, documentație ce a fost avizată de către Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul P.M.B. și de către Oficiul de Cadastru și Organizarea Teritoriului București.

Actele privind modul de deținere al amplasamentului prezentate de societatea comercială sunt următoarele :

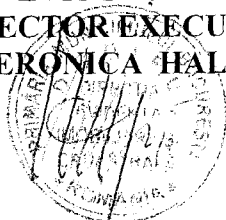
- Deciziunea C.E. al Raionului 23 August nr.368/07.06.1955 prin care imobilul situat în str.Avrăm Iancu nr.32. se constituie ca fond de bază și se transmite către IGLL « 23August » ;
- Procesul verbal de predare a sediilor și unităților de producție din data de 23.08.1991 încheiat între ICRAL Foișor și S.C. FOIȘOR S.A ;
- Contractul de vânzare cumpărare acțiuni nr.430 încheiat între F.P.S. și Asociația « Foișor », transcris sub nr.10789/24.06.1999 la Judecătoria sectorului 2 și lista anexă a acestuia.

Societatea comercială FOIȘOR S.A. a depus Raportul de evaluare al terenului situat în str.Avrăm Iancu nr.32, sector 2, București, întocmit conform prevederilor H.G.R. nr.107/31.01.2008.

Ținând seama de cele prezentate mai sus, supunem aprobării Consiliului General al Municipiului București, propunerea privind eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor în favoarea S.C. FOIȘOR S.A. .

DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECTOR GENERAL,
BOGDAN ȘOȘOACĂ

DIRECȚIA EVIDENȚĂ IMOBILIARĂ ȘI CADASTRALĂ
DIRECTOR EXECUTIV ADJ.,
VERONICA HALIPA



DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF AL CAPITALEI,
ADRIAN BOLD



Întocmit:
Mihaela Linca
16.04.2008/2ex

DIRECTIA JURIDIC, CONTENCIOS SI
LEGISLATIE

etaj: 1, cam. 122

tel.: 305 55 86; 305 55 00 int. 1122

fax: 305 55 86

e-mail: juridic@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



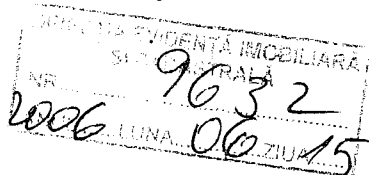
SMM certificat ISO14001 : 2004



Primăria Municipiului București

Serviciul Instanțe Civile și Contencios Administrativ

Nr. 18345/13.06.2006



CATRE,

DIRECTIA EVIDENTA IMOBILIARA SI CADASTRALA

Raspunzand adresei dvs. cu nr. 8553/30.05.2006, va facem cunoscute urmatoarele :

Pe rolul Curtii de Apel Bucuresti-sectia a IX-a, in dosarul nr. 969/2005, s-a judecat recursul PMB impotriva S.C. ABC S.A., care a fost chemata in judecata pentru a se constata dreptul de proprietate al institutiei noastre asupra spatiului comercial in suprafata de 40 m.p. situat in Bucuresti, B-dul. Constantin Brancoveanu, nr. 114, bl. M I 1.

Recursul PMB a fost respins.

Pe rolul Judecatoriei sector 2, in dosarul nr. 4349/300/2006, se judeca actiunea institutiei noastre, care a formulat Contestatie la executare impotriva paratilor S.C. DIHAM S.A. si S.C. LEAOTA DESIGN, cu privire la evacuarea din spatiul comercial situat in Bucuresti, B-dul. Pache Protopopescu, nr. 68.

Dosarul este suspendat.

Pe rolul Tribunalului Bucuresti-sectia a VIII-a, in dosarul nr. 9890/3/2006, se judeca actiunea reclamantei S.C. DIHAM S.A., care solicita instantei obligarea institutiei noastre la emiterea titlului de proprietate cu privire la terenul situat in Bucuresti, B-dul. Pache Protopopescu, nr. 68.

Dosarul este pe rol.

Pe rolul Judecatoriei sector 4, in dosarul nr. 12365/2004, s-a judecat actiunea institutiei noastre impotriva S.C. ELROPE COMIMPEX S.R.L., care a fost chemata in judecata pentru pretentii (chirie datorata) privind spatiul comercial in suprafata de 1.092,15 m.p. si terenul aferent, in suprafata de 550,32 m.p., situate in Bucuresti, str. Straduintei, nr. 1.

Actiunea institutiei noastre a fost respinsa.

Pe rolul Tribunalului Bucuresti-sectia a V-a, in dosarul nr. 5936/2000, s-a judecat actiunea reclamantei S.C. AVL BERCENI S.A., care a revendicat parterul blocului 71 situat in Bucuresti, Calea Vacaresti, nr. 238.

Actiunea reclamantei S.C. AVL BERCENI S.A. a fost perimata.

Pe rolul Curtii de Apel Bucuresti-sectia Comerciala, in dosarul nr. 961/2003, s-a judecat recursul institutiei noastre impotriva S.C. FRIZERIE SI COAFURA EMILIA S.R.L., care a fost chemata in judecata pentru pretentii (chirie datorata) privind SAD situat in Bucuresti, Sos. Giurgiului, nr. 119.

Recursul institutiei noastre a fost respins.

Pe rolul Curtii de Apel Bucuresti-sectia a III-a, in dosarul nr. 2041/2002, s-a judecat recursul reclamantei ROSU DENISE LUCIA, care a solicitat instantei sa se constate dreptul sau de proprietate asupra constructiilor si a terenului situate in Bucuresti, str. Avram Iancu, nr. 32.

Recursul reclamantei ROSU DENISE LUCIA a fost respins.

Pe rolul Curtii de Apel Bucuresti-sectia Contencios Administrativ, in dosarul nr. 208/2000, s-a judecat actiunea reclamantei PRIMARIA SECTORULUI 1, care a solicitat instantei anulara Hotararii nr. 249/1999 a CGMB si suspendarea executarii, privind terenul in suprafata de 525 m.p. situat in Bucuresti, B-dul Ion Mihalache, nr. 128.

Actiunea reclamantei PRIMARIA SECTORULUI 1 a fost respinsa.

Pe rolul Judecatoriei sector 1, in dosarul nr. 2479/1999, s-a judecat actiunea reclamantei S.C. ASD MIORITA S.A., care a solicitat instantei sa se constate dreptul sau de proprietate asupra cladirii (restaurant) situata in Bucuresti, str. Mendeleev, nr. 7-15.

Actiunea reclamantei S.C. ASD MIORITA S.A. a fost admisa.

Pe rolul Judecatoriei sector 2, in dosarul nr. 1753/1998, s-a judecat actiunea reclamantei NICOLAE VALIA IULIANA, care a revendicat terenul in suprafata de 295,8 m.p. situat in Bucuresti, str. Gheorghe Titeica, **nr. 87**.

Actiunea reclamantei NICOLAE VALIA IULIANA a fost perimata.

Pe rolul Tribunalului Bucuresti-sectia a III-a, in dosarul nr. 9536/301/2005, se judeca apelul reclamantului TAINA MIRCEA, care solicita instantei sa se constate dreptul sau de proprietate asupra terenului agricol in suprafata de 200 m.p. aflat in circuitul civil din Bucuresti, Intrarea Muncii, nr. 23.

Dosarul este pe rol.

Pe rolul Tribunalului Bucuresti-sectia a VIII-a, in dosarul nr. 15601/3/2006, se judeca actiunea reclamantei S.C. BANEASA POD AP S.R.L., care solicita instantei obligarea institutiei noastre la eliberarea certificatului de proprietate cu privire la terenul in suprafata de 946 m.p. situat in Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti, nr. 10.

Dosarul este pe rol.

Pe rolul Judecatoriei sector 1, in dosarul nr. 3032/2000, s-a judecat actiunea reclamantei S.C. ASD MIORITA S.A., care a solicitat instantei sa se constate dreptul sau de proprietate asupra spatiului comercial (magazin paine) situat in Bucuresti, Sos. Stefan cel Mare, nr. 6.

Actiunea reclamantei S.C. ASD MIORITA S.A. a fost respinsa.

Pe rolul Tribunalului Bucuresti-sectia a V-a, in dosarul nr. 1040/2000, s-a judecat apelul reclamantei S.C. ASD MIORITA S.A., care a solicitat instantei sa se constate dreptul sau de proprietate asupra spatiului comercial (tutungerie) situat in Bucuresti, Sos. Stefan cel Mare, nr. 6.

Apelul reclamantei S.C. ASD MIORITA S.A. a fost respinsa.

Pe rolul Curtii de Apel Bucuresti-sectia a III-a, in dosarul nr. 38812/3/2005, se judeca recursul reclamantei S.C. ROM VIAL S.A., care solicita instatei sa se constate dreptul sau de proprietate asupra parterului in suprafata de 157,64 m.p. si asupra pivnitei, situate in imobilul din Bucuresti, str. Popa Tatu, nr. 35.

Dosarul este pe rol.

Pe rolul Judecatoriei sector 4, in dosarul nr. 9378/1999, s-a judecat actiunea reclamantei S.C. PRESTARI SERVICII, care a revendicat terenul in suprafata de 845 m.p. situat in Bucuresti, Splaiul Unirii, nr. 60.

Actiunea reclamantei S.C. PRESTARI SERVICII a fost admisa.

Pe rolul Tribunalului Bucuresti-sectia a VIII-a, in dosarul nr. 14323/3/2006, se judeca actiunea reclamantei S.C. DELFNICOM S.A., care solicita instantei obligarea institutiei noastre la emiterea titlului de proprietate cu privire la terenurile aferente spatiilor comerciale situate in Bucuresti, B-dul. Chisinau, nr. 1; B-dul. Ferdinand I, nr. 59; B-dul. Lacul Tei, nr. 121, bl. 5; B-dul. Lacul Tei, nr. 119, bl. 5A; B-dul. Lacul Tei, nr. 126-128, bl. 17-18; Calea Mosilor, nr. 292, bl. 38; Sos. Colentina, nr. 27; Sos. Colentina, nr. 25A; Sos. Colentina, nr. 23A; Sos. Colentina, nr. 53; Sos. Iancului, nr. 33, bl. 105; Sos. Pantelimon, nr. 359; Sos. Pantelimon, nr. 255, bl. 43; Sos. Pantelimon, nr. 311 si nr. 311B; Sos. Pantelimon, nr. 358; Sos. Pantelimon, nr. 225, bl. 66; Sos. Pantelimon, nr. 285, bl. 11; Sos. Pantelimon, nr. 311A, bl. 7; Sos. Pantelimon, **nr. 326**, bl. 5; Sos. Stefan cel Mare, nr. 36, bl. 30B; str. Cozia, nr. 21; str. Doamna Ghica, nr. 4, bl. 3A; str. Doamna Ghica, nr. 6, bl. 3; str. Ion Coravu, nr. 27, bl. P2; str. Mantuleasa, nr. 22; str. Vatra Luminoasa, nr. 28, bl. P7; str. Vatra Luminoasa, nr. 26, bl. P7A.

Dosarul este pe rol.

