

PLAN DE AMPLASAMENT

SCALA 1:500

NUMAR CADASTRAL 528

PLAN CADASTRAL  
SITUAȚIE CADASTRALĂ ȘI SCARA 1:500  
PENTRU TERENUL ȘI CONSTRUCȚIILE  
EXISTENTE ÎN STR. SRI. GIUCĂȚULUI

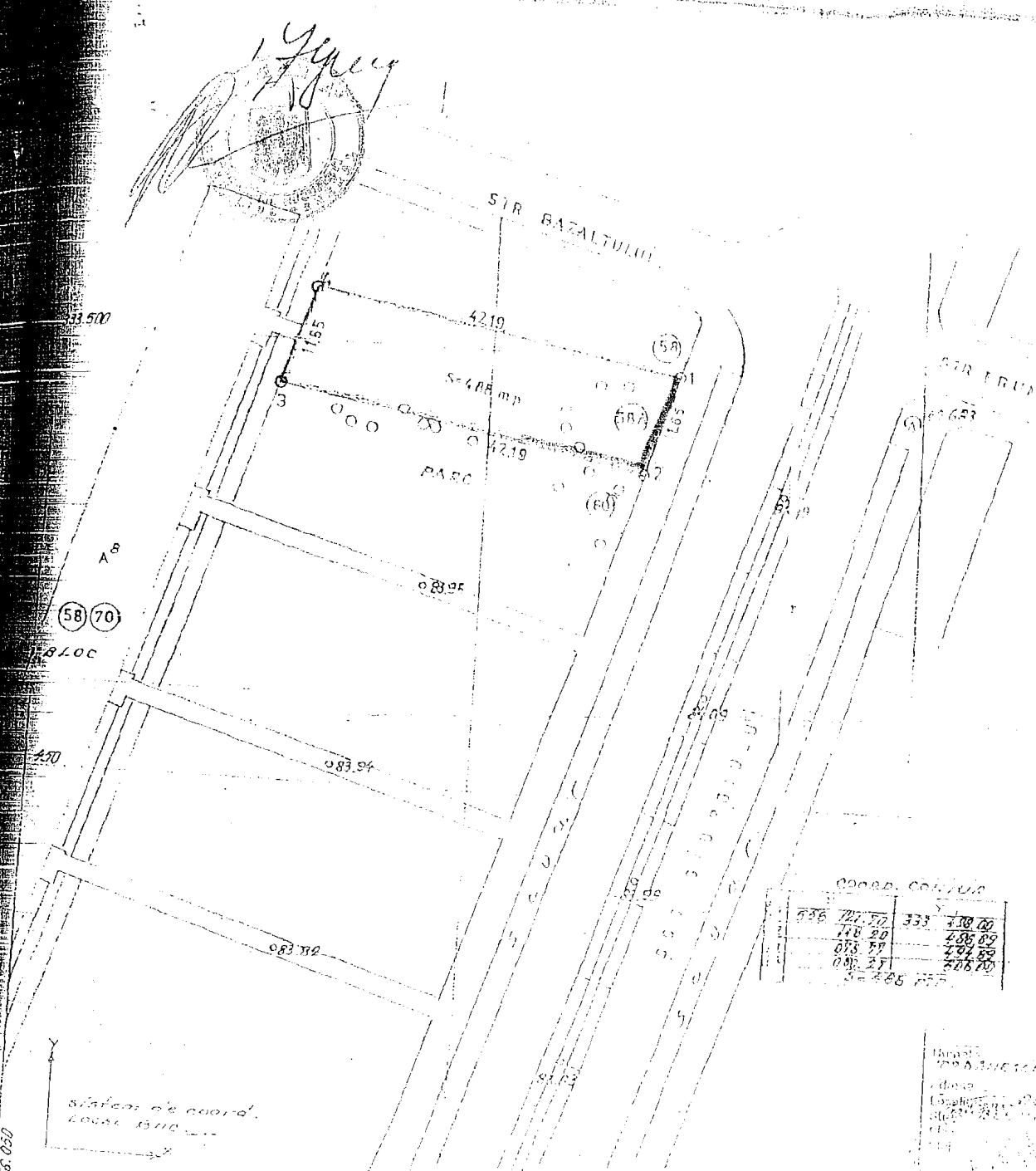
Suprafața totală ridicată a imobilului  
este de 488 mp.

