

Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: ___ din ___

privind aprobarea schimbului de proprietati intre terenul proprietatea Domnului Stan Ion si un teren apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti

Avand in vedere Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului Bucuresti si Raportul de specialitate al Directiei Evidenta Imobiliara si Cadastrala ,

Vazand avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului General al Municipiului Bucuresti ;

In temeiul art.38, lit."f " si art.46 , alin.(1) din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare;

Consiliul General al Municipiului Bucuresti

HOTARASTE :

Art.1 - Se aproba schimbul de proprietati intre terenul in suprafata de 625 mp proprietatea Domnului Stan Ion, situat in Calea Dudesti nr.154, nr.156, nr.158 si Str.Aristide Pascal nr.39 si nr.41, sector 3, si terenul in suprafata de 625 mp apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti, situat in Str.Vlad Judetul nr.52, nr.54 si Str.Aristide Pascal nr.37 si nr.39, sector 3 ;

Art.2 - Terenurile prevazute la art.1 se identifica potrivit anexelor nr.1 si nr.2 care fac parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.3- Se insuseste raportul de evaluare intocmit de SC Fin Control Consulting S.R.L.- anexa 3 la prezenta hotarare ;

Art.4- Domnul Stan Ion va preda terenul prevazut la art.1 liber de orice sarcini si constructii la momentul incheierii contractului de schimb ;

Art.5- Direcțiile de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Secretar General al Municipiului București
DUMITRU STANESCU

București

Nr.

STUDIU TOPOGRAFIC

Scara 1:200
-intravilan-

MUNICIPIUL BUCURESTI
Unitatea administrativ-teritoriala : SEC7.3
Adresa corpului de proprietate :
Calea Dudesti nr. 154-156-158
Str. Aristide Pascal nr. 39-41
STUDIU TOPO PENTRU P.U.D.

Numele si prenumele beneficiarului:
STAN ION
Domiciliul:
B-dul Decebal nr.18,
Sect.3, Municipiul Bucuresti

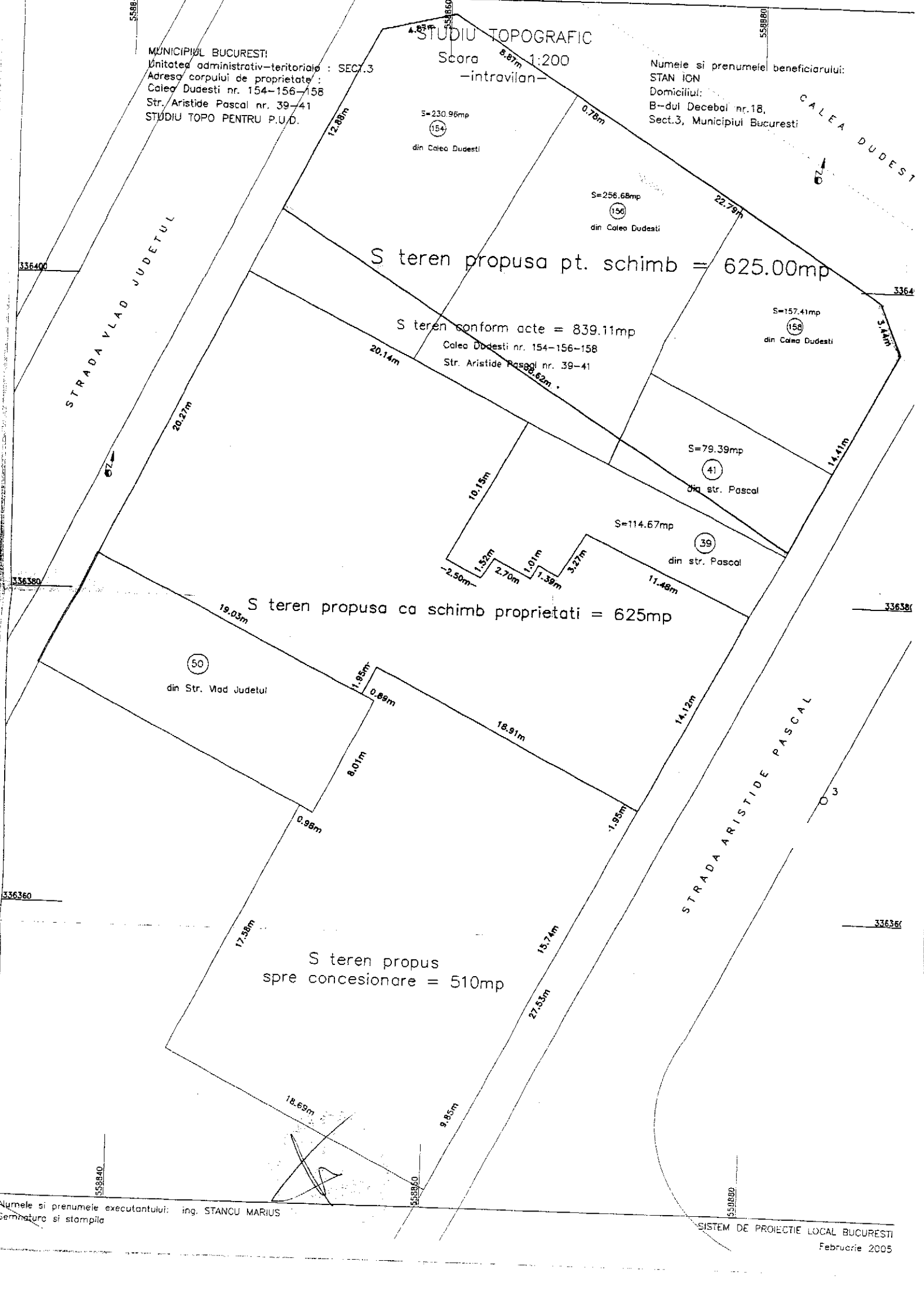


S teren propusa pt. schimb = 625.00mp

S teren conform acte = 839.11mp

S teren propusa ca schimb proprietati = 625mp

S teren propus spre concesiune = 510mp



Numele si prenumele executantului: ing. STANCU MARIUS
Semnatura si stampila

SISTEM DE PROIECTIE LOCAL BUCURESTI
Februarie 2005

STUDIU TOPOGRAFIC

Scara 1:200
-intravilan-

MUNICIPIUL BUCURESTI
Unitatea administrativ-teritoriala : SECT.3
Adresa corpului de proprietate :
Calea Dudesti nr. 154-156-158
Str. Aristide Pascal nr. 39-41
STUDIU TOPO PENTRU P.U.D.