Pe rolul Tribunalului Bucuresti-sectiua a IV-a, in dosarul nr. 142/2004, s-a judecat actiunea reclamantei IACOVESCU ECATERINA ISABELA, care a revendicat imobilul situat in Bucuresti, str. Duzilor, nr. 25.

Actiunea reclamantei IACOVESCU ECATERINA ISABELA a fost perimata.

Pe rolul Tribunalului Bucuresti-sectia a V-a, in dosarul nr. 6493/2003, s-a judecat actiunea reclamantei S.C. AVL BERCEANI, care a solicitat instantei obligarea

institutiei noastre la emiterea avizului favorabil privind dobandirea certificatului de proprietate cu privire la terenul situat in Bucuresti, str. Bucovat, nr. 3A.

Actiunea reclamantei S.C. AVL BERCENI a fost admisa.

Pe rolul Curtii de Apel Bucuresti-sectia Contencios Administrativ, in dosarul nr. 2261/2004, s-a judecat recursul PMB impotriva S.C. AVL BERCENI, care a solicitat instantei amendarea institutiei noastre pentru nepunerea in executare a sentintei civile privind titlu de proprietate teren in suprafata de 6.525,22 m.p. situat in Bucuresti, str. Bucovat, nr. 3A.

Recursul PMB a fost respins.

Pe rolul Curtii de Apel Bucuresti-sectia Contencios Administrativ, in dosarul nr. 2228/2004, s-a judecat recursul PMB impotriva S.C. AVL BERCENI, care a solicitat instantei amendarea institutiei noastre pentru nepunerea in executare a sentintei civile privind titlu de proprietate teren in suprafata de 381,70 m.p. situat in Bucuresti, str. Cutitul de Argint, nr. 20.

Recursul PMB a fost respins.

Pe rolul Curtii de Apel Bucuresti-a VII-a, in dosarul nr. 3632/2004, s-a judecat apelul PMB impotriva reclamantei IOANA ALEXANDRA POPP WEBER, care a contestat Dispozitia Primarului General, cu nr. 2057/2003, privind nerestituirea imobilelor situate in Bucuresti, str. Louis Pasteur, nr. 1 + nr. 1A.

Apelul PMB a fost respins.

Pe rolul Curtii de Apel Bucuresti-sectia Contencios Administrativ, in dosarul nr. 3487/2003, s-a judecat recursul reclamantei S.C. CONREP S.A., care a solicitat instantei sa se constate dreptul sau de proprietate asupra sediului central situat in Bucuresti, str. Stelea Spataru, nr. 3A.

Recursul reclamantei S.C. CONREP S.A. a fost respins.

Pe rolul Tribunalului Bucuresti-sectia a III-a, in dosarul nr. 38741/3/2005, s-a judecat recursul reclamantei S.C. ROM VIAL S.A., care a solicitat instantei sa se constate dreptul sau de proprietate asupra imobilului situat in Bucuresti, str. Feroviarilor, nr. 35B.

Recursul reclamantei S.C. ROM VIAL S.A. a fost casat si trimis spre rejudecare, in favoarea Judecatoriei sector 1.

Pe rolul Tribunalului Bucuresti-sectia a IV-a, in dosarul nr. 5210/2005, s-a judecat recursul reclamantei S.C. ROM VIAL S.A., care a solicitat instantei sa se constate dreptul sau de proprietate asupra imobilului situat in Bucuresti, str. Feroviarilor, nr. 37A.

Recursul reclamantei S.C. ROM VIAL S.A. a fost respins.

Pe rolul Tribunalului Bucuresti-sectia a III-a, in dosarul nr. 3007/4/2005, se judeca apelul reclamantei S.C. TERMIRED S.R.L., care solicita instantei sa se

constate dreptul sau de proprietate asupra constructiei si dreptul de folosinta asupra terenului, situate in Bucuresti, str. Nitu Vasile, nr. 1.

Dosarul este pe rol.

Pe rolul Curtii de Apel Bucuresti-sectia Comerciala, in dosarul nr. 5354/2005, s-a judecat recursul reclamantei S.C. COMPREST 3399 IMPORT EXPORT S.R.L., care a solicitat instantei anulara contractului de asociere privind exploatare Piata Sudului, nr. 1.

Recursul reclamantei S.C. COMPREST 3399 IMPORT EXPORT S.R.L. a fost respins.

Pe rolul Tribunalului Bucuresti-sectia Comerciala, in dosarul nr. 16410/3/2006, se judeca actiunea reclamantei S.C. COMPRECIV S.A., care solicita instantei obligarea institutiei noastre la emiterea titlului de proprietate cu privire la terenul aferent imobilului situat in Bucuresti, str. Turnu Magurele, nr. 5.

Dosarul este pe rol.

Mentionam ca in baza noastra de date privind revendicarile imobiliare aflate pe rolul instantelor judecatoresti, pana la data redactarii prezentei nu exista nici un proces cu privire la terenurile situate in Bucuresti, la urmatoarele adrese postale :

1. Calea Giulesti, nr. 250;
2. str. N. Teclu, nr. 5;
3. str. Prof. M. Georgescu, nr. 22;
4. B-dul. Al. Obregia, nr. 46;
5. str. Maria Tanase, nr. 29, bl. 13;
6. Sos. Oltenitei, nr. 46, bl. 7A;
7. str. Preciziei, nr. 26;
8. str. Izvorul Rece, nr. 7, bl. A8;
9. Calea Serban Voda, nr. 272, bl. 15;
10. str. Cap. Gheorghe Ion, nr. 11, bl. 103;
11. str. Biserica Enei, nr.2;
12. B-dul. N. Grigorescu, nr. 31A;
13. Sos. Alexandriei, nr. 152;
14. str. Vicina, nr. 31;
15. Sos. Salaj, nr. 249;
16. str. Gheorghe Titeica, nr. 85-87;
17. Sos. Mihai Bravu, nr. 200, bl. 103;

18. str. Racari, nr. 20, bl. 46;
19. str. Lacramioarei, nr. 56, bl. 14;
20. Sos. Stefan cel Mare, nr. 4, bl. 14;
21. str. Pictor Stahi, nr. 9;
22. B-dul. Timisoara, nr. 108;
23. str. V. V. Stanciu, nr. 9, bl. 69A;
24. B-dul. Carol I, nr. 132;
25. str. Chitila Triaj, nr. 4.

Pentru terenurile situate in Bucuresti, pe urmatoarele strazi, va rugam sa specificati si numerele postale ale acestora:

1. Sos. Berceni (poz. 35);
2. Sos. Colentina (poz. 44);
3. Sos. Pantelimon (poz. 53);
4. str. Cozia (poz. 59);
5. B-dul. C-tin Brancoveanu (poz. 67);
6. Aleea Covasna (poz. 67).

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,

ANDREI CRECI



L.V./C.C.

DIRECTIA JURIDIC, CONTENCIOS SI
LEGISLATIE

etaj: 1, cam. 122

tel.: 305 55 86; 305 55 00 int. 1122

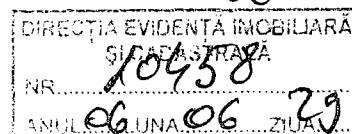
fax: 305 55 86

e-mail: juridic@bucuresti-primaria.ro



Primăria Municipiului București

Serviciul analiza contestatii
si evidenta Dispozitii – Legea 10/2001
Nr. 21349 / 23.06 2006



Catre : DIRECTIA EVIDENTA IMOBILIARA SI CADASTRALA

Urmare adresei dvs. inregistrata la Directia Juridic, Contencios, Legislatie la nr. 21349/23.06.2006 va aducem la cunostinta ca in evidentele Comisiei pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr. 10/2001, pana la aceasta data, nu figureaza cerere de restituire in natura pentru imobilele situate in Bucuresti :

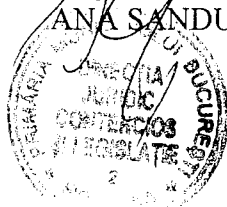
- Calea Giulesti nr. 250, sector 6
- Str.N. Teclu nr. 5, sector 3
- Str. Prof. M. Georgescu 22, sector 2
- Bd. Al. Obregia 46, sect. 4
- Bd. Ctin. Brancoveanu 114, bl. MI-1
- Str. Maria Tanase 29, bl.13
- Sos. Oltenitei 46, bl.7A, sector 4
- Bd. Pache Protopopescu 68
- Str. Preciziei 26,sector 6
- Str. Straduintei 1
- str. Izvorul Rece nr. 7, bl. A8
- Calea Serban Voda 272,bl.15
- calea Vacaresti 238,bl.71
- Str. Cap. Gheorghe Ion nr. 11, bl.103
- Sos. Giurgiului 119, bl.11, sector 4
- str. Avram Iancu 32
- bd. Ion Mihalache 128
- Str. Biserica Enei 2
- Bd. N.Grigorescu 31A, sector 3
- Sos. Alexandriei 152, sector 5
- Str. Vicina 31, sector 5
- Sos. Salaj 249, complex
- Str. D.I. Mendeleev 7-15, sector 1
- str. Ghe. Titeica 85-87, sector 1
- Sos. Mihai Bravu 200,bl. 103
- Intr. Muncii 23
- Str. Racari 20, bl. 46

- Str. Lacramioarei 56, bl.14, sector 3
- Sos. Bucuresti Ploiesti 10, bl. XXII, sect. 1
- str.Popa Tatu nr. 35
- Str. Pictor Stahi 9, sector 1
- Bd. Timisoara 108, sector 5
- Sos. Berceni , complex comercial
- Spaiul Unirii 60, sector 4
- str. V.V. Stanciu 9, bl. 69A, sector 4
- Bd. Chisinau –complex Delfinului
- Bd. Ferdinand nr. 59, sector 2
- Bd. Lacul Tei nr.119, bl. 5A1, sector 2
- sos. Colentina –complex Teiul Doamnei
- sos. Colentina nr. 25A
- sos. Colentina nr. 23A
- Sos. Colentina nr. 53, bl. 59, sector 2
- Sos. Pantelimon nr. 359-complex comercial
- Sos. Pantelimon nr. 311B,bl. 7A, sector 2
- sos. Stefan cel Mare nr. 36, bl. 30B, sector 2
- str. Cozia –complex Ziduri intre vii
- Str. Doamna Ghica nr. 4, bl.3A, sector 2
- str. Maior Coravu nr. 27, bl.P2, sector 2
- Str. Vatra Luminoasa nr. 28, bl. P7, sector 2
- Str. Vatra Luminoasa nr. 26, Bl.P7A
- str. Duzilor 25, sector 2
- Bd. Carol 132, sector 2
- bd. C-tin Brancoveanu FN
- Aleea Covasna FN, sector 4
- Str. Bucovat 3A
- Str. Cutitul de argint 20, sector 4
- Str. Chitila Triaj 4, sector 6
- str. Stelea Spataru nr. 3A, sector 3
- str. Feroviarilor 35B
- str. Nitu Vasile nr.1, sector 4
- Str. Turnu Magurele nr.5, sector 4

Nu raspundem pentru eventualele modificari de artera si nr. postal si nici pentru renumerotarea imobilelor/apartamentelor.