Beneficiar: IORDANESCU GH. ȘI SOȚII  
DE LA STR. IOAN BERINDEI NR. 9, SECT. 9

nr. cadastral	cat. de folosinta	supraf. mp	obs.
01	IV	488	
TOTAL		488	

COORD. CARTULUI

528	727.70	333	430.00
	728.20		428.00
	875.77		422.00
	876.27		408.00
Σ = 488.00			



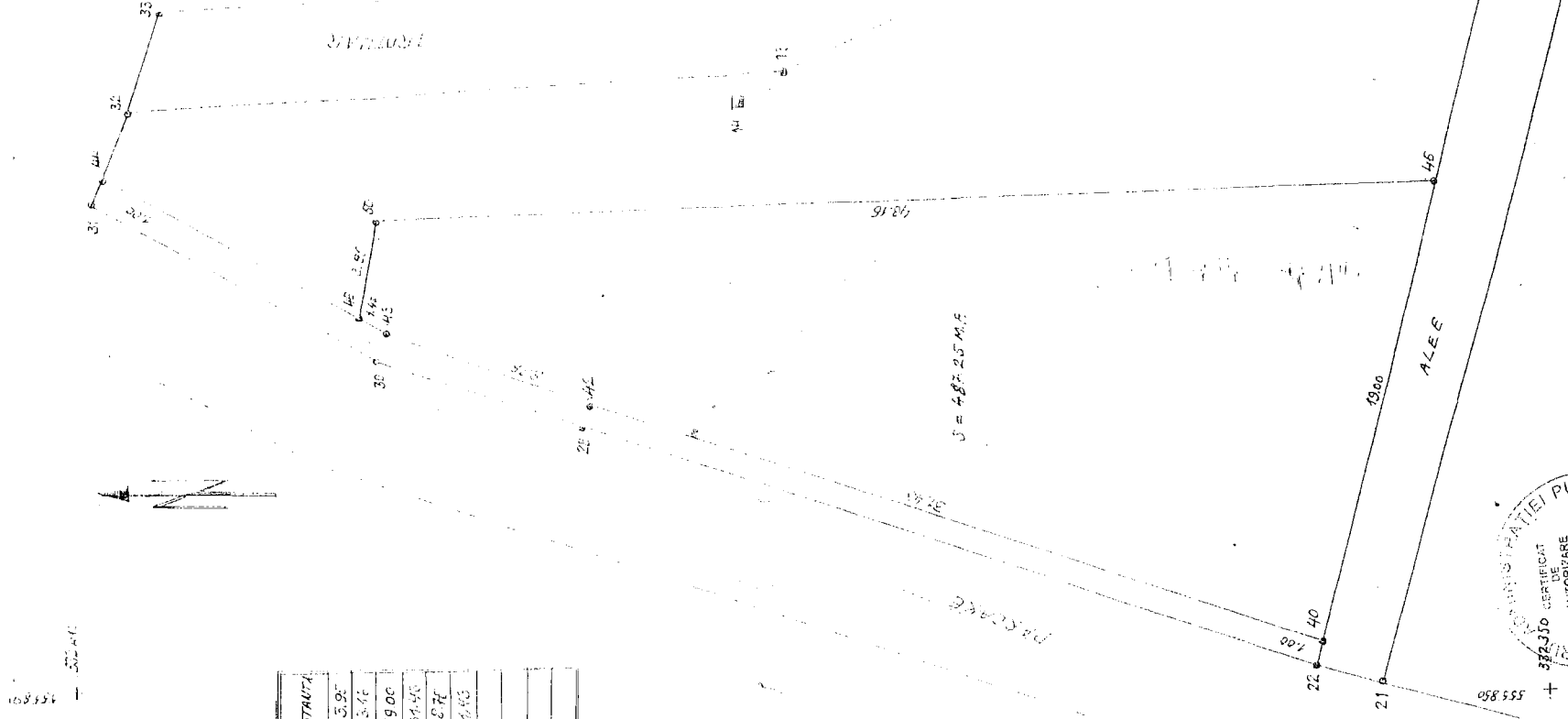
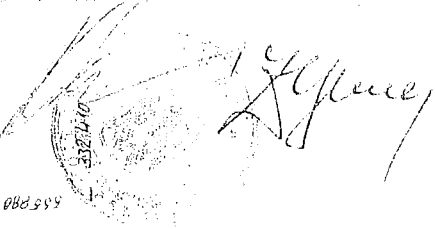
IMPLASAMENT  
IORDANESCU GH. ȘI SOȚII  
SRI. GIUCĂȚULUI  
SECT. 9

ȘTIINȚA ȘI ÎNȘIȘI  
SRI. GIUCĂȚULUI  
SECT. 9

PLAN DE AMPLASAMENT TERENUL DE CONSTRUCȚII PROPRIETĂȚII  
INTRACOMUNAL SCARA 1:200

Județul MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
Teritoriul adm. SECTOR 4  
Cod SIRUTA 439.146  
Adresa corp. propr.:  
Str. SOF. GIURGIULUI, NR. 126  
Nr. cadastr. al corp. propr.:

Numel. s. prenumel. proprietarului  
TUDOR MIRCEA  
Adresa: CAL. DE VEGETARIAN, AP. 157  
SECTOR 4  
LOC BUCUREȘTI

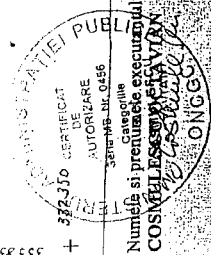


CONTINUT

nr.	555889	332 398.05	3,95
46	555890	332 354,85	4,316
40	555891.05	332 359,41	19,00
42	555891.55	332 389,85	3,740
43	555891.05	332 392,55	0,74
44	555 892.01	332 396,85	0,43
MENSURĂ			

URGENȚA DE ÎNCADRARE  
LOCAL M.E

ANEXA NR. 1 la 406 BB nr.  
294/07.12.06



Numel. s. prenumel. executorului  
COSMULESCU MIHAILA  
Data: 07.07.2006

# RAPORT DE EVALUARE

TEREN DIN BUCURESTI, SECTOR 4  
SOSEAUA GIURGIULUI NR. 126

BENEFICIAR :

DOMNUL TUDOR MIRCEA – CRISTIAN ȘI  
DOAMNA TUDOR MIRELA

Data elaborării : 11 Octombrie 2005

4.000.000  
10.000.000

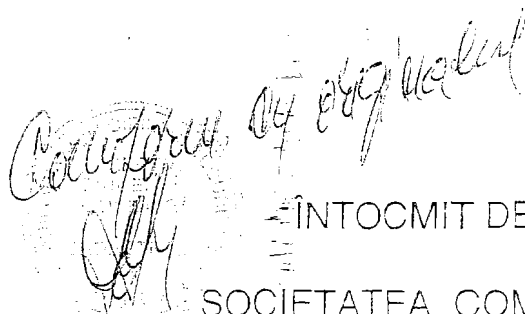
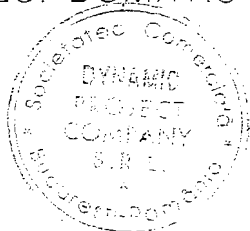


# RAPORT DE EVALUARE

TEREN DIN BUCUREȘTI, SECTOR 4,  
ȘOSEAUA GIURGIULUI NR. 126

DIRECTOR

ING. EC. DUMITRU GHIONEA



ÎNTOCMIT DE

SOCIETATEA COMERCIALĂ  
DYNAMIC PROJECT COMPANY  
BUCUREȘTI

J 40 / 27135 / 1992

## CUPRINS

1. Rezultatele evaluării și opinia evaluatorului .....	2
2. Identificarea proprietății .....	3
3. Descrierea amplasamentului .....	3
4. Dotarea edilitară .....	4
5. Concluzii cu privire la caracteristicile terenului de evaluat .....	4
6. Analiza pietei imobiliare .....	5
7. Ipoteze și condiții limitative .....	6
8. Metode de evaluare .....	6
9. Evaluarea unui metru pătrat de teren .....	7
9.1. Evaluarea unui metru pătrat de teren folosind metode administrative ...	7
9.2. Valoarea unui metru pătrat de teren folosind metodologia comparației cu prețul pieții .....	12
10. Concluzii privind evaluarea unui metru pătrat de teren .....	14
Prezentarea Societății Comerciale DYNAMIC PROJECT COMPANY s.r.l. – București .....	15
Lista rapoartelor de evaluare realizate ( extras ) .....	22
Lista anexelor .....	29
Anexe .....	30 + 34
Plan amplasament .....	
Fotografii .....	