Numele si prenumele beneficiarului:
STAN IDN
Domiciliul:
B-dul Decebal nr.18,
Sect.3, Municipiul Bucuresti

S=230.96mp

(154)

din Calea Dudesti

S=256.68mp

(156)

din Calea Dudesti

S teren conform acte = 839.11mp

Calea Dudesti nr. 154-156-158

Str. Aristide Pascal nr. 39-41

S=157.41mp

(158)

din Calea Dudesti

S=79.39mp

(41)

din str. Pascal

S=114.67mp

(39)

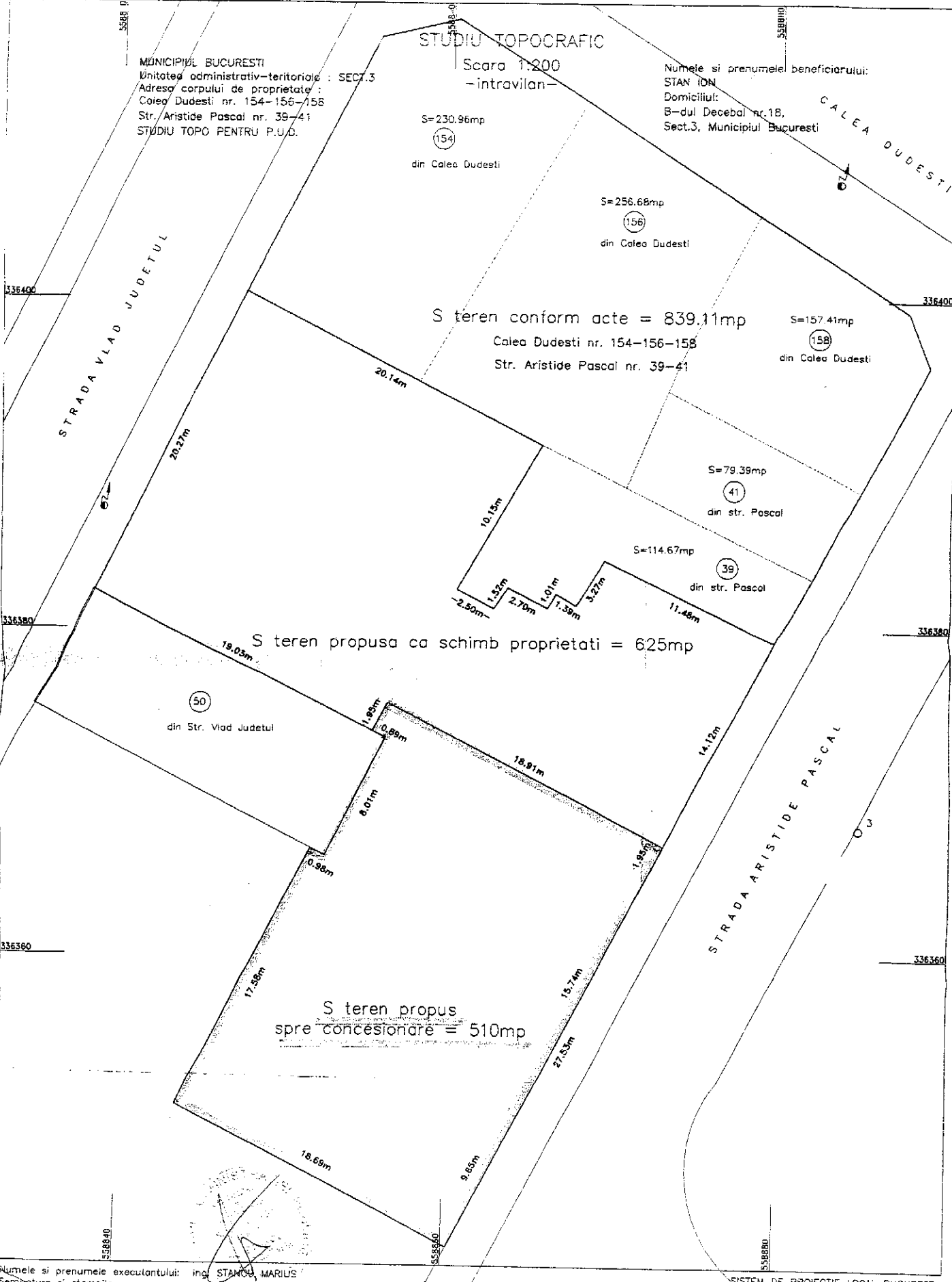
din str. Pascal

S teren propusa ca schimb proprietati = 625mp

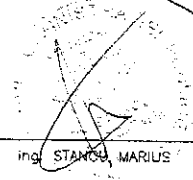
(50)

din Str. Viad Judetului

S teren propus
spre concesionare = 510mp



Numele si prenumele executantului: ing. STANCU MARIUS
Semnatura si stampila



SISTEM DE PROIECTIE LOCAL BUCURESTI
Februarie 2005



FINcontrol Consulting S.R.L

Str. Poet Neculuta nr. 26, sector 2
 Tel./Fax: (021) 324.31.56; 0722 511 201
 e-mail: fincontrol@pcnet.ro
 J 40/1063/1999; CF: R 11481538
 Cont: RO14RNCB5030000021020001,
 B.C.R., Sector 3

CONSULTANTA IN AFACERI SI FINANTE - EVALUARI - LICHIDARI SOCIETATI COMERCIALE

S.C. FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.

04.02.2005

INTRARE
 IESIRE NR. 011

**RAPORT DE EVALUARE A
 PROPRIETATII IMOBILIARE DE TIP "TEREN"
 SITUATA IN BUCURESTI,
 CALEA DUDESTI NR. 154-158 SI STR. ARISTIDE
 PASCAL NR. 39 SI NR. 41, SECTOR 3
 STR. VLAD JUDETUL NR. 52-54 SI STR.
 ARISTIDE PASCAL NR. 33, NR. 35, NR. 35A SI
 NR. 37, SECTOR 3**

Director
DANIELA RUSU



FEBRUARIE 2005

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. **EXECUTANT:** S.C. FIN CONTROL CONSULTING S.R.L, cu sediul in str. Dristor, nr. 112, bl. 13, ap. 45, sector 3.
2. **OBIECTUL EVALUARII:** Evaluarea proprietatii imobiliare:
 - "TEREN" situat in Calea Ducești nr. 154-158 si str. Aristide Pascal nr. 39 si nr. 41, sector 3
 - "TEREN" situat in str. Vlad Judetul nr. 52-54 si str. Aristide Pascal nr. 33, nr. 35, nr. 35A si nr. 37, sector 3
3. **SCOPUL EVALUARII:** Stabilirea valorii de utilizare a proprietatii imobiliare teren, *in vederea efectuării unui schimb imobiliar.*
4. **DESCRIERE PROPRIETATII IMOBILIARE:**
 - "TEREN" situat in Calea Ducești nr. 154-158 si str. Aristide Pascal nr. 39 si nr. 41, sector 3, in suprafata de: 625,00 mp.
 - "TEREN" situat in str. Vlad Judetul nr. 52-54 si str. Aristide Pascal nr. 33, nr. 35, nr. 35A si nr. 37, sector 3 in suprafata totala de: 625,00 mp.
5. **UTILIZAREA ACTUALA:**
 - TEREN
6. **CEA MAI BUNA UTILIZARE:**
 - TEREN: Constructii
7. **REZULTATELE EVALUARII:**

In urma evaluarii proprietatilor imobiliare s-au obtinut rezultatele:

Valoarea de utilizarea a proprietatilor imobiliare, conform Hotararii 218/04.12.1997 a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, este:

- "TEREN" situat in Calea Ducești nr. 154-158 si str. Aristide Pascal nr. 39 si nr. 41, sector 3
286.827 EURO respectiv 11.361.220 mii lei
- "TEREN" situat in str. Vlad Judetul nr. 52-54 si Aristide Pascal nr. 33, nr. 35, nr. 35A si nr. 37, sector 3
286.827 EURO respectiv 11.361.220 mii lei

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

- Valoarea a fost exprimata tinad seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea estimata in lei si EURO este valabila atata timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, e.t.c.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odata cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul de schimb valutar (nu este liniara).
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregatit in baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR (Asociatia Evaluatorilor din Romania).