Pentru informatii suplimentare va rugam sa va adresati si Institutiei Prefectului Municipiului Bucuresti.

DIRÉCTOR EXECUTIV ADJUNCT,
ANA SANDU



SOCIETATEA COMERCIALĂ

 **GRIPET** S.R.L.

◇ Consultanță ◇ Evaluări ◇ Studii de Fezabilitate ◇ Planuri de Afaceri ◇

Sos. Iancului nr. 27, bl. 105 D, sc. 1, ap. 4, Sector 2, Bucuresti, ROMÂNIA, cod postal: 021715

Telefon si Fax: (40)-021-653.54.45 Mobil: 0722.73.88.77 Nr.Înreg.Reg.Com.: J40/9653/1995

Cod de Înregistrare Fiscala: RO7913093, Cod IBAN: RO41 RNCB 0072 0496 8951 0001 BCR-Sector 1

e-mail: gripet@clicknet.ro

gripetre@yahoo.com

RAPORT DE EXPERTIZĂ

privind evaluarea terenului

situat în str. Avram Iancu Nr.32

Sector 2, București

Locatar: S.C. FOIȘOR S.A.

ELABORATORI:

S.C. "GRIPET" S.R.L.

DIRECTOR,

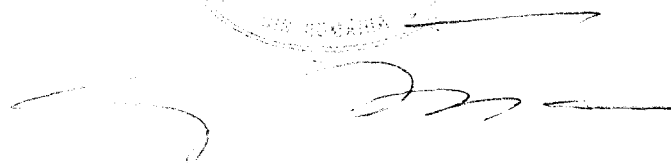
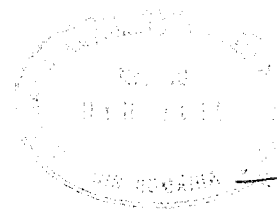
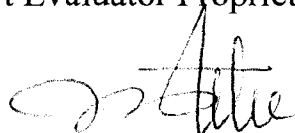
Dr. ing., ing.ec. Mihai PETRE

Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare

Dipl.ec. Ilie DIN

Expert Evaluator

Membru Fondator ANEVAR



- MARTIE 2008 -

Datele, informatiile si continutul prezentului raport de evaluare fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti, fara acordul scris si prealabil al clientului si al S.C. GRIPET SRL și al expertului evaluator ec. Ilie DIN, în calitate de consultanți ai clientului.

CUPRINS

CAP. I GENERALITATI

1. Certificare
2. Obiectul evaluarii
3. Data si scopul evaluarii
4. Clientul raportului de evaluare
5. Destinatarul raportului de evaluare
6. Prezentarea evaluatorului
7. Clauza de nepublicare
8. Responsabilitatea fata de terti
9. Declaratie privind conditiile limitative

CAP. II PREZENTAREA TERENULUI

1. Amplasarea terenului
2. Descrierea terenului
3. Dreptul de proprietate

CAP. III EVALUAREA TERENURILOR

1. Considerații generale asupra evaluarii
2. Alegerea metodelor de evaluare
3. Metodica evaluarii
4. Metode de evaluare folosite
5. Rezultatele evaluării
6. Concluzii

ANEXE

CAPITOLUL I

- GENERALITATI -

I.1. CERTIFICARE

Subsemnații: Ilie DIN și Mihai PETRE, experți evaluatori titulari ANEVAR, certificăm în cunoștința de cauză ca:

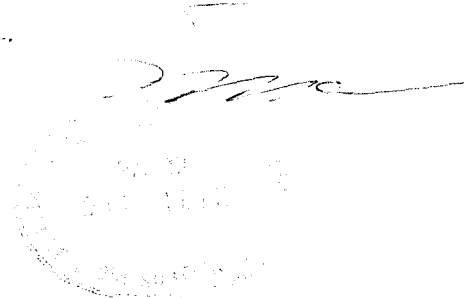
- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt în deplină concordanță cu ipotezele și **condițiile limitative** și se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, constituind concluzii și opinii personale;
- Nu avem nici un interes personal, actual sau de perspectivă față de proprietățile ce fac obiectul acestui raport, respectiv **terenul situat în str. Avram Iancu nr.32, Sector 2, București** și nici nu suntem partinitori față de vreuna din părțile implicate în litigiu;
- Remunerarea noastră nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest "Raport de Expertiză" nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori privind contractarea unui împrumut bancar;
- În deplină cunoștința de cauză, analizele, concluziile și opiniile, precum și conținutul raportului, au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) sau a Standardelor Internaționale și cu cerințele "Codului deontologic al profesiei de evaluator";
- Nimeni altcineva nu a oferit o asistență profesională semnificativă față de cei ce semnează acest raport;
- În prezent suntem membri titulari ANEVAR;
- Prin prezenta certificăm faptul că suntem competenți să efectuăm acest raport de evaluare.

PETRE MIHAI
Director
S.C. "GRIPET" S.R.L.
Expert Evaluator Proprietati Imobiliare



DIN ILIE
Expert Evaluator
Membru fondator ANEVAR

Data: 19-03-2008



I.2. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul prezentei evaluări îl constituie determinarea **valorii de piață a terenului intravilan situate în Bucuresti, Sectorul 2, str.Avram Iancu nr.32.**

I.3. DATA ȘI SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul Raport de Evaluare determina valoarea de piata a terenului mentionat la pct. 2, valabila la data de **19-Martie-2008, considerata data evaluarii.**

Cursurile de schimb valutar BNR: 1 € = 3,7418 Lei; 1 \$ = 2,3662 Lei.

Scopul raportului de evaluare este de a se determina valoarea de piață a terenului mentionat la pct.2, în vederea obținerii de către S.C. FOIȘOR S.A. a Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 190 mp, în conformitate cu HGR nr.107/30.01.2008 privind evaluarea terenurilor deținute de societățile comerciale cu capital de stat.

I.4. CLIENTUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Raportul de Expertiza se adreseaza S.C. FOIȘOR S.A., în calitate de client si de locatar al terenului din str. Avram Iancu nr.32 pentru care urmeaza a se elibera Certificatul de atestare a dreptului de proprietate.

I.5. DESTINATARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Destinatarul raportului de evaluare este Primăria Municipiului București, Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană, Direcția Evidența Imobiliară și Cadastrală, care a solicitat la S.C. FOIȘOR S.A., prin Adresa nr.6356 din 27.02.2008, să transmită în cel mai scurt timp Raportul de Evaluare conform HGR nr.107/30.01.2008.

I.6. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Societatea Comerciala "GRIPET" s-a infiintat în anul 1995, având ca obiect de activitate: Consultanta în probleme de management, analiza financiara, dezvoltare.

Abilitări:

- **Societatea "GRIPET" este membru asociat al Asociației Nationale a Evaluatorilor din România, având Certificat nr. 4372/decembrie 1999, actualizat pe anul 2007 cu nr.F07/0092.**

- S.C. "GRIPET" S.R.L. a fost abilitata de Fondul Proprietatii de Stat, de a elabora rapoarte de evaluare, conf. FISEI DE AGREERE nr.1/515/1997.
- S.C. "GRIPET" S.R.L. este inclusa in lista M.A.A., care cuprinde societatile de consultanta abilitate sa efectueze evaluari de societati si active aflate in subordinea M.A.A.;
- S.C. "GRIPET" S.R.L. este inclusa in lista APAPS care cuprinde societatile de consultanta abilitate sa efectueze evaluari de societati si active;
- S.C. "GRIPET" S.R.L. a fost declarata câștigatoare la licitatia organizata de Primaria Sectorului 2 în anul 2003, pentru atribuirea contractului de servicii de evaluare spatii comerciale si de prestari servicii.

Date de identificare a evaluatorului

- Adresa: Sos. Iancului, nr. 27, bloc 105 D, sc. 1, ap. 4, sector 2, Bucuresti
- Telefon/Fax: 021-653.54.45; Mobil: 0722-738.877
- Certificat de înregistrare: Seria A Nr.389877
- Cod unic de înregistrare: RO-7913093
- Nr. de ordine la Registrul Comertului: J40/9653/1995
- Cod IBAN : RO41 RNCB 0072 0496 8951 0001 BCR - Sucursala Sector 1

Capabilitate

Societatea Comerciala "GRIPET" S.R.L., ca agent economic specializat în consultanță, s-a constituit din GRUPUL DE FIRME CMF si are în conducere si ca asociati principali membrii ai Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

Disponibilitățile societății în domeniul consultantei constau, în general, din:

- acordarea de consultanță generală;
- evaluarea proprietatilor imobiliare;
- evaluarea societatilor si activelor acestora;
- elaborarea documentatiilor pentru fundamentarea creditelor bancare;
- asistentă pentru dezvoltarea întreprinderilor mici si mijlocii;
- elaborarea studiilor de fezabilitate pentru restructurare;
- elaborarea planurilor de afaceri.

Pentru aceste domenii de consultanță, firma valorifică experienta personalului propriu si a colaboratorilor sai, persoane fizice si juridice.

I.7. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare a terenului mentionat la pct.2, sau orice referire la acesta, nu pot fi publicate si nici incluse intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al clientului si evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

I.8. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Acest raport este destinat exclusiv scopului precizat la pct. 3. si numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 4 și 5.

Lucrarea este confidențială atât pentru evaluator, cât și pentru client și destinatar și nu se acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană în nici o circumstanță.

I.9. DECLARAȚIE PRIVIND CONDIȚIILE LIMITATIVE

- Aceasta lucrare a fost elaborata de S.C. GRIPET S.R.L. Bucuresti și Expert Evaluator Ilie DIN, in calitate de consultanți ai clientului, având la baza documentele si informatiile puse la dispozitie de clientul prezentat la pct.4 si urmeaza a fi utilizata corespunzator scopului menționat la pct. 3;
- In elaborarea lucrării au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii terenurilor, inclusiv a terenului supus evaluării, nefiind omisa deliberat nici o informatie si dupa cunostinta evaluatorilor informatiile primite sunt corecte;
- **Evaluatorii nu vor fi facuti responsabili pentru aspecte de natura juridica ale terenului evaluat, cu referire la valabilitatea titlului de proprietate, revendicari in justitie sau alte sarcini neaduse la cunostinta acestora.**
- Evaluarea terenului mentionat la pct.2 se bazeaza pe informatiile de pe piața imobiliară și pe cele primite de la client, pe informatiile din baza de date a consultantului, precum si pe propria sa experienta, in conditiile curente ale pietei, prin urmare aceste previziuni pot fi infirmate de schimbarea unor conditii economice ulterioare datei evaluarii;
- Evaluatorii nu au nici un interes prezent sau viitor asupra terenului evaluat sau cu referire la unul din bunurile sale și nici o legatură cu părțile aflate în curs de clarificare a apartenenței terenului.
- **Evaluatorii își asuma întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul Raport de Expertiza.**

CAPITOLUL II

- PREZENTAREA TERENULUI -

II.1. AMPLASARE

Terenul ce face obiectul evaluării, în suprafață totală de 190,32 mp se află situat pe str. Avram Iancu nr.32, Sectorul 2, mun. București.