**RAPORT DE EVALUARE**  
**A TERENULUI DIN BUCURESTI - SECTOR 4 , SOSEAUA GIURGIULUI NR. 126**

- Obiectul evaluării :** teren intravilan constituit ca spațiu verde , situat în Bucuresti , sector 4 , Șoseaua Giurgiului nr. 126 .
- Scopul evaluării :** estimarea valorii de piață a unui metru pătrat de teren în vederea realizării unei tranzacții de terenuri .
- Data evaluării :** 11.10.2005
- Cursul de schimb valutar :**
- 2,9516 RON / \$
  - 3,5866 RON / €
- Cliantul evaluării :** domnul TUDOR MIRCEA – CRISTIAN identificat cu C.I. seria RD nr. 235226 emisă de S.E.P. , CNP 1650321400119 și doamna TUDOR MIRELA identificată cu C.I. seria RX nr. 218557 emisă de S.E.P. , CNP 2710726443010 ambii cu domiciliul în București , sector 5 , Calea 13 Septembrie nr. 137 , bloc T1C , scara 1 , apartament 26 .

**1. Rezultatele evaluării și opinia evaluatorului**

Scopul raportului de evaluare este stabilirea valorii de piață a unui metru pătrat de teren așa cum este definită valoarea de piață de Standardele Internaționale de Evaluare , ediția a VI a / 2003 (IVS 1 . 3.1 ) :

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

Determinarea pretului pe metru pătrat a terenului din București , sector 4 , Șoseaua Giurgiului nr. 126 a fost făcută pe baza respectării standardelor de evaluare internaționale , europene și naționale , care reprezintă cea mai bună practică menită să reflecte legislația relevantă a Uniunii Europene , ca și cele mai importante direcții de gândire pe plan european și mondial .

În vederea stabilirii pretului de piață a unui metru pătrat de teren , au fost aplicate două metode de evaluare , respectiv :

- metoda Corpului Experților Tehnici pentru terenuri de construcție intravilane în municipii și orașe ;
- metoda comparației cu prețul pieței .

Cele două metode de evaluare aplicate au condus la următoarele rezultate :

- prin metoda Corpului Experților Tehnici  $V_e = 284 \text{ € / mp}$

- prin metoda comparației cu prețul pieței  $V_p = 230 \text{ € / mp}$

Având în vedere scopul evaluării și luând în considerare atât datele disponibile cât și caracteristicile intrinseci ale terenului , precum și potențialul de dezvoltare de care beneficiază amplasamentul în cadrul zonei , în opinia evaluatorului valoarea de piață a unui metru pătrat de teren va ține cont de rezultatul metodei comparației cu prețul pieței .

$$V_{\text{teren}} = 230 \text{ € / mp}$$

## 2. Identificarea proprietății

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentată de un teren situat în București , sectorul 4 , Șoseaua Giurgiului nr. 126 . Locația este într-o zonă de interes locativ urban în continuă creștere datorită poziționării pe o arteră importantă a Municipiului București .

## 3. Descrierea amplasamentului

Terenul supus evaluării este amplasat în București , sectorul 4 , Șoseaua Giurgiului nr. 126 pe direcția S – N și are următoarele vecinătăți :

- la Nord – Strada Podul Giurgiului ;
- la Vest – aleea de acces și parcare a blocului 7 din Șoseaua Giurgiului nr. 126 ;
- la Sud – alee de trecere pietonală ;
- la Est – trotuarul Șoselei Giurgiului .

Terenul are o formă de triunghi . Terenul este plan , fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze funcționalitatea / utilizarea și nu este împrejmuit , fiind situat în interiorul spațiului verde din dreptul blocului 7 de pe Șoseaua Giurgiului . În momentul actual pe teren nu există nici o amenajare .

Terenul este situat în primul aliniament față de Șoseaua Giurgiului ( latura de Est este la trotuarul șoselei ) . Terenul este situat între Strada Vigoniei și Strada Podul Giurgiului ,

vis à vis de Strada Drumul Găzarului. Locația este poziționată în a doua treime a Șoselei Giurgiului, în apropierea Cimitirului Israelit.

Șoseaua Giurgiului este o arteră intens circulată a Bucureștiului.

În zonă sunt atât locuințe unifamiliale (cu regim de înălțime maxim P + 2 E) având vechimi și stiluri arhitectonice diferite, blocuri de locuințe cu regim de înălțime P + 8 (10) E având o vechime de 30–40 ani, dar și spații comerciale și de prestări servicii.

Zona se află în proces de reconstrucție, în ultima vreme apărând o serie de noi imobile unele cu destinație locuințe unifamiliale, altele cu destinație spații comerciale și de prestări servicii.

Poluarea fonică și atmosferică sunt în cote mai ridicate decât cele normale pentru Municipiul București datorită existenței unei intersecții foarte aglomerate în fața terenului.

Infractionalitatea zonei este mai ridicată decât în prima treime a Șoselei Giurgiului, fiind o zonă cu infractionalitate mai ridicată chiar dacă în ultima vreme nu s-au înregistrat incidente deosebite.

#### **4. Dotarea edilitară**

Terenul din Șoseaua Giurgiului nr. 126 nu dispune de nici o utilitate în interiorul incintei, dar care există la limita proprietății: rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaz metan, rețea de curent electric, rețea de telefonie fixă.

Terenul nu este împrejmuit fiind în interiorul zonei verzi a Șoselei Giurgiului.

Terenul are acces ușor la rețeaua municipală de străzi și la șoselele naționale prin Șoseaua Giurgiului, care este asfaltată și bine întreținută.

În zonă, rețeaua de transport în comun suprateran este bine dezvoltată.

#### **5. Concluzii cu privire la caracteristicile terenului de evaluat**

- terenul are o formă de triunghi, cu o latură pe Șoseaua Giurgiului;
- în zonă sunt atât locuințe unifamiliale (cu regim de înălțime maxim P + 2 E) având vechimi și stiluri arhitectonice diferite, blocuri de locuințe cu regim de înălțime P + 8 (10) E având o vechime de 30–40 ani, dar și spații comerciale și de prestări servicii;
- terenul are la limita proprietății rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaz metan, rețea de curent electric, rețea de telefonie fixă.
- terenul nu este împrejmuit fiind în interiorul zonei verzi a Șoselei Giurgiului (spațiu cu verdeață).