Expert tehnic evaluator,
Ing. Daniela RUSU



Cuprinsul raportului de evaluare

Sinteza raportului de evaluare

Cuprinsul raportului de evaluare

I. PREMISELE EVALUARII

- 1.1. Conditii de angajare a evaluarii
- 1.2. Obiectul evaluarii
- 1.3. Scopul evaluarii
- 1.4. Drepturile de proprietate evaluate – situatia juridica
- 1.5. Certificarea evaluatorului
- 1.6. Colectivul de elaborare
- 1.7. Ipoteze si conditii limitative
- 1.8. Data evaluarii, curs valutar, inspectia in teren
- 1.9. Sursele de informatii utilizate

II. METODOLOGIA UTILIZATA IN EVALUARE

- 2.1. Standardele de evaluare folosite
- 2.2. Tipuri de valori estimate si definirea acestora

III. DESCRIEREA TERENULUI

- 3.1. Descrierea amplasamentului
- 3.2. Descrierea terenului

IV. DESCRIEREA PIETEI LOCALE IMOBILIARE

- 4.1. Piata terenurilor

V. CEA MAI BUNA UTILIZARE

- 5.1. Generalitati
- 5.2. Cea mai buna utilizare pentru teren

VI. METODELE DE EVALUARE IMOBILIARA

- 6.1. Metoda costurilor
- 6.2. Metoda comparatiei directe
- 6.3. Metoda de capitalizare a veniturilor



VII. EVALUAREA TERENULUI

- 7.1. Alegerea metodelor
- 7.2. Abordarea prin comparatie directa
- 7.3. Abordarea pe baza comparatiei directe
- 7.4. Abordarea pe baza de venit
- 7.4. Rezultatele evaluarii



I. PREMISELE EVALUARII

1.1. Conditii de angajare a evaluarii

Intre S.C. FIN CONTROL CONSULTING S.R.L., reprezentata de ing. Daniela Rusu, in calitate de executant si dl STAN Ion, in calitate de client.

1.2. Obiectul evaluarii

Evaluarea proprietatilor imobiliare:

- "TEREN" situat in Calea Duesti nr. 154-158 si str. Aristide Pascal nr. 39 si nr. 41, sector 3
- "TEREN" situat in Str. Vlad Judetul nr. 52-54 si str. Aristide Pascal nr. 33, nr. 35, nr. 35A si nr. 37, sector 3

1.3. Scopul evaluarii

Stabilirea valorii de piata a proprietatilor imobiliare de mai sus - mentionate in vederea efectuarii unui schimb imobiliar.

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

- "TEREN" situat in str. Calea Duesti nr. 154-158 si str. Aristide Pascal nr. 39 si nr. 41, sector 3 – proprietatea domnului STAN Ion, persoana fizica, conform contractelor de vanzare-cumparare autentificate sub nr. 490/17.04.2000, nr. 179/01.02.2002, nr. 1371/11.06.2004, nr. 75/20.01.2005 si nr. 76/20.01.2005.
- "TEREN" situat in str. Vlad Judetul nr. 52-54 si str. Aristide Pascal nr. 33, nr. 35, nr. 35A si nr. 37, sector 3 – proprietate privata a Municipiului Bucuresti.

1.5. Certificarea evaluatorului

S.C. FIN CONTROL CONSULTING S.R.L. este membru activ al Camerei de Comert si Industrie a Romaniei, al Consiliului National al Intreprinderilor Private Mici si Mijlocii din Romania, al Asociatiei Generale a Inginerilor din Romania si al **Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania**.

S.C. FIN CONTROL CONSULTING S.R.L este recunoscuta de institutiile guvernamentale si neguvernamentale ca agent economic neutru.

Obiectul principal de activitate

S.C. FIN CONTROL CONSULTING S.R.L., efectueaza lucrari de expertiza tehnica si evaluare in scopul:



- ⇒ Privatizării/vanzării contra numerar a acțiunilor societăților comerciale, conform metodologiilor stabilite de organismele guvernamentale;
- ⇒ Stabilirii valorilor aportului în natură la capitalul social sau majorării capitalului social;
- ⇒ Stabilirii valorii imobilelor (construcții și terenuri);
- ⇒ Stabilirii valorii garanțiilor/studii de fezabilitate pentru obținerea creditelor bancare;
- ⇒ Studii de fezabilitate pentru finanțări de investiții noi sau dezvoltări;
- ⇒ Studii de fezabilitate pentru constituirea de societăți mixte;
- ⇒ Studii de restructurare;
- ⇒ Stabilirii valorii bunurilor materiale la vânzarea prin licitație, fuzionari, lichidari, leasing, partaje etc.;
- ⇒ Stabilirii valorii dreptului de proprietate: know-how, invenții, licențe, brevete ș.a.;
- ⇒ Stabilirii valorii de asigurare/daunelor, ca urmare a accidentelor, degradărilor etc.;
- ⇒ Stabilirii valorii taxelor de timbru pentru întocmirea actelor notariale.

Structura domeniilor principale de expertiză tehnică și evaluare

Cuprinde:

- Construcții și industrie;
- Agricultură și silvicultură;
- Comerț și servicii;
- Transporturi;
- Bunuri de largă folosință.

Colaborări în domeniul de activitate

S.C. FIN CONTROL CONSULTING S.R.L. din România, colaborează cu următoarele asociații profesionale:

- ◆ Corpul Expertilor Contabili și Contabili Autorizați din România;
- ◆ Asociația Națională a Evaluatorilor din România;
- ◆ Asociația Generală a Inginerilor din România;
- ◆ Asociația Generală a Constructorilor din România;
- ◆ Societatea pentru Protecția Mediului Inconjurător;
- ◆ Asociația Consultanților în Management și Asigurarea Calității;
- ◆ Institute de cercetare și proiectare.

Atestarea capacității

S.C. FIN CONTROL CONSULTING S.R.L., asigură profesionalism și operativitate la executarea lucrărilor din obiectivul de activitate prin:

- ◆ Experti tehnici evaluatori atestați de Ministerul Justiției, Agenția Națională de Privatizare, Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerul Finanțelor, Ministerul Mediului, Asociația Națională a Evaluatorilor din România, specialiști în domeniul economico-financiar;



- ◆ Confidentialitatea lucrarilor efectuate si asigurarea respectarii codului dentologic al profesiei de expert;
- ◆ Baza de date permanenet actualizata, inclusiv prin Buletinul documentar "Expertiza tehnica", editat de **CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMANIA.**
- ◆ Spatii corespunzatoare, echipament informatic si birotica necesara elaborarii lucrarilor.

Experienta in domeniu

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

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

Acreditari

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

1.6. Coordonarea lucrarii

Pentru executia lucrarii a fost desemnata o echipa formata din:

- ☞ **ing. Daniela RUSU**

1.7. Ipoteze si conditii limitative

Acest raport de evaluare este confidential pentru beneficiar, fiind destinat pentru scopul si numai pentru uzul destinatarului.