Amplasamentul terenului este în imediata apropiere a intersecției B-dului Pache Protopopescu cu str. Traian și este aferent imobilului din str. Avram Iancu nr.32.

Imobilul are următoarele vecinătăți:

- la Nord-Vest: str. Avram Iancu;
- la Sud-Vest: imobilul de la nr.30;
- la Nord-Est și Sud-Est: imobile.

Terenul este amplasat în zona “0” a municipiului București, conform Hotărârii nr.211/30.08.2006 a Consiliului General al municipiului București, privind zonarea municipiului în vederea evaluării terenurilor aparținând domeniului public și privat al statului.

Alte elemente privind amplasarea terenului pot fi analizate în Planurile anexate la raport.

II.2. DESCRIEREA TERENULUI

Incinta în care se află și terenul supus evaluării are o suprafață totală de 740 mp, din care 513 mp sunt ocupați cu clădiri și 227 mp – curte.

Din imobilul existent, S.C. FOIȘOR S.A. ocupă din clădirea principală o suprafață construită de 131,94 mp, ceea ce reprezintă 25,72% din suprafața totală construită de 513 mp.

Aceeași cotă indiviză îi revine și din suprafața de teren liber (curte) de 227 mp, respectiv 58,38 mp.

Rezultă că S.C. FOIȘOR S.A. îi revine de drept o suprafață de teren de 190,32 mp, din care:

- 131,94 mp suprafață construită la sol;
- 58,38 mp suprafață teren liber.

Incinta are forma unui poligon neregulat, apropiată de a unui dreptunghi alungit, din care cca.70% este acoperită de construcții.

Terenul liber se află în lungul și în partea dreaptă a clădirii, fiind acoperit cu pavele și strat de beton.

II.3. DREPTUL DE PROPRIETATE

Terenul cu suprafața de 190,32 mp, aflat în locația S.C. FOIȘOR S.A. este proprietatea privată a statului și se află în administrarea Primăriei Municipiului București – Direcția de Administrare a Fondului Imobiliar.

Atribuirea în locația S.C. FOIȘOR S.A. a terenului de 190,32 mp are la bază DECIZIA nr.586/17.07.1991 a Primăriei Municipiului București privind înființarea S.C. FOIȘOR S.A. pentru prestarea serviciilor în domeniul administrării, întreținerii fondului locativ și vânzării locuințelor.

În anexa la Decizia 586/1991 se află Procesul Verbal prin care s-au preluat de către S.C. FOIȘOR S.A. imobilele unde se află sediile și unitățile de producție, imobile care au trecut în fondul social al societății, printre care se află și imobilul din str. Avram Iancu nr.32.

În vederea obținerii certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului, Primăria Municipiului București – Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană face cunoscută S.C. FOIȘOR S.A. prin adresa nr.6356/27.02.2008, că pentru evaluarea terenurilor aflate în locație, trebuie aplicate prevederile HGR nr.107/30.01.2008, care precizează că acestea *“se evaluează la valoarea de piață, de către evaluatori autorizați, atestați conform legii, ...”*.

CAPITOLUL III - EVALUAREA TERENULUI -

III.1. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA EVALUARII

Valoarea de piață - Definiție

Definiția valorii de piață dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) și prevăzută în Standardul IVS1, este următoarea:

“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 partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Această definiție este adoptată și de Asociația Națională a Evaluatorilor din România, făcând obiectul Standardului Național de Evaluare SEV 4.03.

Valoarea de piață este deci expresia valorii de schimb stabilită în mod obiectiv pe piața bunului supus evaluării, piața caracterizată prin ipotezele enumerate în definiția IVSC/TEGOVA expusă mai sus.

Premizele evaluării

Prezentul raport determină valoarea de piață a terenului situat în Municipiul București, **Str. Avram Iancu nr.32**, Sector 2, valoare determinată prin aplicarea mai multor metode de evaluare.

III.2. ALEGEREA METODELOR DE EVALUARE

Având în vedere scopul evaluării terenului, în evaluare se vor adopta metode care să promoveze valoarea de piață.

Concret se vor aplica metodele:

- metoda comparației directe;
- metoda conform Hotărârii C.G.-M.B. nr.211 din 30.09.2006;

III.3. METODICA EVALUARII

În elaborarea lucrării s-au folosit datele din sursele și documentele necesare aplicării metodelor de evaluare, respectiv:

- Standarde ANEVAR și IVSC;
- Buletinele Statistice de Preturi, editate de I.N.S.;
- banca de date a evaluatorului;
- oferte / tranzacții cu terenuri în zonă, publicate pe Internet;

III.4. METODE DE EVALUARE FOLOSITE

Dintre metodele de evaluare pretabile a fi utilizate pentru evaluarea terenului se vor aplica: metoda comparației directe prin utilizarea grilei datelor de piață și metoda cf. Hotărârii C.G.M.B. Nr.211/2006, metode ce le prezentăm în continuare.

III.4.1. Metoda comparației directe

Una dintre metodele recomandate pentru evaluarea terenului este compararea ofertelor de vânzare, fiind cunoscută sub denumirea consacrată de **metoda comparației directe**.

În abordarea prin comparație directă, evaluatorul formulează o opinie asupra valorii în urma analizei unor terenuri similare și comparării acestora cu proprietatea supusă evaluării, respectiv **terenul situat în Str. Avram Iancu nr.32, Sector 2, București**.

Abordarea prin comparație directă este aplicabilă atunci când există informații disponibile asupra cererii și ofertei sau asupra tranzacțiilor recente.

Această metodă este guvernată de principiul substituției, care spune ca *“nici un cumparator (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate cu aceeasi utilitate și aceeasi atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”*.

Metoda este cea mai adecvată pentru evaluarea proprietăților imobiliare, dacă sunt îndeplinite anumite condiții și anume:

- sa existe proprietăți comparabile similare sau asemănătoare cu proprietatea de evaluat;
- sa existe suficiente tranzacții/oferte încheiate pentru proprietăți similare sau asemanatoare.

Prețurile și alte informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemanari sau diferențieri.

În aplicarea metodei comparației directe, informațiile au fost constituite de ofertele de vânzare existente în publicațiile de specialitate pe INTERNET.

În cazul proprietatii de evaluat s-au analizat **4 terenuri comparabile** cu cel de evaluat, făcându-se corecțiile necesare funcție de diferențe sau asemănări.

Procedura de abordare prin comparație directă

Procedura sistematică conține următoarele etape:

- Analiza informațiilor de pe piața concurențială, respectiv tranzacții, ofertele de vânzare sau cumparare ale unor terenuri ale căror elemente de comparație pot fi: suprafața, amplasare/vecinătăți, acces la utilități, condiții de vânzare, s.a.;
- Verificarea informațiilor;
- Selectarea unităților de comparație relevante;
- Stabilirea diferențelor dintre terenurile luate în comparație și aplicarea corecțiilor necesare;
- Reconcilierea rezultatelor.

Sursele de informații provin din informații publice, servicii de rating, agenți imobiliari, periodice cu proprietăți imobiliare, s.a.

Pentru efectuarea analizei terenurilor comparabile cu cel supus evaluării este necesară ordonarea și corectarea datelor / prețurilor într-o grila numita "Grila datelor de piață".

Criteriile de comparație

După ce datele culese de pe piață sunt corelate și verificate, este necesară analiza lor sistematică.

Fiecare ofertă sau preț de vânzare trebuie exprimat în funcție de criteriile de comparație adecvate. Selectarea criteriilor de comparație depinde de scopul evaluării și natura proprietății. Pentru proprietatea de evaluat, criteriul de comparație este prețul pe metru pătrat al terenului.

Tipuri de corecție

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este "*grila datelor de piață*", care are pe orizontală linii cu elemente de comparație, pe prima coloană proprietatea de evaluat iar pe celelalte coloane proprietățile comparabile.

În partea inferioară a grilei se află secțiunea de analiză a rezultatelor, care cuprinde corecțiile totale exprimate în valoare absolută și procentual din prețul de tranzacție.

Oferta pentru care s-au aplicat cele mai puține și/sau mai mici corecții va avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale.

În ANEXA 1 se prezintă caracteristicile terenurilor comparabile cu cel de evaluat și este prezentată metoda comparației directe – **analiza pe perechi de date – grila de piață**, în care au fost prelucrate, sintetizate și utilizate toate elementele de comparație relevante, care justifică corecțiile aplicate asupra prețurilor de vânzare pentru fiecare teren comparabil cu cel de evaluat.

III.4.2. Metode de evaluare conform Hotărârii nr.211/2006

Evaluarea terenului cu metoda conform Hotărârii nr.211/30.09.2006 a C.G.M.B., are în vedere următoarele:

1. Amplasamentul terenului;
2. Dotarea edilitară;
3. Mărimea terenului;
4. Natura terenului;
5. Regim de înălțime al construcțiilor;
6. Utilizare.

FORMULA DE CALCUL:

$$P = (A + S + D + G + T + T_f + E) \times M \times F \times H \times U \text{ lei/ mp.}$$

P = valoarea specifica a terenului (lei/mp), unde:

A : amplasament (zona, corp) - valoarea de baza;
Pentru zona unde este amplasat terenul se atribuie:

- pentru zona 0: 420 Lei/mp
- pentru zona 1: 320 Lei/mp
- pentru zona 2: 220 Lei/mp
- pentru zona 3: 150 Lei/mp

Pentru dotarea edilitară se atribuie:

S : dotare sanitara (apa, canal);	(16,7.....0,35) %
D: drumuri;	(16,7..... 6,20) %
G : gaze;	(6,7..... 3,35) %
T : termoficare	(16,7.....8,35) %
T _f : telefon	(3,4..... 1,70) %
E : electricitate	(6,7.....3,35) %
M : marimea terenului construibil :	1,50..... 1,00
F : natura terenului de fundare :	1..... 0,50
H : regim de înălțime (nr. etaje) :	2,20.....1,00
U : utilizare	: 3.....0,50

Valorile acestor parametri sunt calculate la un curs valutar de 3,5084 RON/EUR, care se va determina prin raport fata de cursul valutar comunicat de B.N.R. la data evaluarii terenului, conform relatiei:

$$P_1 = P \times k \quad , \text{ unde } k \text{ este raportul:}$$
$$k = \frac{\text{curs schimb valutar RON/EUR la data evaluarii}}{3,5084 \text{ RON/EUR}}$$

III.5. REZULTATELE EVALUĂRII

Terenul situat în str. Avram Iancu nr.32, Sector 2, s-a evaluat cu două metode, ale căror rezultate sunt următoarele:

III.5.1. Metoda comparației directe

Această metodă descrisă la pct.4.1., care promovează valoarea de piață, s-a aplicat utilizând “*grila datelor de piață*”.

Din datele recente obtinute pe Internet, respectiv oferte de vânzare terenuri în zonă, s-au selectat 4 terenuri care au constituit comparabilele cu cel de evaluat.