## 6. Analiza pietei imobiliare

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

Prețurile pornesc de la 20 +30 € / mp ( în zone limitrofe intravilane ) și ajung până la 1.200 + 1500 € / mp ( ultracentral , în partea de Nord , în Piața Victoriei , Cotroceni , Kiseleff sau Primăverii unde s–a înregistrat un preț record de 3.100 € / mp ) . Din studierea pieții se constată că cele mai căutate terenuri sunt cele care se află la aceste extreme : investitorii se orientează fie către ieșirile din capitală – atunci când vor să construiască un snow – room , un depozit , un supermagazin sau cartiere rezidențiale pentru cumpărătorii din clasa medie , fie către zonele ultracentrale sau de Nord pentru sedii de birouri sau locuințe luxoase .

În ultima perioadă s–au înregistrat creșteri spectaculoase ale prețurilor terenurilor : dacă în zona centrală și de Nord prețurile au crescut cu 30 + 40 % , în unele zone de la periferia capitalei ( Rahova , zona de Sud și de Est ) sau din localitățile limitrofe prețurile s–au triplat , înregistrându–se în anul 2005 o creștere – în medie – cu 50 + 75 % .

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

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

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

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

Având în vedere amplasamentul terenului de evaluat , precum și datele și informațiile obținute în urma inspecției amplasamentului și a zonelor învecinate , proprietatea imobiliară de evaluat este caracterizată de următoarele elemente :

- este amplasată într–o zonă cu potențial de dezvoltare imobiliară ;
- zona se află în a doua treime a Șoselei Giurgiului ;
- zona este cu un grad de infraționalitate mai ridicat decât cel normal chiar dacă în ultima perioadă de timp nu au fost semnalate incidente majore .

## **7. Ipoteze și conditii limitative**

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

Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obtinerii unei valori minime maxime , solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de proprietate .

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerație toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise deliberat nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării .

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

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

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

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

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

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

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

## **8. Metode de evaluare**

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

În acțiunea de evaluare a terenurilor trebuie avut în vedere nu numai caracteristicile acestora cât și posibilitățile de folosire a terenurilor .

Pentru evaluarea pretului unitar al terenului se vor folosi două categorii de metode :

- metode administrative ;
- metode comparatielei cu prețul pieței .

## 9. Evaluarea unui metru pătrat de teren

### 9.1 Evaluarea unui metru pătrat de teren folosind metode administrative

Corpul Experților Tehnici – în Buletinul CET nr. 8 / 1994 – a elaborat o metodologie de evaluare a terenurilor intravilane pentru municipii , orașe , comune și sate – utilizând și adaptând :

- formula de calcul aprobată de M.E.F. și M.L.P.A.T. prin " Criteriile privind stabilirea și evaluarea terenurilor ... " ;
- formula de calcul din Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 199 / 25.05.1993 .

Metoda Corpului Experților Tehnici prezintă o metodologie care , prin luarea în considerare a tuturor elementelor concrete ale terenului , reușește o individualizare corectă a acestuia .

Principiile estimării sunt :

- stabilirea importanței localității , funcție de mărimea , caracteristicile sociale și potențialul productiv ;
- stabilirea zonelor de importanță orășenească a localității , prin aplicarea de diferențiere în amplasament ;
- stabilirea în cadrul fiecărei zone de amplasare a tipului de utilizare a terenului , conform genului de construcții optime de realizat ;
- inventarierea și stabilirea dotării cu utilități și facilități urbane , caracteristicile acestora și distanțele de amplasare ;
- stabilirea caracteristicilor tehnice individuale ale terenului ( dimensiuni , front la stradă , vecinătăți , firme , etc. ) ;

- stabilirea condițiilor de ambianță orășenească ;
- fixarea în cadrul teritoriului a zonei de acțiune antisismică ;
- stabilirea condițiilor juridice ale terenului , eventualele implicații de care determină coeficientul de interes față de acesta ;
- stabilirea naturii , caracteristicilor și destinației construcțiilor gândite pentru amplasare , care influențează direct valoarea terenului ;
- stabilirea coeficientului de creștere a valorii de barem în urma influenței inflației .

Metoda Corpului Experților Tehnici reprezintă o metodă teoretică , care nu ține cont de prețurile practicate pe piața imobiliară , fiind o metodă orientativă . Mai ales în București , cât și în zonele centrale ale marilor orașe dă rezultate eronate .

Prețul terenului , în ROL / mp. , se calculează cu formula :

$$P = A \times I_a \times I_p \times K_1 \times K_2$$

unde :

- $A$  – valoarea de bază a terenului , diferențiată pentru municipii în funcție de prețul de referință al orașului București ( ROL/ mp ) :
  - \* București – preț de referință zona 2
    - spații comerciale 63 000 ROL / mp.
  - \* categoria I ( municipii mari , cu peste 200 000 locuitori ) 90 %
  - \* categoria II ( municipii capitale de județ și stațiuni balneo – climaterice ) 80 %
  - \* categoria II' – restul municipiilor 60 %
- $I_a$  – indice de corecție a prețului de pornire ( % ) :

$$I_a = S + G + T + E + T_1 + D + B + R + P_e$$

Criteriile în baza cărora se acordă coeficientul de corecție a valorii prețului de pornire sunt următoarele :

- \* dotarea cu rețele de apă și canalizare (  $S$  ) :
  - poziționarea rețelei la gard 16,70 %
  - poziționarea rețelei până la 100 m 14,20 %
  - poziționarea rețelei până la 200 m 11,70 %
  - poziționarea rețelei între 200 + 500 m 8,35 %

* dotarea cu rețele de gaz metan ( G ) :	
– poziționarea rețelei la gard	6,70 %
– poziționarea rețelei până la 100 m	5,68 %
– poziționarea rețelei până la 200 m	4,56 %
– poziționarea rețelei între 200 + 500 m	3,35 %
* dotarea cu rețele de termoficare ( T ) :	
– poziționarea rețelei la gard	16,70 %
– poziționarea rețelei până la 100 m	13,70 %
– poziționarea rețelei până la 200 m	10,68 %
– poziționarea rețelei între 200 + 500 m	8,35 %
* dotarea cu rețele electrice ( E ) :	
– poziționarea rețelei la gard	6,70 %
– poziționarea rețelei până la 100 m	5,68 %
– poziționarea rețelei până la 200 m	4,56 %
– poziționarea rețelei între 200 + 500 m	3,35 %
* dotarea cu rețele de telefonie ( T <sub>f</sub> ) :	
– poziționarea rețelei la gard	3,40 %
– poziționarea rețelei până la 100 m	2,86 %
– poziționarea rețelei până la 200 m	2,35 %
– poziționarea rețelei între 200 + 500 m	1,70 %
* tipuri de drumuri de acces ( D ) :	
– asfalt , beton , pavele	16,70 %
– pavaj cu bolovani	9,14 %
– cu balast , împietruire	6,20 %
* dimensiuni și forme ( proporții ) ale terenului ( B ) :	
– foarte favorabil ( 1/2 + 3/5 )	+ 5 %
– favorabil	0 %
– nefavorabil , forme neregulate	- 5 %
* restricții de folosire conform planului urbanistic ( R ) :	
– incompatibil	- 15 %
– compatibil cu restricții	- 10 %
– compatibil	+ 5 %