Evaluatorii declara pe propria raspundere ca nu au nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, in legatura cu obiectul si scopul evaluarii sau cu persoanele fizice/juridice implicate in efectuarea prezentului raport.

In vederea efectuarii evaluarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii obiectului evaluarii si nu au fost omise deliberat nici un fel de informatii care ar avea importanta asupra evaluarii.

Factorii si informatiile care au fost luate in calcul si care au influenta asupra evaluarii sunt considerate corecte si rezonabile pentru intocmirea prezentului raport.

Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse (surse de contaminare neevidentiate, etc.) sau plusuri (conditii privind subsolul, etc.) privind obiectul evaluarii, care ar putea influenta in vreun sens evaluarea, nefiind angajat pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara in acest sens.

Nu se asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie (documentele de proprietate) si nici pentru chestiuni juridice sau de proprietate.

Nu s-a facut nici o expertiza tehnica a structurii de rezistenta, nici nu s-au inspectat alte parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna, corespunzatoare unei exploatari normale.

Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si pot fi influentate de existenta unei economii stabile. Orice modificare a conditiilor pietei poate duce la modificarea rezultatelor evaluarii.

Metodologic, in elaborarea lucrarii, s-a tinut seama de prevederile legale.

Principal, raportul de expertiza-evaluare respecta Standardele, Recomandarile si Notele Asociatiei Nationale a Evaluatoarelor din Romania, precum si materialul bibliografic de specialitate.

Rezultatele si informatiile cuprinse in interiorul lucrarii se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a prezentat, intotdeauna si integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidentiate.

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus partial sau in intregime si nici ca referinta intr-un document publicat, circulara sau declaratie, sub nici o forma, fara acordul scris al evaluatorului asupra formei in care ar putea sa apara. Acest raport este confidential pentru dumneavoastra si poate fi utilizat numai pentru scopul prevazut in raport. Nu se accepta nici o alta responsabilitate fata de o terta persoana care sa poata face uz de el.

Lucrarea a fost redactata in 3 (trei) exemplare, din care 2 (doua) exemplare pentru beneficiar.

1.8. Data evaluarii, curs valutar, inspectia in teren

Data evaluarii: **04.02.2005** curs valutar: **28.553 lei/USD** si **37.212 lei/EURO**.

TERENURILE supuse evaluarii au fost inspectate in teren de catre expert, in data de **27.01.2005**, acestea aflandu-se



- situat in Calea Ducești nr. 154-158 și str. Aristide Pascal nr. 39 și nr. 41, sector 3, București
- situat in str. Vlad Judetel nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr. 35, nr. 35A și nr. 37, sector 3, București

S-au inspectat toate zonele accesibile și s-au notat toate aspectele relevante care pot avea influență în evaluare.

1.9. Sursele de informații utilizate

Pentru întocmirea raportului de evaluare au fost folosite următoarele surse de informații:

- standardele naționale de evaluare
- Buletinele informative publicate de ANEVAR și Corpul Expertilor Tehnici din România

din România

- "Evaluarea proprietății imobiliare"
- alte documente de specialitate

Pentru fundamentarea evaluării au fost folosite următoarele surse de informații:

- Buletinele informative publicate de Corpul Expertilor Tehnici din România
- Rapoartele actuale privind Piața Imobiliară editate de unele agenții imobiliare cu ar fi

- Ziarele: "Capital", "Anuntul Telefonic", "Impact Publicitar", etc.
- Alte publicații ale agențiilor imobiliare.
- Agențiile imobiliare :

- **PROMARK IMOBILIARE** b-dul Unirii nr. 33, bl.A2, sc.1, et.1apt. 1 tel: 326.33.60; 326.07.12
- **CAGEAD INTERMED**, piața Națiunile Unite nr. 3-5, sector 4, București, tel: 336.52.62

II. METODOLOGIA UTILIZATA IN EVALUARE

2.1. Standardele de evaluare folosite – standarde internationale de evaluare – editia a sasea, 2003

Standardele internationale de evaluare – IVS

- **IVS 1** Valoarea de piață – baza de evaluare
- **IVS 3** Raportarea evaluării

Standarde Internationale de Practica in Evaluare – GN

- **GN 1** Evaluarea proprietății imobiliare
- **GN 11** Verificarea evaluării



2.2. Tipuri de valori estimate si definirea acestora

In conformitate cu scopul evaluarii valoarea determinata prin prezentul raport de evaluare este "valoarea de piata".

Valoarea de piata reprezinta "suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing adecvata, in care ambele parti au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri", definitie stabilita si agreata de catre Comitetul Internationale pentru Standarde de Evaluare (IVSC) in standardul IVS-1

III. DESCRIEREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE

3.1. Descrierea TERENULUI

3.1.1 Descrierea amplasamentului

Localizare :

- **TEREN** situat in Calea Dudesti nr. 154-158 si str. Aristide Pascal nr. 39 si nr. 41, sector 3
- **"TEREN"** situat in str. Vlad Judetul nr. 52-54 si str. Aristide Pascal nr. 33, nr. 35, nr. 35A si nr. 37, sector 3, Bucuresti

Descriere teren: Terenul se incadreaza in subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri

Suprafata teren:

- **TEREN** situat in Calea Dudesti nr. 154-158 si str. Aristide Pascal nr. 39 si nr. 41, sector 3 suprafata: 625,00 mp.
- **"TEREN"** situat in str. Vlad Judetul nr. 52-54 si str. Aristide Pascal nr. 33, nr. 35, nr. 35A si nr. 37, sector 3, suprafata de: 625,00 mp.

Topografie: Terenul este un teren plat.

Regimul juridic:

- **TEREN** situat in Calea Dudesti nr. 154-158 si str. Aristide Pascal nr. 39 si nr. 41, sector 3, suprafata: 625,00 mp. – proprietatea privata a persoanei fizice STAN Ion
- **"TEREN"** situat in str. Vlad Judetul nr. 52-54 si str. Aristide Pascal nr. 33, nr. 35, nr. 35A si nr. 37, sector 3, suprafata: 625,00 mp. – proprietatea privata a Minicipiului Bucuresti

Racorduri utilitati: Energie electrica de joasa tensiune.



- Structura solului:** La suprafata, soluri fosile, cu o grosime generala de pana la 10 m, urmate de strat-uri alternate de nisip + pietris cu argila, 10 - 50 m.
- Seismicitate:** Din punct de vedere seismic, conform SR 11100/1-93, zona studiata se incadreaza in gradul 8 (MSK), de intensitate seismica, iar potrivit "Normativului P 100-1992", se situeaza in zona C, careia ii corespund un coeficient de acceleratie seismica $K_s = 0,20$ si o perioada de colt $T_s = 1,5$ secunde.
- Poluare:** In zona nu au fost observate surse de poluare.

IV. DESCRIEREA PIETEI LOCALE IMOBILIARE

4.1. Piata terenurilor

In anul 2004 in capitala piata terenurilor a ramas, alaturi de piata spatiilor de birouri, unul dintre cel mai active segment de pe piata imobiliara. Terenurile au fost preferate de toti investitorii romani sau straini.