Elementele de comparabilitate ale terenurilor, conform Anexa 1, sunt: data ofertei și prețul solicitat, condițiile de vânzare, dreptul de proprietate, suprafața de teren, grad de ocupare, amplasare / vecinătăți, deschidere, utilități, posibilități de dezvoltare.

Corespunzător metodei, prin aplicarea corecțiilor pozitive sau negative, funcție de caracteristicile comparabilei, s-au determinat valorile reale, respectiv procentele de diminuare sau creștere față de prețurile de vânzare corespunzătoare ofertelor (ANEXA 1).

Prin aplicarea metodei **comparațiilor de piață, respectiv a analizei pe perechi de date din grila datelor de piață**, s-a obținut valoarea terenului la data evaluării, respectiv 19-03-2008.

Această valoare este dată de comparabila care a fost afectată de cele mai mici corecții brute, respectiv comparabila A, ale cărei corecții totale au fost de -79,1% din prețul de ofertă, rezultând un preț final corectat de 310 EUR/mp.

Valoarea terenului cu suprafața de 190,32 mp este de:

58.900 EUR la data de 19.03.2008
echivalentă cu 220.400 LEI
(1 € = 3,7418 Lei)

III.5.2. Metoda conform Hot. nr.211/2006 a C.G.M.B.

Conform metodologiei prezentate la pct.4.2, s-au aplicat valorile parametrilor specifici terenului de evaluat, care sunt prevăzuți în Fișa Tehnică de Evaluare nr.1.

Prin aplicarea relației de calcul a rezultat că valoarea specifică este de 3.150 lei/mp, echivalentă cu 842 EUR/mp.

Având în vedere că cca. 70% din teren este acoperit cu construcție, s-a aplicat un coeficient de corecție de 0,2 iar la terenul liber un coeficient de corecție de 0,8, fiind teren de servitute.

În aceste condiții, valoarea terenului cu suprafața de 190,32 mp rezultată din evaluarea cu metoda conform Hot. nr.211/2006 a C.G.M.B. este de 230.000 Lei, echivalentă cu 61.468 € la data de 19.03.2008.

Valoarea specifică a terenului, ce rezultă corespunzător acestor valori:

$$V_{\text{spt}} = 1.208,49 \text{ lei/mp, echivalentă cu } 323 \text{ EUR/mp.}$$

III.6. CONCLUZII

Prin aplicarea celor două metode de evaluare s-au obținut rezultatele prezentate la pct.5 și anume:

- metoda comparației directe: 220.392 Lei (58.900 €)
- metoda conform Hot. nr.211/2006: 230.000 Lei (61.468 €)

Având în vedere cele două valori obținute prin aplicarea celor două metode, evaluatorii opinează pentru valoarea obținută prin metoda comparației de piață și anume că:

Valoarea terenului situat în str.Avrăm Iancu nr.32, Sectorul 2, București, cu suprafața de 190,32 mp, este de 220.392 Lei, echivalentă cu 58.900 EUR, din care rezultă o valoare specifică de 310 €/mp sau 1.160 lei/mp.

La evaluarea terenului s-a ținut seama de următoarele considerente, care au amendat valoarea în comparație cu celelalte terenuri libere și anume:

- suprafața foarte redusă a terenului, care nu permite construcții noi;
- suprafața de teren acoperită cu construcții, care reprezintă, care reprezintă cca.70% din total suprafață;
- suprafața de teren liber, care constituie drept de servitute pentru ceilalți colocatari.

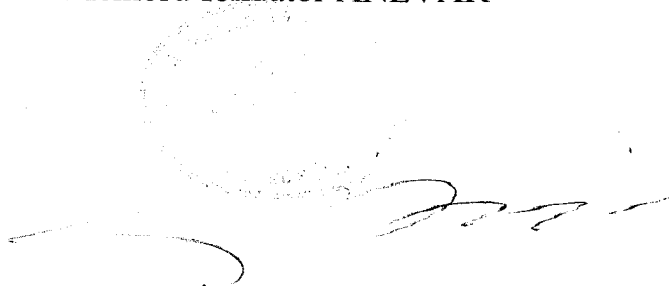
dr.ing. PETRE MIHAI

Expert Evaluator
Proprietăți Imobiliare
Membru titular ANEVAR



ec. DIN ILIE

Expert Evaluator
Expert Lichidator
Membru fondator ANEVAR



LISTA ANEXELOR

- Anexa 1 – Grila de evaluare teren;
- Oferte de vânzare terenuri libere (4 pag);
- Fișa Tehnică de Evaluare Nr.1
- Plan de situație;
- Planul de amplasament;
- Fișa Corpului de Proprietate;
- Contract de vânzare-cumpărare acțiuni Nr.430/1;
- Lista clădirilor S.C. FOIȘOR S.A.;
- Adresa Nr.6356/27.02.2008 a Primăriei Municipiului București;
- H.G.R. nr.107/30.01.2008.

**GRILA DE EVALUARE TEREN
prin METODA COMPARATIEI DIRECTE**

Data evaluarii: 19-03-2008

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TEREN DE EVALUAT	COMPARABILE			
		Str. Avram Iancu Nr.32 Sector 2	A Pache Protopopescu str. Matei Voievod	B Pache Protopopescu Ferdinand I	C Pache Protopopescu str. Matei Voievod	D Pache Protopopescu PRO Tv
I	Data ofertei		25-01-2008	19-03-2008	31-01-2008	20-02-2008
II	Pretul solicitat (EURO/mp)		1.480,00	1.895,00	1.350,00	1.895,00
1	Condiții vanzare Corectie Pret corectat		oferta -222,00 1.258,00	oferta -284,25 1.610,75	oferta -202,50 1.147,50	oferta -284,25 1.610,75
2	Drept de proprietate Corectie Pret corectat	In curs de clarificare Teren servitute	Deplin -377,40 880,60	Deplin -483,23 1.127,53	Deplin -344,25 803,25	Deplin -483,23 1.127,53
3	Suprafața de teren (mp) Corectie Pret corectat	190	280 0,00 880,60	1.900 11,28 1.138,80	674 4,02 807,27	1.900 11,28 1.138,80
4	Grad de ocupare Corectie Pret corectat	69,33%	teren liber -528,36 352,24	teren liber -683,28 455,52	teren liber -484,36 322,91	teren liber -683,28 455,52
5	Amplasare / Vecinătăți Corectie Pret corectat	Central / zona rezidentiala	Similar 0,00 352,24	Similar 0,00 455,52	Similar 0,00 322,91	Superior -31,89 423,63
6	Deschidere Corectie Pret corectat	D = 7 ml	D = 12 m -42,27 309,97	D tripla = 34 m -91,10 364,42	D dubla = 12 + 22 m -64,58 258,33	D dubla = 34 + 16 m -84,73 338,91
7	Utilități Corectie Pret corectat	Toate utilitatile	Similar 0,00 309,97	Similar 0,00 364,42	Similar 0,00 258,33	Similar 0,00 338,91
8	Posibilități de dezvoltare Corectie Pret corectat	Rezidential / Comercial	Similar 0,00 309,97	Superior -25,51 338,91	Similar 0,00 258,33	Superior -23,72 315,18
PRET TOTAL CORECTAT :			309,97	338,91	258,33	315,18
TOTAL CORECTII NETE:			-1170 € (-79,1%)	-1556,1 € (-82,1%)	-1091,7 € (-80,9%)	-1579,8 € (-83,4%)
TOTAL CORECTII BRUTE:			1170,03 € (79,06%)	1578,64 € (83,31%)	1099,71 € (81,46%)	1602,37 € (84,56%)
NUMAR CORECTII EFECTUATE:			4	6	5	7

VALOARE SPECIFICA ESTIMATA:	310 EUR / mp (rotunjit)
VALOARE TOTALA ESTIMATA:	58.900 EUR
echivalent cu:	220.392 LEI
Curs de schimb BNR la 19-03-2008:	3,7418 LEI/EUR

 **DETALII OFERTA**

Actualizat la: 25 ian. 2008

» Zona: **Pache Protopopescu • Matei Voievod**

ID: 93 run 1311

» **TEREN intravilan**

Pret: **415.000 EURO**



» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 280 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces stradal
- destinatii: rezidenta
- teren intravilan
- curent electric 220V
- apa
- canalizare
- gaze
- telefon
- mijloace de transport
- hotarare judecatoreaca
- certificat mostenitor
- titlu de proprietate
- persoana particulara
- poseda numar cadastral
- carte funciara
- rol fiscal
- vecinatati: magazine, piata, gradinita, scoala, transport in comun, parc

» Alte informatii

[Link oferta](#)

- **Retineti adresa directa la aceasta proprietate:**
<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=93run1311>



Pentru aceasta oferta contactati:

Alexandra Muscalagiu
tel: 0740.184.184

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

 **DETALII OFERTA**

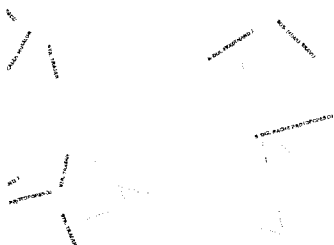
Actualizat la: 19 mar. 2008

» Zona: **Pache Protopopescu** • BLD.PACHE PROTOPOPESCU - FERDINAND

ID: 708 run 1756

» **TEREN intravilan**

Pret: **1.895 EURO/mp**



» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 1900 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces stradal
- acces lateral
- acces mixt
- destinatii: rezidenta, centru de afaceri, comercial, hotel, benzinarie
- teren intravilan
- curent electric 220V
- curent electric 380V
- apa
- canalizare
- gaze
- telefon
- mijloace de transport
- conform legii 10
- poseda numar cadastral
- carte funciara
- vecinatati: magazine, piata, gradinita, scoala, RATB, bar/pub, restaurant

» Alte informatii

- **TERENUL ARE DESCHIDERE LA 3 STRAZI**

[Link oferta](#)

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

<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=708run1756>

HELP IMOBILIARE



Pentru aceasta oferta contactati:

Gabriel Cimpeanu
tel: 0728.272.815

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

 **DETALII OFERTA**

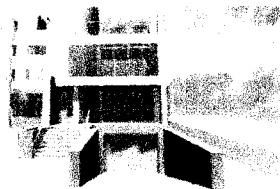
Actualizat la: 31 ian. 2008

» Zona: **Pache Protopopescu** • matei voievod/ronda

ID: 390 run 6842

» **TEREN intravilan**

Pret: **1.350 EURO/mp**



» Dotari / Utilitati / Informatii utile



- 674 mp - total teren
- alte suprafete: se
largeste la 22 ml in spate

- strazi amenajate
- acces stradal

- destinatii: rezidenta



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

- contr.
vanzare-cumparare
- poseda numar cadastral
- carte funciara

- vecinatati: magazine,
piata, gradinita, scoala,
RATB, parc

» Alte informatii

- teren 674mpcu deschidere stradala de 12 ml care se largeste in spate la 22 ml;
gaze, OBS: studio geo, aprobare constructie + PROIECT pt. S+P+2+3Retras Scd=
1200mp, pud, apa, canalizare, curent,