- \* poluarea terenului ( $P_e$ ) :
  - sonoră ( din industrie , sau din circulație foarte activă pe stradă ) - 3 + 5 %
  - reziduuri gazoase - 3 %
  - reziduuri solide - 5 %
  - reziduuri lichide - 7 %

\*  $I_s$  – indice suplimentar , unde :

$$I_s = M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$$

în care :

- \*  $M$  – coeficient privind suprafața terenului construită :
  - construită până la 1 000 mp 1,00
  - construită între 1 000 – 5 000 mp 1,15
  - construită între 5 000 – 10 000 mp 1,20
  - construită peste 10 000 mp 1,25
- \*  $F$  – coeficient privind natura terenului :
  - teren normal de fundare 1,00
  - teren necesitând tălpi continue din beton armat 0,75
  - teren necesitând radier general 0,75
  - teren macroporic ( sensibil la înmuiere ) 0,50
  - teren neconsolidat , care necesită fundare indirectă prin intermediul pilonilor 0,30
- \*  $G_s$  – coeficient privind gradul seismic al zonei :
  - gradul 7 1,00
  - gradul 7,5 0,93
  - gradul 8 0,96
  - gradul 9 0,89
- \*  $H$  – coeficient privind regimul de înălțime permis de teren :
  - regim P + 1 + 3 nivele 1,00
  - regim P + 4 + 6 nivele 1,25
  - regim P + 7 + 12 nivele 1,40

- \*  $G_a$  – coeficient privind gradul de ocupare a terenului :
  - favorabil arhitectural 1,05
  - nefavorabil amplasării diferitelor constructii 0,9 = 0,95
  
- \*  $C_s$  – coeficient special de respingere ( lipsă de interes ) din cauze :
  - juridice :
    - > proces în curs 0,90
    - > lipsa actelor clare de proprietate 0,70
    - > mosteniri neactualizate 0,95
    - > pozitii divergente ale coproprietarilor 0,90
  - perspectivă urbanistică :
    - > localități cu somaj ridicat 0,70
    - > localități cu monoindustrie mare 0,85
    - > localități cu poluare deosebită 0,60
    - > localități cu tendință de depopulare 0,60
  
- \*  $U$  – coeficient în functie de utilizarea terenului :
  - pentru locuinte 1,00
  - pentru industrie si spații comerciale 1,50
  
- \*  $Z$  – coeficient de zonă :
  - zonă ultracentrală 1,50
  - zonă centrală 1,25
  - zonă semicentrală 1,00
  - zonă mediană 0,75
  - zonă periferică 0,50

- \*  $K_1$  – coeficient de actualizare a valorii terenului , între data elaborării metodei C.I.U.I.E. nr. 1/1994 ( 1 686 ROL / \$ ) și data apariției Dispoziției P.M.E. nr. 191 / 25.05.1993 ( 635 ROL / \$ ) :

$$K_1 = \frac{1\ 686\ \text{ROL} / \$}{635\ \text{ROL} / \$} = 2,66$$

- \*  $K_2$  – coeficient de actualizare a valorii terenului , între data evaluării și data elaborării metodei C.E.T. nr. 8 / 1994 :

$$K_2 = \frac{\text{cursul dolarului la data evaluării}}{1\ 686\ \text{ROL} / \$}$$

În anexa nr. 1 a fost evaluat un metru pătrat de teren din Soseaua Giurgiului nr. 126 utilizând metoda Corpului Experților Tehnici pentru terenurile de construcții intravilane în municipii și orase ( C.E.T. nr. 8 / 1994 ) .

Din calcule a rezultat un pret mediu de 1.013.4953 RON / mp , respectiv 284 € / mp la cursul de 3.5866 RON / € .

$$V_g = 284 \text{ € / mp}$$

## 9.2 Valoarea unui metru pătrat de teren folosind metodologia comparației cu prețul pieții

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

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

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

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

Totuși , metoda prezintă o carecarea doză de subiectivism în obținerea rezultatului deoarece nu ia în considerație calcule tehnico – economice , ci numai informații valorice finale , de sinteză , care sunt direct influențate de interese , adesea nelegate de valoarea reală a terenului .

Metoda comparației cu prețul pieții reprezintă totuși o metodă rapidă de evaluare care se aplică cu succes pentru verificarea rezultatelor obținute prin metode administrative ( numite și metode tehnice ) .

Evaluarea trebuie să se facă ținând seama de caracteristicile de amplasare în aceeași zonă , de suprafață , de formă , de fațadă , de dotări .

De asemenea , prețurile de tranzacționare a terenurilor sunt clar diferențiate între un teren situat în intravilan și unul extravilan .



Valoarea terenului supus evaluării din Bucuresti , Soseaua Giurgiului nr. 126 este influențată de :

- amplasarea terenului în cadrul cartierului Giurgiului ;
- echiparea tehnico - edilitară a terenului ;
- restricțiile de folosire a terenului ;
- gradul de poluare ;
- vecinătățile terenului .

În anexa nr. 2 au fost prezentate preturile terenurilor din Bucuresti , Soseaua Giurgiului și zone limitrofe pe baza anunțurilor de vânzare - cumpărare apărute :

- periodicul Anuntul Telefonic ;
- periodicul Impact Publicitar ;
- site-urile diferitelor agenții imobiliare .

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

Pretul pentru terenurile din zona Șoseaua Giurgiului / între Sura Mare și Strada Luică și zone limitrofe variază în limitele :

- 130 + 250 €/ mp pentru terenurile situate în zona cuprinsă între Strada Drumul Găzarului și Strada Luică ;
- 200 + 320 €/ mp pentru terenurile situate în zona cuprinsă între Strada Drumul Găzarului și Strada Sura Mare .

Există o ofertă a Agenției imobiliare Regatta pentru un teren în suprafață de 5 360 mp situat în vecinătatea terenului de evaluat care este în valoare de 250 €/ mp . Din discuțiile cu reprezentanții agenției acesta are ca utilități : curent electric și gaz și există o cerere de cumpărare la acest preț .