Astfel achizitionarea terenurilor a cunoscut un boom in anul ce a trecut, fiind privita si ca un plasament pe termen lung, dar si ca primul pas pentru derularea unei afaceri in Romania de catre straini. Cumpararea unor suprafete foarte mari de terenuri de catre investitori straini, in vederea dezvoltarii unor mari ansambluri rezidentiale, a fost principala tendinta a anului ce s-a incheiat. Pentru acest tip de proiecte, cererea cea mai mare s-a indreptat catre terenurile din zona de nord din Bucuresti, dar sunt demne de mentionat si achizitii importante ca marime in zone precum cea de vest si est, care se anunta cu potential rezidential pentru urmatorii ani", conform specialistilor firmei Regatta. Preturile au crescut diferentiat, in functie de oras si zona.

S-au vandut bine si terenurile pentru construit case, dar si terenurile agricole cu potential de dezvoltare, la fel ca si cele care se preteaza la construit birouri sau mari magazine.

Pe ansamblu, preturile au crescut cu procente cuprinse intre 25 si 40% in marea majoritate a oraselor, potrivit unui studiu Regatta, dar exista si anumite zone unde au avut loc dotari cu retele edilitare si unele cresteri au fost de peste 100%.

In 2004, in Bucuresti se practica preturi cuprinse intre 500 euro si 1.000 euro/mp pentru zonele centrale, iar anumite amplasamente in partea de centru-nord au ajuns la un maximum de 1.400 euro/mp. Ca urmare, in aceste zone se construiesc numai cladiri multietajate, fie blocuri de lux, fie sedii de birouri. Cumparatorii de terenuri pentru construit case (fie investitori in ansambluri rezidentiale, fie persoane fizice) s-au orientat spre zonele rezidentiale noi, de la marginea orasului, situate de multe ori in comunele limitrofe - Otopeni, Snagov, Baneasa, Mogosoaia, Corbeanca, Pipera, Tunari, Chitila si Rosu, unde preturile terenurilor intravilane pornesc de la 20 euro/ mp si ajung la 120 euro/mp, in



functie de zona, utilitati si marimea suprafetei achizitionate. In perioada imediat urmatoare, se asteapta continuarea aceluasi trend ascendent.

Pentru 2005 si 2006, se estimeaza din nou crestere pe toate segmentele imobiliare. Potrivit unui studiu de piata realizat de compania Impact SA, preturile terenurilor pentru constructii vor inregistra crestere cuprinse intre 25 si 60% pe an, iar ale terenurilor agricole cu 10-25%, variatiile fiind in functie de amplasament, desi alti specialisti considera ca in 2005 cea mai mare crestere se va inregistra la terenurile agricole.

Toate investitiile imobiliare au la baza un teren, astfel incat preturile terenurilor vor creste atata timp cat se vor anunta noi si noi investitori in sectorul imobiliar (centre comerciale, ansambluri de case, spatii de depozite sau birouri), cat si datorita unor factori precum: facilitati fiscale pentru investitori - taxarea inversa la plata TVA, cresterea numarului investorilor in ansambluri rezidentiale si a companiilor care isi construiesc sedii sau spatii industriale proprii, precum si cresterea numarului romanilor care isi construiesc case.

Apropierea de momentul intrarii in Uniunea Europeana este un motiv pentru care terenurile vor continua sa fie tot mai scumpe. "Vom intra in UE nu doar cu numele. Nu se va ajunge la un nivel al preturilor la terenuri ca in Paris sau Roma, dar diferenta se va reduce semnificativ", apreciaza presedintele ARAI.

Se vor inregistra crestere semnificative de preturi si in zone precum Otopeni si Militari, unde se dezvoltă proiecte de tipul parcurilor industriale si comerciale. In acelasi timp, cresterile ar putea viza si zona de sud-vest a Capitalei (Soseaua Alexandriei de exemplu), unde preturile sunt destul de mici in prezent, comparativ cu restul orasului.

In privinta terenurilor bine cotate, situate in zone precum Primaverii, Dorobanti, Kiseleff, Domenii, Cotroceni sau Polona, scumpirile care s-ar putea inregistra in 2005 vor indica existenta unei oferte reduse in acest sector.

Cea mai buna investitie in acest moment este cea in terenuri rezidentiale si industriale, considera analistii pietei imobiliare. Acestea din urma vor fi in continuare foarte solicitate, datorita marilor investitori care sunt atrasi de mediul de afaceri local propice, infrastructura si forta de munca ieftina fata de alte tari europene. Astfel afacerea cu terenuri, considerata una extrem de profitabila pe piata imobiliara bucuresteană in anul 2004, va continua sa genereze profit si in 2005.

V. CEA MAI BUNA UTILIZARE

5.1. Generalitati

Una dintre definitiile celei mai bune utilizari este urmatoarea:

"Utilizarea posibila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabil financiar din ce rezulta o valoare maxima a proprietatii".



Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive care actioneaza pe piata unde este localizata proprietatea, echilibrul acestor forte (cerere si oferta) realizandu-se numai in cazul celei mai bune utilizari pentru o proprietate.

In momentul in care un cumparator achizitioneaza o proprietate, motivatia principala consta in beneficiile obtinute prin ocuparea proprietatii.

In mod rational cea mai buna utilizare pentru o proprietate este atat in functie de utilizarile proprietatilor invecinate cat si in functie de situatia pietei imobiliare locale.

In cele ce urmeaza se va analiza cea mai buna utilizare pentru terenul considerat liber si cea mai buna utilizare pentru proprietate in forma ei actuala.

5.2. Cea mai buna utilizare pentru teren

In ipoteza celei mai bune utilizari pentru terenul considerat liber, posibilele utilizari ale acestuia tinand cont de amplasarea in zona a capitalei pot fi :

- cladire pentru birouri
- sediu de firma sau minihotel
- spatiu de prezentare
- spatiul de productie

VI. METODE DE EVALUARE IMOBILIARA

In procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordari ale evaluarii : *cost, comparatia vanzarilor si capitalizarea venitului*. Cu exceptia cazurilor cand exista restrictii sau cand exista alte constrangeri pentru anumite omisiuni, este rezonabil ca evaluatorul sa ia in considerare fiecare abordare. Fiecare abordare se bazeaza pe pricipiul substitutiei, conform caruia, atunci cand sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu pretul cel mai scazut va avea cea mai mare cerere si cea mai raspandita distributie. Cu alte cuvinte, pretul unei proprietati stabilit pe o piata data, este limitat de preturile platite in mod frecvent pentru proprietati competitive pe acelasi segment de piata, de alternative financiare pentru investirea banilor in altceva, si de costul de constructie a unei noi proprietati sau de adaptare a unei proprietati vechi pentru o utilizare similara cu cea a proprietatii evaluate.