Link oferta

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

<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=390run6842>

P.E.I.A. GROUP



Pentru aceasta oferta contactati:

Ionel Enache

tel: 310.27.03 / 0744.333.222

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

DETALII OFERTA

Actualizat la: 20 feb. 2008

» Zona: **Pache Protopopescu** • zona PRO TV

ID: 702 run 4786

» **TEREN intravilan**

Pret: **3.600.000 EURO**



» Dotari / Utilitati / Informatii utile

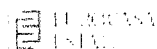
- 1900 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces mixt
- destinatii:
rezidenta, centru de afaceri, hotel
- teren intravilan
- curent electric 220V
- apa
- canalizare
- gaze
- telefon
- mijloace de transport
- contr.
vanzare-cumparare
- persoana particulara
- poseda numar cadastral
- carte funciara
- rol fiscal
- vecinatati: magazine,
piata, gradinita, scoala,
RATB, metrou, parc

» Alte informatii

• Terenul in suprafata de 1900 mp avand o deschidere de 34 ml si una de 16 ml datorate formei neregulate, se afla situat in zona din spatele postului tv. PRO TV, intre Pache Protopopescu si bd. Ferdinand. Indicatorii urbanistici actuali specifica un P.O.T.max=50 la suta, C.U.T.max=2,2 si Hmax=10
Prin elaborarea unui P.U.D. - P.U.Z. se poate cere un regim de inaltime S+P+5E
Terenul in suprafata de 1900 mp avand o deschidere de 34 ml si una de 16 ml datorate formei neregulate, se afla situat in zona din spatele postului tv. PRO TV, intre Pache Protopopescu si bd. Ferdinand. Indicatorii urbanistici actuali specifica un P.O.T.max=50 la suta, C.U.T.max=2,2 si Hmax=10
Prin elaborarea unui P.U.D. - P.U.Z. se poate cere un regim de inaltime S+P+5E
[Link oferta](#)

• **Retineti adresa directa la aceasta proprietate:**
<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=702run4786>

EUROCASA ESTATE



Pentru aceasta oferta contactati:

Costi Tatar
tel: 0747 08 08 16

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

TEREN CONSTRUIT
Str. Avram Iancu Nr.32

FIȘA TEHNICĂ DE EVALUARE Nr.1

1. Obiectul evaluării: TEREN INTRAVILAN CONSTRUIT

Terenul se află în zona "0" a municipiului București, conform Hotărârii nr.211/30.08.2006 a C.G.M.B.

2. Date asupra terenului:

- teren intravilan: $S = 190,32$ mp, din care:
 - teren construit = 131,94 mp
 - teren curte = 58,38 mp
- teren plat;
- natura: teren de fundare normal;
- cota indiviza de proprietate/imobil: 25,72%;
- terenul liber este în totalitate de servitute.

3. Acces la utilitati: - toate utilitatile;

4. Evaluare: *Metoda prin aplicarea Hotararii nr. 211/30.08.2006 a C.G.-M.B.*

Relatia de calcul:

$$P = (A + S + D + G + T + T_f + E) \times M \times F \times H \times U \text{ [lei/ mp]}$$

$$P = \text{valoarea specifica a terenului (lei/ mp)}$$

Pentru terenul de evaluat parametrii sunt:

A - amplasament

Terenul se încadrează în zona "0".

$A = 420$ lei/ mp - valoare de baza

Retele:

$S = 16,7 \% A$ - apa, canal;

$G = 6,7 \% A$ - gaze;

$T = 16,7 \% A$ - termoficare;

$E = 6,7 \% A$ - electricitate;

$T_f = 3,4 \% A$ - telefon;

$D = 16,7 \% A$ - calitate drum acces.

Total I = 66,9 % A

M = 1,00 teren liber până la 300 mp

F = 1,00 teren normal de fundare

H = 1,40 regim mediu de înaltime (pentru P+7÷12 etaje)

U = 3,00 utilizare: spatiu administrativ

Total II = 4,20

Raportul cursurilor de schimb valutar (RON/EUR):

$$k = \frac{\text{cursul de schimb 15.02.2007}}{3,5084} = \frac{3,7418}{3,5084} = 1,07$$

$$k = 1,07$$

$$P = 1,07 \times (420 + 0,669 \times 420) \times 4,2 = 1,07 \times 700,98 \times 4,2 = 3.150 \text{ Lei/mp}$$

$$\underline{P = 3.150 \text{ lei/mp}}$$

echivalenta cu 841,84 EUR/mp la data de 19.03.2008

(1 EUR = 3,7418 RON)

a) Valoare teren construit

La valoarea specifica de 3.150 lei/mp se aplica un coeficient corectiv de 0,2 (teren construit S = 132 mp), întrucât terenul nu poate fi utilizat în alt scop decât numai prin demolarea actualei clădiri.

$$V_{PC} = 3.150 \times 0,2 = 630 \text{ lei/mp}$$

$$V_{TC} = 630 \text{ lei/mp} \times 132 \text{ mp} = 83.160 \text{ lei}$$

b) Valoare teren liber

La valoarea specifica de 3.150 lei/mp se aplica un coeficient corectiv de 0,8 pentru S = 58,38 mp, având în vedere că terenul este de servitute.

$$V_{PL} = 3.150 \times 0,8 = 2.520 \text{ lei/mp}$$

$$V_{TL} = 2.520 \text{ lei/mp} \times 58,38 \text{ mp} = 147.118 \text{ lei}$$

VALOARE TOTALA TEREN

$$V_T = V_{TC} + V_{TL}$$

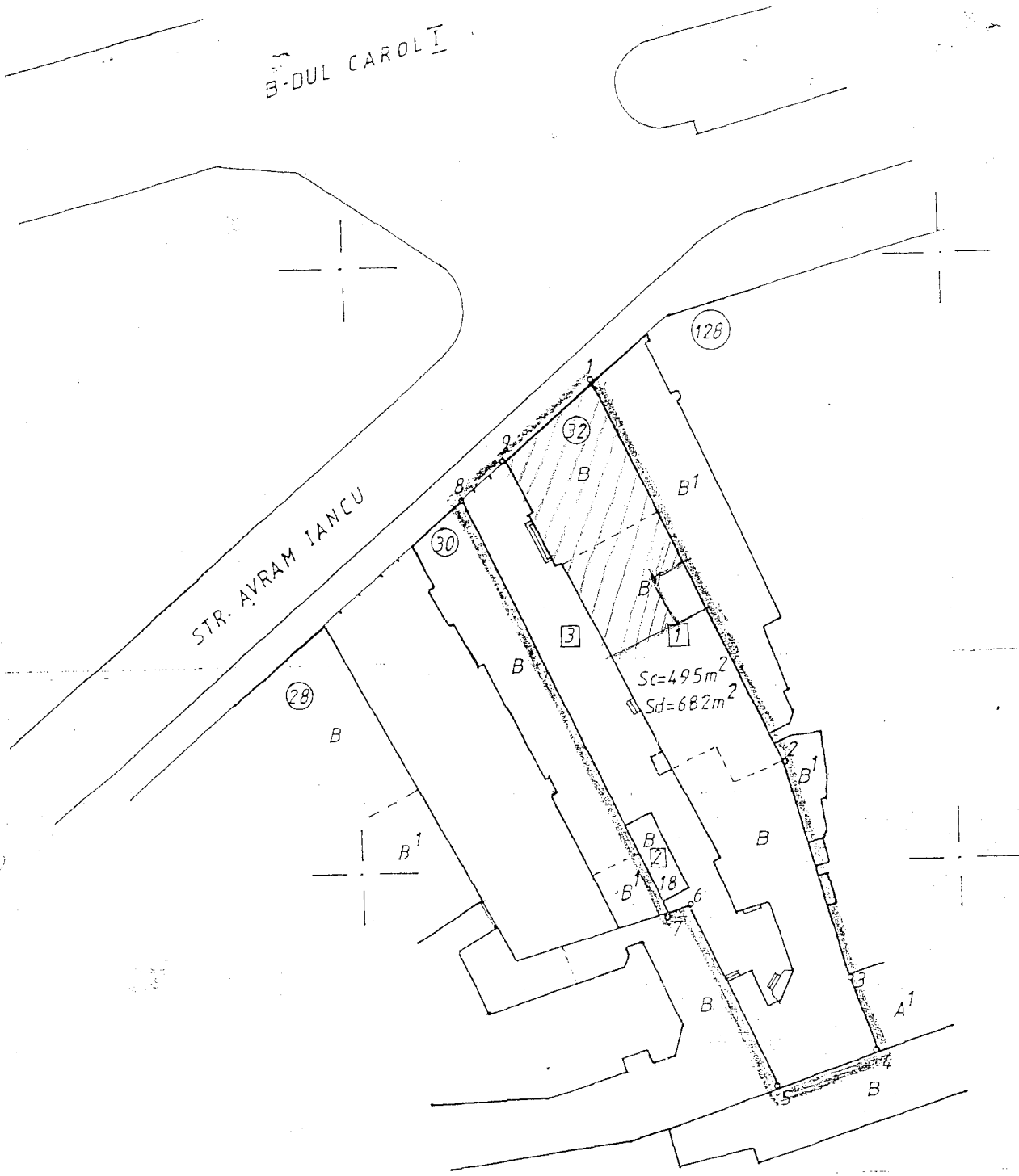
$$V_T = 83.160 + 147.118 = 230.278 \text{ LEI}$$

$$\boxed{V_T = 230.000 \text{ LEI}} \quad (\text{rotunjit})$$

echivalenta cu 61.468 EUR

(1 € = 3,7418 Lei la 19.03.2008)

PLAN DE SITUAȚIE
al imobilului din str. Avram Iancu nr.32
Sector 2, București





TABEL DESFASURATOR SUPRAFETE INCINTA

Nr cadastral	Supraf calculata	Supraf incinta	Corectie totala	Valori corectie	Supraf corectate	Simbol categ. teren	Observatii
1	495	740	-		495	Sc	cladire
2	18				18	Sc	cladire
3	230				230	St	curte
TOTAL	743				743		

DGIAT
Arh. S. JORIN GABREA
18.03.09
BUCURESTI

RECAPITULATIE SUPRAFETE

TIPUL SUPRAFETEI	SUPRAFATA m.p.	OBSERVATII
Construita	513	
Aferenta retelelor edilit.	-	
" cailor de transp.	230	inclusiv retele edilit.
Libera	-	
TOTALA	743	

S.C. CONFORT TRADING S.R.L. BUCURESTI		S.C. FOISOR S.A. BUCURESTI		A. Iancu 32	
RIDICAT	ing. G. PALE	SEMNTURA	SCARA	EVALUAREA TERENURILOR CONFORM HG 834/91	PLANSA 1 TOTAL 1
DESENAT	ing. G. PALE		1 500		
VERIFICAT	ec. I. PENCIU			RIDICARE TOPOGRAFICA	
APROBAT	ec. I. PENCIU		IAN 1994		

PLAN DE AMPLASAMENT SI DENUMIRE A CORPULUI DE PROPRIETATE
(intravilan)

SCARA 1 : 500

IMAGINEA URSULUI

Judetul MUNICIPIUL BUCURESTI 9306

Tritoriul adm. SECTOR 2

Cod SIRUTA 179150

Adresa imobilului parter

Str. Avram Iancu nr. 32 sector 2

Nr. cadastral al corpului de proprietate.....