Având în vedere că :

- terenul supus evaluării se află amplasat în aliniamentul I al Soselei Giurgiului , în a doua treime a zonei ,
  - zona este cu un grad de infracționalitate mai ridicat decât cel normal chiar dacă în ultima perioadă de timp nu au fost semnalate incidente majore ,
  - terenul este plat , fără construcții pe el ceea ce presupune că nu necesită nici un fel de amenajări ,
  - terenul nu are nici un fel de utilități pe el dar acestea sunt la limita proprietății ,
  - zona în care este amplasat terenul are un grad de poluare mai mare decât cel obișnuit datorită poziționării lângă o intersecție foarte aglomerată ,
  - terenul este situat în interiorul zonei verzi a Șoselei Giurgiului ,
- echipa de evaluatori consideră că prețul de 230 €/ mp este un preț corect .

$$V_p = 230 \text{ €/ mp}$$

10. Concluzii privind evaluarea unui metru pătrat de teren

Metru pătrat de teren din Bucuresti , sectorul 4 , Soseaua Giurgiului nr. 126 a fost evaluat prin două metode , rezultând următoarele valori :

– prin metoda Corpului Expertilor Tehnici  $V_e = 284 \text{ €/mp}$

– prin metoda comparatiei cu prețul pieței  $V_p = 230 \text{ €/mp}$

Deoarece valoarea obținută prin metoda Corpului Expertilor Tehnici nu ține seama de cerințele pieții , fiind o valoare teoretică , echipa de evaluatori consideră că valoarea obținută prin metoda comparatiei cu prețul pieței este o valoare corectă a prețului pe metru pătrat de teren .

$V = 230 \text{ €/mp}$



PREZENTAREA  
SOCIETĂȚII COMERCIALE  
DYNAMIC PROJECT COMPANY BUCUREȘTI

1. Denumirea firmei : DYNAMIC PROJECT COMPANY s.r.l.
2. Adresa , telefon , fax : • Bucuresti , Splaiul Unirii nr. 45 , bloc M 15 , ap. 10
  - fax : 021 / 322 85 63
  - telefon : 021 / 322 85 63 ; 021 / 320 67 98 ;  
0722 749 549
3. Număr de înregistrare la Registrul Comerțului :  
J 40 / 27135 / 29.10.1992
4. Anul înființării : 1992
5. Capitalul social : 2 100 mii lei
6. Patrimoniul la 31.12.2004 : 445 000 mii lei
7. Autorizări :
  - Camera de Comerț și Industrie a României
  - Agenția Națională pentru Privatizare
  - Asociația Națională a Evaluatorilor din România
8. Profilul de activitate : " Expertize și consultanță tehnică – economică , studii de fezabilitate, reevaluări patrimoniu și evaluări societăți comerciale ,  
scolarizare în domeniul respectiv "
9. Domeniul de activitate :
  - Studii de fezabilitate în vederea :
    - privatizării ,
    - asocierii
    - înființării de societăți mixte ,
    - obținerii de împrumuturi bancare ,
    - realizării de investiții pentru dezvoltare sau pentru re tehnologizare :
  - Planuri de afaceri ;
  - Studii de oportunitate , prefezabilitate și fezabilitate pentru investiții ;
  - Diagnoze tehnico – economice ;
  - Analize economico – financiare ;
  - Analize comparative a ofertei de utilaje , linii tehnologice , tehnologii ;
  - Analize tehnico – economice ale societăților comerciale aflate în dificultate și analiza riscului de faliment ;

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

10. Portofoliul firmei : peste 565 de proiecte din care 127 studii de fezabilitate și planuri de afaceri și 450 rapoarte de evaluare

11. Personal : 6 salariați

12. Alte informații :

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

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

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

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

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

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

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

- \* absolvent al Institutului Politehnic București , promoția 1958 , media 10 ;
- \* a fost director general la Institutul de Proiectări pentru Construcții de Mașini ( cu peste 2.000 de salariați ) ;
- \* expert ONUDI ;
- \* membru ANEVAE ;
- \* membru titular al Academiei Oamenilor de Știință ;
- \* autorul lucrării " Manual pentru analiza economică a proiectelor ( analiza afacerilor )" în curs de apariție ( circa 450 de pagini ) .

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

- fabrici de montaj autoturisme în Columbia , Yugoslavia și Gabon ;
- fabrici de mașini unelte în Peru și Iran ;
- complex de reparat utilaj energetic în Irak ;
- fabrici de tractoare în Iran și Egipt ;
- fabrică de mașini agricole în Egipt ;
- santier naval în Mauritania ;
- fabrici de rulmenți în țările arabe ;
- Societatea Mixtă OLTCIT – Craiova ( împreună cu specialiștii de la CITROËN – Franța ) .

După anul 1992, în cadrul S.C. DYNAMIC PROJECT COMPANY s-au realizat peste 585 de studii de evaluare patrimoniu, studii de fezabilitate și planuri de afaceri având ca obiect :

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

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

Printre clienții noștri amintim :

- S.C. ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. – București ;
- S.C. ELECTROARGES S.A. – Curtea de Argeș ;
- S.C. VESTA INVESTMENT S.R.L. – Otopeni ;
- S.C. VULCAN S.A. – București ;
- S.C. GENERAL TURBO S.A. – București ;
- S.C. UPETROLAM S.A. – București ;
- S.C. ROMENERGO CASTUMAG S.A. – București ;
- S.C. OTELINOX S.A. – Târgoviște ;
- S.C. MARMURA S.A. – București ;
- S.C. CORUC S.A. – Otopeni ;
- S.C. AMCO OTOPENI S.A. – Otopeni ;
- S.C. SUBEX S.A. – Bacău ;
- S.C. ATRIC S.A. – București ;
- S.C. REMAT BUCUREȘTI SUD S.A. – București ;
- S.C. IRA CÂMPINA S.A. – Câmpina ;
- S.C. FORAJ SONDE S.A. – Videle ;
- S.C. REMAT ARGES S.A. – Pitești ;
- S.C. COMAT ARGES S.A. – Pitești ;
- S.C. UNIVERS SDV S.A. – București ;
- S.C. VASE EMAILATE S.A. – Focșani ;
- S.C. IMUT S.A. – Moreni ;
- S.C. CANTEMIR S.A. – Husi ;
- S.C. ADMEB S.A. – București ;
- S.C. ARC S.A. – Alexandria ;
- S.C. FORTUS S.A. – Iași ;
- S.C. ALTUR S.A. – Slatina ;
- S.C. NEICO GRUP S.A. – București ;
- S.C. REMAYER S.A. – București ;
- S.C. REMAT PRAHOVA S.A. – Ploiești ;