6.1. Metoda costurilor

Abordarea prin cost, este reprezentata printr-o aplicatie distincta, numita Costul de Inlocuire Net(CIN), care este folosit in circumstante specifice. Abordarea stabileste valoarea prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului si de construire a unei noi proprietati cu aceeasi unitate sau pentru adaptarea unei vechi proprietati pentru aceeasi utilizare, fara cheltuieli pentru intarziere. Stimulentul estimat al antreprenorului, sau profitul / pierderea promotorului imobiliar, se adauga, de obicei, la costul de construire, iar costul terenului se adauga la costul total de constructie. Abordarea prin cost stabileste



limita superioara pana la care piata ar plati in mod normal pentru o proprietate anumita cand aceasta ar fi noua. Pentru o proprietate veche, pentru estimarea unui pret care aproximeaza *valoarea de piata*, se scad unele alocari care reflecta anumite forme de depreciere cumulata (deteriorare fizica: functionala sau tehnica, demolare; si economica sau depreciere economica). In functie de cantitatea de informatii de piata disponibile pentru calcule, abordarea prin cost poate conduce la o indicatie directa a *valorii de piata*.

CIN este o metoda substitut acceptabila pentru obtinerea unei valori derivata din piata pentru proprietati cu piata limitata si pentru cele specializate, atunci cand informatiile sunt sarace sau inexistente. CIN poate fi utilizat pentru situatii financiare atunci cand nu poate fi determinata *valoarea de piata*.

6.2. Metoda comparatiei directe

Abordarea prin comparatia directa pleaca de la premisa ca preturile pentru proprietati sunt determinate de catre piata. O indicatiie asupra *valorii de piata* poate deci fi calculata dintr-o studiere a preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata. Procesele comparative sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordatia prin comparatia directa este cea mai directa si sistematia abordare pentru estimarea valorii.

Cand nu ezista informatii suficiente, aplicabilitatea abordarii prin comparatia directa poate fi limitata. Cercetarea insuficienta de care evaluator nu este o scuza pentru omisiunea acestei abordari, atunci cand nu exista informatii disponibile sau cand acestea pot fi procurate in mod rezonabil.

Dupa ce au fost colectate si verificate informatiile privind vanzarile, vor fi selectate si analizate unul sau mai multe criterii de comparatie. Criteriile de comparatie utilizeaza doua componente pentru a genera un factor (de ex. , pret pe unitatea de masura sau rata rezultata prin raportarea pretului de vanzare a proprietatii la venitul sau net, adica multiplicatorul venitului net sau al anului de cumparare) care reflecta precis diferentele dintre proprietati. Criteriile de comparatie pe care cumparatorii si vanzatorii de pe o anumita piata le utilizeaza in deciziile de cumparare si de vanzare au o relevanta speciala si pot avea o greutate mare.

Elemente de comparatie sunt caracteristicile specifice ale proprietatii si tranzactiilor care conduc la varianta pretului platit pentru proprietatea imobiliara. Acestea sunt consideratii esentiale in *abordarea prin comparatia directa*.

Pentru a realiza o comparatie intre o proprietate comparabila vanduta si proprietatea evaluata, evaluatorul ar trebui sa ia in considerare posibile corectii bazate pe diferente dintre elemente de comparatie. Corectiile pot fluctua in functie de diferentele intre fiecare element comparat. Evaluatorii aplica metode cantitative si/sau calitative pentru analizarea diferentelor si estimarea corectiilor.



6.3. Metoda de capitalizare a veniturilor

Abordarea prin capitalizarea venitului (sau abordarea prin venit) poate fi aplicata atat in evaluarile *valorii de piata*, cat si pentru alte tipuri de evaluari. Totusi, pentru aplicatiile *valorii de piata*, este necesara culegera si analizarea informatiilor relevante de piata. Acest aspect difera in mod clar de colectarea unor infirmatii subiective pentru un anumit proprietar sau pentru reflectarea punctului de vedere al unui investitor sau analist particular.

Abordarea prin capitalizarea venitului este bazata pe aceleasi principii care se si in alte abordari ale evaluarii. In prticular, se sprijina pe principiul anticiparii, folosid procese care considera valoarea prezenta a beneficiilor viitoare anticipate.

Ca si alte abordari, *abordarea prin capitalizarea venitului* poate fi utilizata cu credibilitate numai aunci cand sunt disponibile informatii comparabile relevante. Cand aceste informatii nu sunt disponibile, abordarea poate fi utilizata pentru o analiza generala, dar nu pentru scopul unei comparatii directe de piata. *Abordarea prin capitalizarea venitului* este importanta in special pentru proprietatile care sunt cumparate si vandute pe baza capacitati si caracteristicilor lor de a genera castiguri si in cazuri in care exista evidente de piata pentru sustinerea diverseloe elemente incorporate in analiza. Precizia matematica a procedurilor utilizate in abordare ar trebui sa nu fie gresit inteleasa ca fiind o indiactie a acuratetei rezultatelor.

Pentru *abordarea prin capacitatea venitului*, cercetarea de piata este importanta din mai multe motive. Pe langa oferirea de informatii ce vor fi prelucrate, cercetarea de piata furnizeaza totodata si informatii claitativa pentru a detrimina comparabilitatea si pentru a conferi greurate aplicabilitatii rezultatelor analizei. Astfel, abordarea nu este exclusiv cantiatativa sau matematica, ci are estimari calitative.

Cele trei abordari ale valorii sunt independente una cate una de cealalta, chiar daca fiecare dintre ele se bazeaza pe aceleasi principii economice. Tote cele trei abordari sunt destinate estimarii unei indicatii a *valorii de piata*, dar concluzia asupra valorii finale depinde de luarea in considerare a tuturor informatiilor si proceselor aplicate, dar si pentru reconcilierea indicatiilor de valoare rezultate din diferite abordari intr-o estimare finala a valorii.

Valoarea de piata necesita sustinerea prin informatii de piata.

VII. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE**7.1. Alegerea metodelor**

Conform SEV 4.04, pct. 5.10 :

"In multe tari, dar nu in toate, in procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordari ale evaluari: cost, comparatia vanzarilor si capitalizarea venitului. Cu exceptia cazurilor cand exista din partea utilizatorului restrictii sau cand exista alete constrangeri pentru anumite omisiuni, este rezonabil ca evaluatorul sa ia in considerare toate abordarile. Utilizarea unei singure abordari este permisa numai



daca evaluatorul poate demonstra lipsa de informatii suport sau alte motive justificate pentru omiterea celorlalte abordari.

Piata imobiliara locala este destul de ermetica in acest sens, atat promotorii cat si antreprenorii tinand destul de strans informatiile, dar datorita specificului activitatii noastre avem informatii suficiente pentru fundamentarea evaluarii pentru toate cele trei metode. Deci pentru evaluare vom folosi metoda comparatiei directe, metoda prin costuri si metoda pe baza de venit.