Numele si prenumele proprietarului:

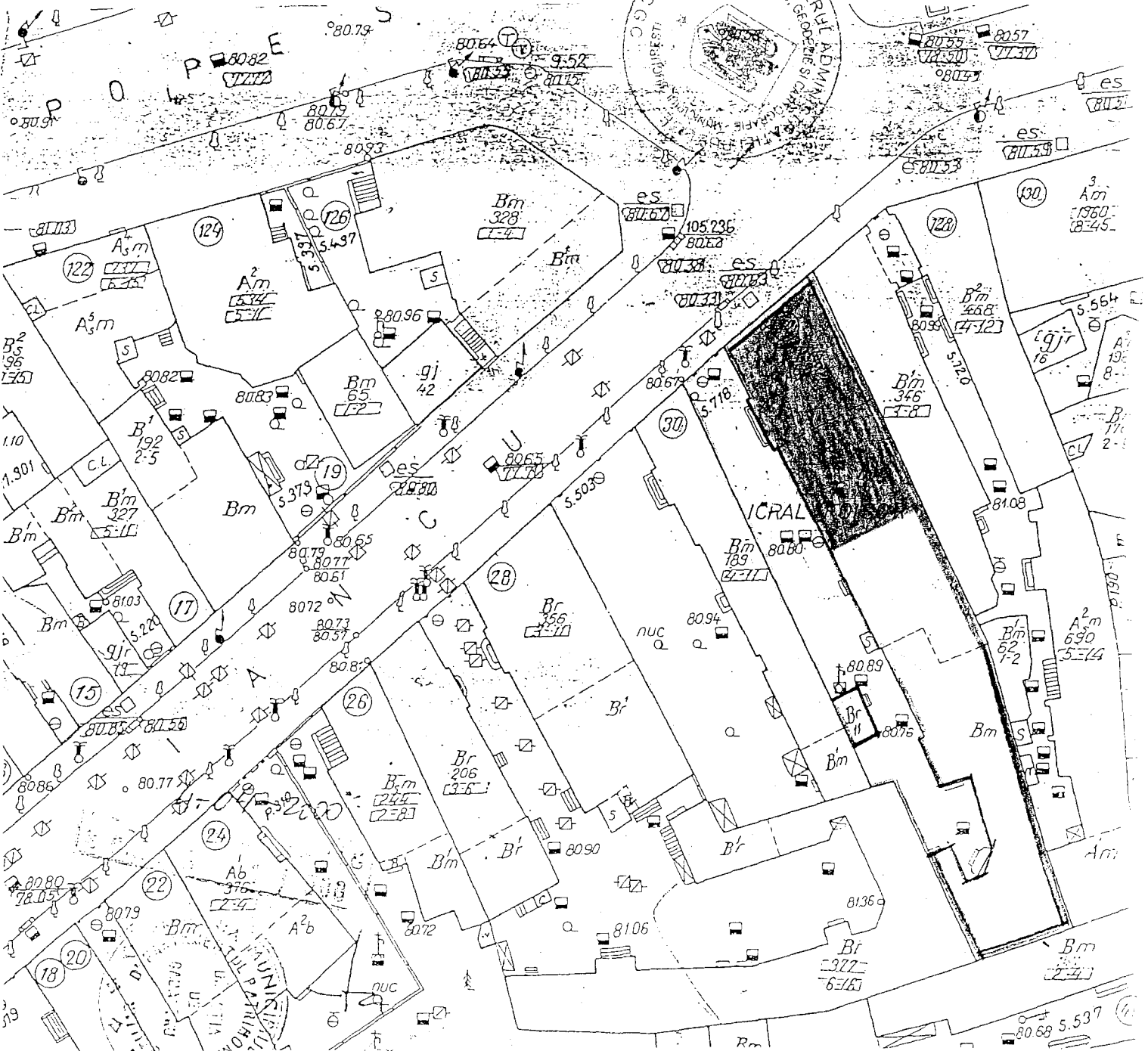
S.C. "FOIȘOR" S.A.

Adresa:

Str. Stefan Mihăileanu nr. 34 sector 2

Loc. BUCURESTI

Judetul DE CADASTRU, GEODEZIE SI CATASTRU



Numele si prenumele executantului:

Semnatura si stampila

[Handwritten signature]
[Stamp]

Data: 17.05.2002

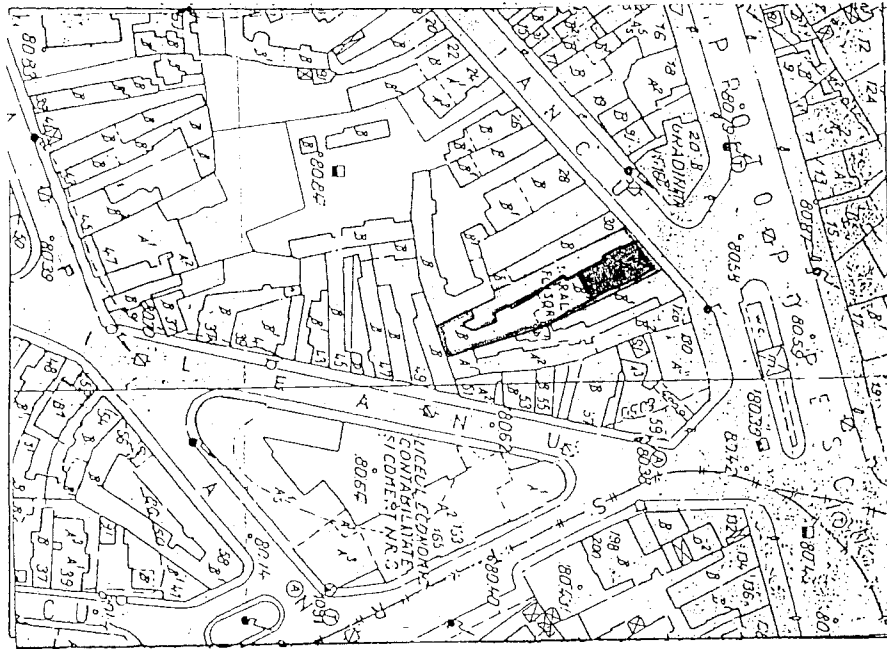
FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

STR. AURAM IANCU nr. 32, parter

Judetul Bucuresti
 Teritoriul administrativ Sector 2
 Cod SIRUTA 179150
 Cod intravilan/extravilan 2

Sectione plan/nomenclatura _____
 Nr. sector cadastral _____
 Nr. cadastral al corpului de proprietate 9306/011
 Nr. carte funciara _____

SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

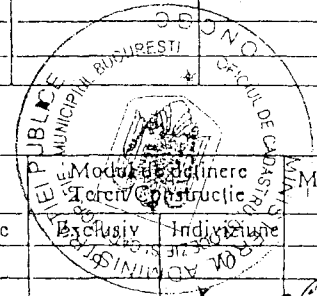
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Cod grupă destinație	Suprafața din măsurători [mp]	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
	ICC	TDI	74335			
TOTAL						

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp clădire/construcție	Denumire	Suprafața utilă [mp]	Cod grupă destinație	Mențiuni
1	2	3	4	5
C1	CLĂDIRI	50526	CA5	
C2	MAGAZIN	16,14	CA	
TOTAL		521,40		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu proprietar	Cod numeric personal/Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării/eliberării	Cod grupă proprietate	Suprafața din act [ha sau mp]		Modul de achiziție Teren/Construcție	Mențiuni		
						Teren	Construcție				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.	S.C. FOISOR S.A.	Str. Stefan Mihai	4010762256	Contract de vânzare	DAT	190,32					
		leada nr. 34, et. 2		- cumpărare de acțiuni			229,68	X			
2.	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA DE S.C. FOISOR S.A.			nr. 430 / 02.08.1995							



INTOCMIT:

DATA: 17.05.2002

VERIFICAT:

INTELA URSALENTI



B-DUL DACIA

MOSILOI

SOS. MIHAI BRAVU

Ritmului

M

Foisorul de Foc

B-DUL PACHE PROTOPOESCU

Piata Pache Protopopescu

B-DUL CAROLI

CALEA CALARASILOR

CALEA CALARASILOR

M

Piata Hurmuzachi

PARCUL NATIONAL

BULEVAR

CIMITIRIL ARMENESC

CIMITIRUL IANCU NOU

SOS. IANCU IULI

LUMINOVA

VATRA

Maior Ion Coravu

BULEVAR

M

Piata Hurmuzachi

PARCUL NATIONAL

BULEVAR

Contract de vânzare-cumpărare de acțiuni

Nr: 430.....

Intre:

Fondul Proprietății de Stat, denumit în continuare F.P.S., cu sediul în București, Str.C.A.Rosetti nr.21, sector 2, reprezentat legal prin domnul CONSTANTIN DUMITRU Director General Executiv, imputernicit prin Decizia nr.7/01.03.1994 a Presedintelui Consiliului de Administratie, in calitate de vânzător,

și

Asociația "FOISOR Programul acțiunilor salariaților", cu sediul în București, Str. Stefan Mihaileanu nr.34, sector 2 reprezentata legal prin doamna BOLD CONSTANTA Presedinte al Consiliului de Administratie, in calitate de cumparator,

s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare de acțiuni, conform Legii privatizării societăților comerciale nr.58/1991 și Legii nr.77/1994 .

1. Obiectul contractului

Vânzătorul vinde și cumpărătorul cumpăra, libere de orice sarcini, un număr de 7.636 acțiuni cu o valoare nominală de 25.000 lei fiecare, în sumă totală de 190.900.000 lei reprezentând 40% din capitalul social al Societății comerciale Foisor S.A.cu sediul in Bucuresti, Str.Stefan Mihaileanu nr.34, sector 2, denumita in continuare "societate"

Acțiunile vândute sunt numerotate de la numărul 0001 la 7.636 inclusiv.

2. Transmiterea proprietății acțiunilor

Proprietatea asupra acțiunilor vândute se transmite la cumpărător pe data plății avansului din pretul acțiunilor, cu toate drepturile și obligațiile prevăzute pentru acționari de legea româna și de prezentul contract.

3. Prețul

Prețul convenit de părți este de 52.383 lei pentru fiecare acțiune vândută, în total 400.000.000 lei.



In caz de neplata a unei rate la scadenta, cumparatorul va plati vinzatorului, pe perioada dintre data scadentei si data platii efective, o penalitate de 0,3% din valoarea ratei neachitate, pentru fiecare zi de intirziere.

Cumparatorul este de drept in intarziere la implinirea termenului de plata a fiecărei rate si a dobanzilor aferente, fara a fi necesara nici o notificare.