- S.C. ESTER COMPANY S.R.L. – Târtășești ;
- S.C. ROMNADEL S.A. – București ;
- S.C. VENTROU S.A. – Sinaia ;
- S.C. FRISAROM S.A. – București ;
- S.C. ROFILM S.A. – București ;
- S.C. EUROTEHNO GROUP S.R.L. – Pitești ;
- S.C. EURIAL CONEX S.R.L. – Oradea ;
- S.C. SAUDI ARABIAN AMIANTIT GROUP – Arabia Saudită ;
- S.C. INTEC S.A. – București ;
- S.C. CHARISMA STUDIO S.R.L. – București ;
- S.C. ROGVAIV COMIMPEX S.R.L. – București ;
- S.C. EDIL PROIECT S.R.L. – București ;
- S.C. REP CONS VODICA S.R.L. – București ;
- S.C. INSTAL CON STAR S.R.L. – București ;
- S.C. VERSUS IMPEX S.R.L. – Moreni ;
- S.C. MOBITEX S.A. – București ;
- S.C. GAN SERVICE 2000 S.R.L. – București ;
- S.C. INDUSTRIAL CONSTRUCT S.A. – București ;
- S.C. CELPI S.A. – București ;
- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI ;
- S.C. YOUR FRIEND S.R.L. – Bacău ;
- S.C. MOVIMAR & TRADE – București ;
- S.C. SAYK ORIENT FOREST S.R.L. – Comănești ;
- S.C. M.J. MAILLIS ROMANIA S.A. – Buftea ;
- S.C. AMITECH INDUSTRIAL S.R.L. – Orăștie ;
- S.C. CIVIC REVISTE SPECIALIZATE S.R.L. – București ;
- S.C. ROMANEL INTERNATIONAL GROUP S.A. – București ;
- S.C. WHITELAND IMPORT EXPORT S.R.L. – București ;
- S.C. UTIL GRANT S.A. – București ;
- S.C. PERAL DISTRIBUTION S.R.L. – București ;
- PRIMĂRIA SECTORULUI 5 – București ;
- COMBIPRA S.A. – Ploiești ;
- S.C. UNICOM HOLDING S.A. – București ;
- S.C. LEWIS IMPEX S.R.L. – București ;
- S.C. PRO COMOD SHOES S.R.L. – București ;
- S.C. ROFILM S.A. – București ;
- S.C. PICNIC LAND S.R.L. – București ;
- S.C. PERSYS ENGINEERING S.R.L. – București ;
- S.C. ROMGLOB INVEST S.R.L. – București ;
- S.C. MADNO TRADING CO S.R.L. – București .



După anul 1992, în cadrul S.C. DYNAMIC PROJECT COMPANY s-au realizat peste 585 de studii de evaluare patrimoniu, studii de fezabilitate și planuri de afaceri având ca obiect:

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

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

Printre clienții noștri amintim:

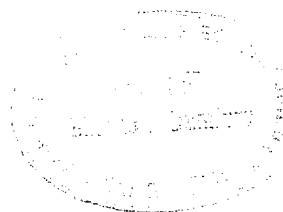
- S.C. ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. – București;
- S.C. ELECTROARGES S.A. – Curtea de Argeș;
- S.C. VESTA INVESTMENT S.R.L. – Otopeni;
- S.C. VULCAN S.A. – București;
- S.C. GENERAL TURBO S.A. – București;
- S.C. UPETROLAM S.A. – București;
- S.C. ROMENERGO CASTUMAG S.A. – București;
- S.C. OȚELINOX S.A. – Târgoviște;
- S.C. MARMURĂ S.A. – București;
- S.C. CORUC S.A. – Otopeni;
- S.C. AMCO OTOPENI S.A. – Otopeni;
- S.C. SUBEX S.A. – Bacău;
- S.C. ATRIO S.A. – București;
- S.C. REMAT BUCUREȘTI SUD S.A. – București;
- S.C. IRA CÂMPINA S.A. – Câmpina;
- S.C. FORAJ SONDE S.A. – Videle;
- S.C. REMAT ARGES S.A. – Pitești;
- S.C. COMAT ARGES S.A. – Pitești;
- S.C. UNIVERS SDV S.A. – București;
- S.C. VASE EMAILATE S.A. – Focșani;
- S.C. IMUT S.A. – Moreni;
- S.C. CANTEMIR S.A. – Huși;
- S.C. ADMEB S.A. – București;
- S.C. ARC S.A. – Alexandria;
- S.C. FORTUS S.A. – Iași;
- S.C. ALTUR S.A. – Slatina;
- S.C. NEICO GRUP S.A. – București;
- S.C. REMAYER S.A. – București;
- S.C. REMAT PRAHOVA S.A. – Ploiești;

**ATESTAREA PROFESIONALĂ**  
**A SPECIALIȘTILOR FIRMEI**

1. ing. ec. GHIONEA DUMITRU – conducătorul echipei de evaluare

- 1.1. Certificat de absolvire a **Cursului de analiză a Proiectelor Industriale** organizat de Institutul pentru Dezvoltare Economică din Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare și Centrul Internațional CEPECA / 1976
- 1.2. Certificat de absolvire a **Cursului Postuniversitar : Inginerie economică – formare de consultanți în marketing** organizat de Academia de Studii Economice București / 1980 – 1981

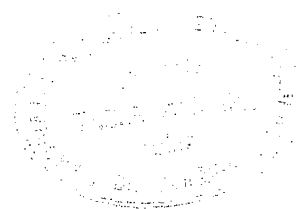
Nr. legitimație ANEVAR : 337



2. ing. TABAN MARIANA IULIA

- 2.1. Adeverință de absolvire a **Cursului de pregătire în domeniul metodelor de evaluare a societăților comerciale** organizat de Agenția Națională pentru Privatizare ( 1995 )

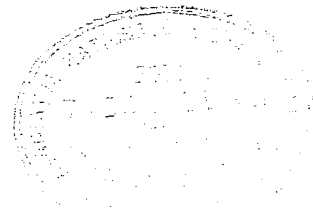
Nr. legitimație ANEVAR : 1106



3. ing. TABAN IULIAN CĂTĂLIN

- 3.1. Adeverință de absolvire a **Cursului de pregătire în domeniul metodelor de evaluare a societăților comerciale** organizat de Agenția Națională pentru Privatizare ( 2000 )