7.2. Abordarea prin comparatie directa

TEREN

Metoda comparatiei prin bonitare

In metodologia de calcul agreata de PMB relatia de calcul este:

$$P_u = K_a (A + S + D + G + T + T_f + E) \times M \times F \times H \times U$$

A = valoarea de baza a terenului (in valori valabile la data aparitiei Hotararii nr. 218/04.12.1997 a Consiliului General al Municipiului Bucuresti)

Pentru fiecare categorie de localitate, in functie de zona din care face parte terenul, in cadrul localitatii, rezulta urmatoarele valori de baza:

Categori a localitatii Zona	BUCURESTI = IA	HB=0,9x IA VIF=0,9xIA	HIC=0,8xIA VHG=0,8xI A	VHG=0,7xI A	IVD=0,6xIA	VHG=0,5xIA
0	438.000 lei/mp	394.200 lei/mp	350.400 lei/mp	306.600 lei/mp	262.800 lei/mp	219.000 lei/mp
1	340.000 lei/mp	306.000 lei/mp	272.000 lei/mp	238.000 lei/mp	204.000 lei/mp	170.000 lei/mp
2	263.000 lei/mp	236.700 lei/mp	210.400 lei/mp	184.100 lei/mp	157.800 lei/mp	131.500 lei/mp
3	205.000 lei/mp	184.500 lei/mp	164.000 lei/mp	143.500 lei/mp	123.000 lei/mp	102.500 lei/mp
4	147.000 lei/mp	132.300 lei/mp	117.600 lei/mp	102.900 lei/mp	88.200 lei/mp	73.500 lei/mp

Pentru actualizare se multiplica cu coeficientul:

$$K = 28.553/7.700 = 3,708$$

In functie de posibilitatea de racordare a terenului evaluat la utilitatile tehnico-edilitare ale localitatii, se aplica urmatoarele corectii (procentuale din valoarea de baza A):



Pozitionarea terenului fata de utilitati	LA GARD	PANA LA 100 M	PANA LA 200 M	INTRE 200-500 M
S=inst. sanitare; Apa=60%, canal=40%	16,7%	14,2%	11,7%	8,35%
G*	16,7%	13,7%	10,63%	8,35%
T*=termoficare	6,7%	5,63%	4,56%	3,35%
E=electricitate	6,7%	5,63%	4,56%	3,35%
T _r =telefon	3,4%	2,86%	2,31%	1,70%

*In ipoteza in care un teren are si gaze si termoficare este necesar a utiliza ambii coeficienti de corectie adunati.

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

de asfalt, beton, pavele	+ 16,70%
pavat cu bolovani de rau	+ 9,14%
cu balast, impietruire	+ 6,20%

M = coeficient privind marimea terenului construibil din toata suprafata terenului (important pentru aspectul financiar, suprafata mai mare posibila din teren in orasele mici)

construibil pana la 1000 mp	1,00
construibil pana la 1000 – 5000 mp	1,15
construibil pana la 5000 – 10000 mp	1,20
construibil peste 10000 mp	1,25

F = coeficient privind natura terenului

pentru teren de fundare (nu necesita masuri speciale de fundare)	1,00
pentru teren amplasat in zone unde panza freatica este la nivelul zonei de fundare	0,85
pentru teren necesitand grinda din beton armat pentru fundare	0,75
pentru teren necesitand radier general	0,50
pentru teren macroporic, sensibil la inmuiere	0,70
pentru teren neconsolidat sau gropi umplute, teren mlstinos care necesita fundare indirecta prin intermediul pilotilor	0,30

U = utilizarea terenului

pentru locuinte (individuale sau colective)	1,00
pentru terenuri in zone sau microzone rezidentiale speciale (vile sau blocuri de lux)	1,50 – 1,75
pentru industrie si depozite	1,25 – 1,50
pentru spatii comerciale si sedii administrative	1,50 – 3,00



H = coeficient privind regimul de inaltime permis de teren (importanta pentru aspectul economic suprafata mai mare posibil de construit pe teren)

pentru regim P + 1 – 3 nivele	1,00
pentru regim P + 4 – 6 nivele	1,25
pentru regim P + 7 – 12 nivele.....	1,40

Calculul se regaseste in anexa nr.1.1

7.3 Abordarea prin metoda comparatiei directe

Preturile pentru proprietati sunt determinate de catre piata.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin comparatia directa este cea mai directa si sistematia abordare pentru estimarea valorii.

Cand nu exista informatii suficiente, aplicabilitatea abordarii prin comparatia directa poate fi limitata.

Din date culese, terenuri similare date spre vanzare se situeaza in limita a 300-700 EURO/mp.

7.4. Abordarea pe baza de venit (metoda de randament)

Metoda de randament folosita se bazeaza pe capitalizarea veniturilor nete obtinute din chirii, asa cum recomanda standardele de evaluare imobiliara.

Valoarea rezultata din capitalizarea chiriei de piata se determina ca raport intre venitul anual obtinut din chiria de piata si rata de capitalizare $a=14\%$

Deoarece valoarea rezultata din capitalizarea chiriei de piata se poate obtine prin vanzarea spatiului dupa incheierea contractului de inchiriere, actualizam aceasta valoare cu formula:

$$V_c = \frac{\text{Chirie de piata} - \text{Cheltuieli in sarcina proprietarului}}{c} \times \frac{1}{(1+a)^n}$$

Chiriile lunare obtinabile corespund cererii si ofertei cercetate la data evaluarii, si pentru calcule s-au folosit premisele din anexa 2.



7.5 REZULTATELE EVALUARII

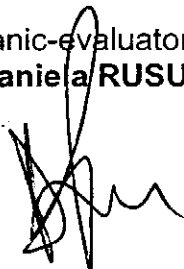
Evaluatorii considera ca valoarea de utilizare a proprietatii imobiliare:

- **TEREN” situat in Calea Duesti nr. 154-158 si str. Aristide Pascal nr. 39 si nr. 41, sector 3, in suprafata de 625 mp
286.827 EURO respectiv 11.361.220 mii lei**

- **“TEREN” situat in str. Vlad Judetul nr. 52-54 si str. Aristide Pascal nr. 33, nr. 35, nr. 35A si nr. 37, sector 3, in suprafata de 625 mp
286.827 EURO respectiv 11.361.220 mii lei**

Valoarea nu contine TVA

Expert tehnic-evaluator :
- Ing. Daniela RUSU



CALCULUL VALORII TERENULUI

DENUMIRE	SIMBOL	VALOARE [1\$=7.700LEI]	VALOARE ACTUALIZ.
AMPLASAMENT	A	340000,00	1260781,82
DOTARE SANITARA	S	56780,00	210550,56
DRUMURI	D	56780,00	210550,56
GAZE	G	22780,00	84472,38
TERMOFICARE	T	56780,00	210550,56
TELEFON	Tf	11560,00	42866,58
ELECTRICITATE	E	22780,00	84472,38
MARIMEA TERENULUI	M	1,00	1,00
NATURA TEREN FUNDARE	F	1,00	1,00
REGIM INALTIME	H	1,00	1,00
UTILIZARE	U	3,00	3,00
COEF. MULTIPL. ARTERA PRINCIP.	Cm	3,00	3,00
$P=(A+S+D+T+Tf+E)*M*F*H*U/2*Cm$ [LEI/MP]			18177952,25
P[USD/MP]			637
SUPRAFATA [MP], DIN CARE:			
COTA INDIVIZA		625,00	
COTA SERVITUTE			
VAL. TERENULUI (LEI)		11361220159	
VAL. TERENULUI (USD)		397899	
VAL TERENULUI (EURO)		286827	
ACTUALIZARE CURS:			
CURS DE CALCUL		7700,00	
CURS AL ZILEI	USD	28553,00	
CURS AL ZILEI	EURO	37212,00	
COEF. ACTUALIZ.		3,71	