Cumparatorul va putea efectua plata anticipata a ratelor, care vor fi obligatoriu egale cu cuantumul unei rate sau al mai multor rate ce urmeaza ratei scadente .

Concomitent cu plata, la datele scadente prevazute in tabel, a ratei si a dobanzii, cumparatorul va putea efectua plati suplimentare, al caror cuantum va fi egal cu cuantumul ratei (sau al mai multor rate urmatoare celei scadente) .

In ambele cazuri dobinda se va calcula si regulariza corespunzator.

Cumparatorul poate efectua plata anticipata a ratelor, cu conditia ca :

- suma astfel platita sa fie egala cu cuantumul unei rate sau al mai multor rate ;
- plata sa fie facuta cu cel puțin 30 de zile inainte de data scadentei prevazute in contract

(tabel).

5. Conturi

Platile se fac în și din urmatoarele conturi:

Pentru vinzator cont nr. 1510980000607 deschis la Banca Romana de Dezvoltare Sucursala Municipiului Bucuresti.

Pentru cumpărător, cont nr. 4570410301 deschis la Banca Comerciala Romana Filiala Sector 2.

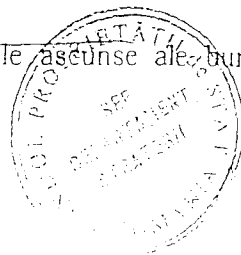
6. Obligațiile și garanțiile vânzătorului

~~6.1.~~ Vânzătorul declară că societatea a fost înființată și a funcționat cu respectarea legii și că, la data semnării prezentului contract, nu este în stare de faliment și că este la zi cu plata tuturor impozitelor, taxelor și altor sarcini fiscale exigibile până la această dată, așa cum rezultă din evidențele societății.

6.2. Vânzătorul declară că, la data semnării prezentului contract, societatea nu este obligată la plata de daune și nu este acționată în judecată pentru nerespectarea normelor legale privind protecția mediului înconjurător. Vânzătorul nu răspunde pentru daunele la care societatea ar putea fi obligată după data semnării prezentului contract.

6.3. Vanzatorul atesta ca societatea detine în proprietate principalele cladirile prevazute in Anexa la prezentul contract si raspunde fata de cumparator pentru linistita posesie a acestora, conform art. 1336 din Codul civil.

6.4. Vânzătorul nu răspunde pentru viciile ascunse ale bunurilor din proprietatea societății.





Despre gajarea actiunilor se va face mentiune in registrul actionarilor societatii.
Cumparatorul se obliga sa permita F.P.S. ca oricind sa verifice existenta si integritatea actiunilor gajate.

7.7. Cumparatorul, in calitate de actionar al societatii, se obliga sa asigure:

- a) aprobarea, cu ocazia discutarii si aprobarii in A.G.A. a bilantului pe anul in care societatea se privatizeaza, a sumelor necesare pentru plata drepturilor ce se cuvin reprezentantului (reprezentantilor) F.P.S. in A.G.A. si managerului pe perioada pana la data privatizarii societatii, conform contractului de reprezentare si contractului de management ;
- b) plata de catre societate a sumelor prevazute conform lit.a.

La cererea cumparatorului, directia teritoriala a Fondului Proprietatii de Stat va pune la dispozitie reglementarile legale si normele aplicabile privind calcularea drepturilor mentionate la alin.1.

7.8. Avand in vedere, ca la data semnarii prezentului contract, societatea nu detine certificate de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor aflate in patrimoniu, partile convin ca in cazul dobandirii ulterioare de catre societate a unor certificate, pretul prevazut la clauza 3 din acest contract sa se modifice.

Cumparatorul se obliga, in mod irevocabil, sa accepte majorarea de pret corespunzatoare valorii terenurilor si sa plateasca aceasta diferenta in conditiile ce se vor stabili prin act aditional la prezentul contract.

Cumparatorul se obliga sa solicite incheierea actului aditional in termen de 15 zile de la primirea fiecarui certificat.

8. Eliberarea actiunilor

Actiunile vandute de F.P.S. se elibereaza cumparatorului la data platii sumei prevazute la pct.4, lit.a procedindu-se potrivit pct.7.6. Aceste actiuni vor fi distribuite de cumparator membrilor asociatiei conform prevederilor Legii nr. 77/1994 si cu respectarea dreptului de gaj constituit in favoarea F.P.S.

9. Nulitate

Daca o clauza a acestui contract ar fi declarata nula, celelalte prevederi ale contractului nu vor fi afectate de aceasta nulitate. Partile convin ca orice clauza declarata nula sa fie inlocuita printr-o alta clauza care sa corespunda cat mai cu putinta spiritului contractului.

10. Forta majora

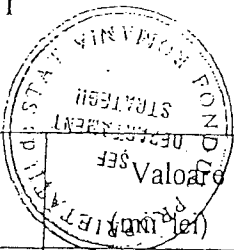
Orice imprejurare independenta de vointa partilor, intervenita dupa data semnarii contractului si care impiedica executarea acestuia este considerata ca forta majora si exonereaza de raspundere partea care o invoca. Sunt considerate ca forta majora, in sensul acestei clauze imprejurari ca: razboi, revolutie, cutremur, mari inundaatii, embargo.

Partea care invoca forta majora trebuie sa anunte cealalta parte in termen de 5 zile de la data aparitiei respectivului caz de forta majora si sa-i comunice actele doveditoare in termen de cel mult 15 zile de la aceasi data; de asemenea este obligata sa-i comunice, de indata, data incetarii cazului de forta majora.

Daca nu procedeaza la anuntarea, in conditiile si in termenele prevazute mai sus, a inceperii si incetarii cazului de forta majora, partea care il invoca va suporta toate daunele provocate celeilalte parti prin neanuntarea in termen.

ANEXA

LISTA
CLADIRILOR SOCIETATII COMERCIALE
FOISOR S.A. BUCUREȘTI



Nr. crt.	DENUMIRE	Valoare
0	1	2
1.	Vaslanesti 50 Cladire zidarie	4.800
2.	Vaselor 26 Atelier Vestiar	19.500 5.000
3.	Hiramului 19 Depozit laminate Atelier Cladire zidarie	9.520 22.100 8.750
4.	Stefan Mihaileanu 34 Birouri Birouri	123.100 14.310
5.	Avram Iancu 32	15.840
6.	Traian 234 Birouri Magazie	20.440 5.950
7.	Zidurilor 40	14.310
8.	Ion Maiorescu 9	25.350
9.	Republicii 242	18.200
10.	Duzilor 25	5.900
11.	Calea Mosilor 278	105.120
12.	Cristescu Dima 1	91.840
13.	Mihai Bravu 108	101.520



Primăria Municipiului București

**Direcția Generală de Dezvoltare,
Investiții și Planificare Urbană**

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România
Tel.: 305 55 88; tel. centrală: 305 55 00 int. 1134; fax: 305 55 88
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certifiat ISO 9001 : 2000



SMM certifiat: ISO14001 : 2004

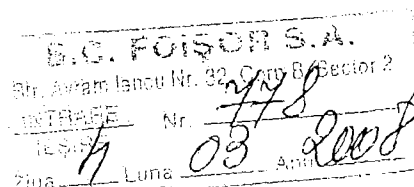
Direcția Evidență Imobiliară și Cadastrală
Serviciul Evidență Proprietăți

Nr.6356/...02.2008

CĂTRE,

S.C. FOIȘOR S.A.
Str.Stefan Mihăileanu nr.34
București, sector 2

1214
1216



Ca urmare a adresei înregistrate la Direcția Evidență Imobiliară și Cadastrală sub nr.2579/14.02.2008 prin care Direcția Asistență Tehnică și Juridică a C.G.M.B. ne-a returnat proiectul de hotărâre privind eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor din patrimoniul S.C. FOIȘOR S.A. în scopul modificării acestuia în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr.107/30.01.2008 care modifică art.6 din Hotărârea Guvernului nr.834/1991, vă facem cunoscute următoarele:

Potrivit prevederilor HGR nr.107/30.01.2008, "Terenurile stabilite potrivit art.1 se evaluează la valoarea de piață, pe baza rapoartelor de evaluare întocmite, conform standardelor în vigoare, de evaluatori autorizați, atestați conform legii, ale căror servicii vor fi achiziționate în conformitate cu prevederile art.38,39 și 215 din Legea nr.31/1990 privind societățile comerciale, republicată, ..".

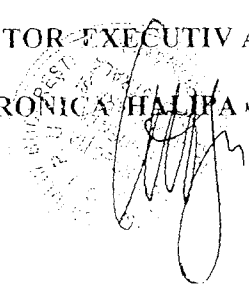
Având în vedere prevederile hotărârii mai sus menționate, vă rugăm să ne transmiteți în cel mai scurt timp posibil raportul de evaluare pentru terenul solicitat în suprafață de 190,32 mp, aferent amplasamentului situat la adresa poștală str.Avram Iancu nr.32, sector 2.

Vă mulțumim.

Cu stimă.

DIRECTOR EXECUTIV ADJ.,

VERONICA HALIPA



Întocmit:
Mihaela Lincă
2ex/26.02.2008

HOTĂRÂRE nr. 107 din 30 ianuarie 2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată,
Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Art. I

1. Articolul 6 din Hotărârea Guvernului nr. **834/1991** privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 259 din 20 decembrie 1991, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins

"Art. 6

(1) Terenurile stabilite potrivit art. 1 se evaluează la valoarea de piață, pe baza rapoartelor de evaluare întocmite, conform standardelor în vigoare, de evaluatori autorizați, atestați conform legii, ale căror servicii vor fi achiziționate în conformitate cu prevederile art. 38, 39 și 215 din Legea nr. **31/1990** privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Rapoartele de evaluare prevăzute la alin. (1) se anexează la documentațiile înaintate autorității publice de resort, în scopul eliberării certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor în cauză.

(3) Valoarea terenurilor evaluate potrivit alin. (1), actualizată cu indicele de inflație până la data evaluării, se include, potrivit legii, în patrimoniul societăților comerciale, iar capitalul social al acestora se majorează conform dispozițiilor art. 113 lit. f) și art. 210 din Legea nr. **31/1990**, republicată, cu modificările și completările ulterioare."

Art. II

La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă:

a) punctul II din anexa nr. 1 la **Normele** privind reevaluarea imobilizărilor corporale și modificarea capitalului social, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. **500/1994**, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 208 din 10 august 1994, cu modificările și completările ulterioare;

b) articolele 17, 18 și 19 din Criteriile nr. **2.665/1C/311 din 28 februarie 1992** privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, aprobate de Ministerul Economiei și Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 54 din 31 martie 1992, cu modificările și completările ulterioare.

PRIM-MINISTRU
CĂLIN POPESCU-TĂRICEANU

Contrasemnează:

Ministrul agriculturii și dezvoltării rurale,

Dacian Cioloș

Președintele Autorității pentru Valorificarea Activelor Statului,

Teodor Atanasiu

Ministrul dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor,

Laszlo Borbely

Ministrul economiei și finanțelor,

Varujan Vosganian

Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 87 din data de 4 februarie 2008