CALCULUL VALORII TERENULUI

DENUMIRE	SIMBOL	VALOARE [1\$=7.700LEI]	VALOARE ACTUALIZ.
AMPLASAMENT	A	340000,00	1260781,82
DOTARE SANITARA	S	56780,00	210550,56
DRUMURI	D	56780,00	210550,56
GAZE	G	22780,00	84472,38
TERMOFICARE	T	56780,00	210550,56
TELEFON	Tf	11560,00	42866,58
ELECTRICITATE	E	22780,00	84472,38
MARIMEA TERENULUI	M	1,00	1,00
NATURA TEREN FUNDARE	F	1,00	1,00
REGIM INALTIME	H	1,00	1,00
UTILIZARE	U	3,00	3,00
COEF. MULTIPL. ARTERA PRINCIP.	Cm	3,00	3,00
$P=(A+S+D+T+Tf+E)*M*F*H*U/2*Cm$ [LEI/MP]			18177952,25
P[USD/MP]			637
SUPRAFATA [MP], DIN CARE:			
COTA INDIVIZA		625,00	
COTA SERVITUTE			
VAL. TERENULUI (LEI)		11361220159	
VAL. TERENULUI (USD)		397899	
VAL TERENULUI (EURO)		286827	
ACTUALIZARE CURS:			
CURS DE CALCUL		7700,00	
CURS AL ZILEI		USD	28553,00
CURS AL ZILEI		EURO	37212,00
COEF. ACTUALIZ.		3,71	



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

Primăria Municipiului București

EXPUNERE DE MOTIVE

În raportul de specialitate al Direcției Evidența Imobiliară și Cadastrală se precizează că domnul Stan Ion solicită un schimb de proprietăți între terenul pe care îl deține în proprietate în Calea Ducești nr.154, nr.156, nr.158 și Str. Aristide Pascal nr.39 și nr.41, sector 3, parcela în suprafața de 625 mp și un teren în suprafața de 625 mp aparținând municipiului București, compus din terenuri situate la fostele adrese postale str. Aristide Pascal nr.37, nr.39, Str. Vlad Județul nr.52 și nr.54, sector 3.

Direcția Evidența Imobiliară și Cadastrală a efectuat verificări asupra terenurilor propuse pentru schimbul de proprietăți, din care au rezultat următoarele:

- terenul oferit la schimb este în prezent parțial ocupat de construcții provizorii, fapt pentru care Dn. Stan Ion a depus Declarația autenticată sub nr.2136/14.09.2005 în fața Notarului public Sandina Tabarana, prin care declară că își asumă fața de Consiliul General al Municipiului București obligația ca, după efectuarea schimbului de proprietăți, să dezafecteze construcțiile de pe aceste terenuri și să predea terenurile libere;
- terenul propus pentru schimb, este liber de construcții și constituie domeniu privat al municipiului București;
- din raportul de evaluare întocmit de SC FIN CONTROL CONSULTING S.R.L. reiese că terenurile propuse la schimb au aceeași valoare de circulație.

Ținând seama de raportul de specialitate al Direcției Evidența Imobiliară și Cadastrală, înaintăm Consiliului General al Municipiului București spre analiză alăturatul proiect de hotărâre privind aprobarea schimbului de proprietăți între terenul proprietatea Dnului. Stan Ion în suprafața de 625 mp și terenul în suprafața de 625 mp aparținând domeniului privat al municipiului București.

PRIMAR GENERAL,

ADRIEAN VIDEANU

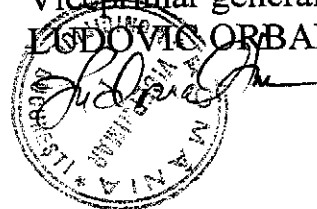


Primăria Municipiului București

Nr.3218/445471/ 21 .09.2005

Avizat,

Viceprimar general
EUSTOVIU ORBAN



RAPORT DE SPECIALITATE

Prin adresa inregistrata la Primaria Municipiului Bucuresti sub nr.445471/2005 si la Directia Evidenta Imobiliara si Cadastrala sub nr.3218/2005,domnul Stan Ion solicita un schimb de proprietati intre terenul pe care il detine in proprietate in Calea Dudesti nr.154, nr.156, nr.158 si Str.Aristide Pascal nr.39 si nr.41, sector 3, parcela in suprafata de 625 mp si un teren in suprafata de 625 mp apartinand municipiului Bucuresti, compus din terenuri situate la fostele adrese postale str.Aristide Pascal nr.37 , nr.39, Str.Vlad Judetul nr.52 si nr.54, sector 3.

Solicitarea este motivata prin faptul ca suprafata de teren aflata in proprietatea Dnului.Stan Ion si oferita la schimb se afla sub regimul juridic al Planului Urbanistic General aprobat cu H.C.G.M.B. nr.269/2000, fiind afectata de supralargirea carosabilului Calea Dudesti.

Ca urmare a acestei solicitari Serviciul Cadastru Edilitar Imobiliar a efectuat o verificare a terenurilor oferite la schimb, aflate in proprietatea Dnului.Stan Ion, constatand urmatoarele:

- numerele postale 154 si 156 din Calea Dudesti : suprafata ocupata (partial) de constructie metalica si gard de imprejmuit de tabla cu destinatia spalatorie auto si birouri administratie;
- imobilul cu nr.158 din Calea Dudesti: teren liber imprejmuit cu gard de plasa;
- imobilele cu nr.39-41 din str.Aristide Pascal : teren liber imprejmuit cu gard de plasa;
- restul terenului : teren liber in incinta imprejmuita.

Avand in vedere faptul ca terenul oferit la schimb este in prezent partial ocupat de constructii provizorii, Dnul.Stan Ion a depus Declaratia autentificata sub nr.2136/14.09.2005 in fata Notarului public Sandina Tabarana , prin care declara ca isi asuma fata de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, obligatia ca dupa efectuarea schimbului de proprietati sa dezafecteze constructia de pe aceste terenuri si sa predea la solicitarea C.G.M.B, terenurile libere.

Terenul propus pentru schimb , compus din parcele de teren ce apartineau imobilelor situate la fostele adrese postale str. str.Aristide Pascal nr.37 , nr.39, Str.Vlad Judetul nr.52 si nr.54, sector 3, este liber de constructii si constituie domeniu privat al municipiului fiind rezultat ca urmare a sistematizarii zonei si a expropriarii fostelor imobile in baza Decretului C.S.nr.79/1988.

La dosar a fost anexat raportul de evaluare intocmit de SC FIN CONTROL CONSULTING S.R.L., din care reiese ca terenurile propuse la schimb au aceeasi valoare de circulatie.

Terenurile se identifica potrivit studiului topografic scara 1:200 executat de autorizat ONCGC ing.Stancu Marius Catalin , denumite anexa 1 si anexa 2 la prezentul raport de specialitate .

Tinand cont de cele prezentate mai sus , inaintam Consiliului General al Municipiului Bucuresti spre analiza , proiectul de hotarare privind aprobarea schimbului de proprietati intre terenul proprietatea Dnului.Stan Ion

DIRECTOR EXECUTIV,



Intocmit :Mihaela Linca
15.09.2005/2ex