Nr. legitimație ANEVAR : 5072



LISTA  
RAPOARTELOF DE EVALUARE REALIZATE  
( Extras )

1. Societatea Comercială "CONSTRUCȚII INDUSTRIALE MONTAJ" S.R.L. – București – Raport de evaluare patrimoniu ( 1994 )
2. Societatea Comercială " MARMURA " S.A. Bucuresti – Studiu privind evaluarea patrimoniului ( 1994 )
3. Societatea Comercială " UPETROLAM " S.A. Bucuresti – Studiu privind evaiuarea patrimoniului ( 1994 )
4. Societatea Comercială " UNIVERS SDV " S.A. București – Studiu privind evaluarea patrimoniului (1994 )
5. Societatea Comercială " SUBEX " S.A. Bacău – Raport de evaluare (1995)
6. Societatea Comercială " FORAJ SONDE " S.A. Videle – Raport de evaiuare a patrimoniului ( 1995 )
7. Societatea Comercială " CILEZO " S.A. Ciorogârla – Studiu privind evaluarea grupului social – cantină de la Ferma nr. 1 Domnești ( 1995 )
8. Societatea Comercială " RUBI SOFT EXIM " S.R.L. București – Studiu privind evaiuarea patrimoniului ( 1995 )
9. Societatea Comercială " IAMACO " S.R.L. București – Studiu privind evaluarea patrimoniului ( 1995 )
10. Societatea Comercială " OȚELINOX " S.A.Târgoviște – Raport de evaluare a patrimoniului ( 1996 )
11. Societatea Comercială " CONSTRUCȚII INDUSTRIALE " S.A. București – Raport de evaluare a fabricii de produse din lemn din localitatea Berceni , județul Ilfov ( 1996 )
12. Societatea Comercială " ROMNADEL " S.A. București – Raport de evaluare utilaje aport de capital ( 1996 )

13. Societatea Comercială " COMAT ARGES " S.A. Pitesti – Raport de evaluare a geozitului Ștefănești – Argeș ( 1997 )
14. Societatea de asigurări " ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI " S.A. Bucuresti – Raport de evaluare și expertizare a sediliilor , sucursalelor și a agențiilor ( în colaborare ) ( 1997 )
15. Societatea Comercială " REMAT BUCUREȘTI SUD " S.A. – Raport de evaluare a prețului mediu al unei acțiuni ( 1998 )
16. Societatea Comercială " HOBAS TUE ROMÂNIA " S.A. Bucuresti – Raport de evaluare fabrica de tuburi din poliester armat cu fibră de sticlă ( 1998 )
17. Societatea Comercială " HOBAS TUE ROMÂNIA " S.A. Bucuresti – Raport de evaluare teren și drum de acces ( 1998 )
18. Societatea Comercială " BANATERA " S.A. Bucuresti – Raport de evaluare apartament mobilat pentru firmă ( 1998 )
19. Societatea Comercială " FRISAROM ENGINEERING " S.A. Bucuresti – Raport de evaluare a societății comerciale ( 1999 )
20. Societatea Comercială " REMAT BUCUREȘTI SUD " S.A. – Raport de evaluare aport de capital în natură la Societatea Mixtă REMAYER S.A. ( 1999 )
21. Societatea Comercială " REMAYER " S.A. Bucuresti – Raport de evaluare utilaje reprezentând aport de capital în natură ( 1999 )
22. Societatea Comercială " MOBITEX " S.A. Bucuresti – Raport de evaluare activ " Unitatea U 15 Crângasi " ( în colaborare ) ( 1999 )
23. Societatea Comercială " CORUC " S.A. Otopeni – Rapoarte de evaluare 4 ( 1999 )
24. Societatea Comercială " SERVICE FAUR " S.R.L. București – Raport de evaluare a lucrărilor de reparații și amenajări realizate la activul " Hală industrială pentru service " ( 1999 )
25. Societatea Comercială " ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI " S.A. București – Raport de evaluare imobil Sediul București , Strada Căderea Bastiliei nr. 80 – 84 ( 1999 )
26. Societatea Comercială " ATRIC " S.A. București – Raport de evaluare a patrimoniului ( 1999 )

27. Societatea Comercială " ALLIANZ – TIRIAC ASIGURĂRI " S.A. București – Raport de evaluare sucursale și filiale ( 1999 )
28. Persoană fizică – Raport de evaluare apartamente din Strada Gheorghe Sontu nr. 10 – 12 ( 1999 )
29. Societatea Comercială " PRODMET CONSTRUCT " S.R.L. București – Raport de evaluare mașini unelte și echipamente ( 2000 )
30. Societatea Comercială " CORUC " S.A. Otopeni – Raport de evaluare fonduri fixe ( 2000 )
31. Societatea Comercială " BANAT INVEST " S.A. București – Raport de evaluare sediu firmă ( 2000 )
32. Societatea Comercială " I.F.A. CÂMPINA " S.A. Câmpina – Raport de evaluare fonduri fixe Sectie Service Auto ( 2000 )
33. Societatea Comercială " CORUC " S.A. Otopeni – Raport de evaluare active ( 2000 )
34. Societatea Comercială " FRISAROM ENGINEERING " S.A. București – Raport de evaluare apartament cu 4 camere , București , B-dul Hristo Botev nr. 10 ( 2000 )
35. Societatea Comercială " ADMEB " S.A. București – Raport de evaluare fonduri fixe și terenuri ( 2000 )
36. Societatea Comercială " VENTROM " S.A. Sinaia – Raport de evaluare fonduri fixe ( 2000 )
37. Societatea Comercială " VESTA INVESTMENT " S.R.L. Otopeni – Raport de evaluare fonduri fixe și terenuri ( 2000 )
38. Societatea Comercială " ELECTROARGES " S.A. Curtea de Argeș – Raport de evaluare fonduri fixe și terenuri ( 2000 )
39. Societatea Comercială " CONSTRUCȚII INDUSTRIALE MONTAJ " S.R.L. București – Raport de evaluare fonduri fixe și terenuri ( 2001 )
40. Societatea Comercială " INDUSTRIAL CONSTRUCT " S.A. București – Raport de evaluare fonduri fixe și terenuri ( 2001 )
41. Societatea Comercială " REMAT BUCUREȘTI SUD " S.A. București – Raport de evaluare fonduri fixe și terenuri ( 2001 )

Raport de evaluare a terenului nr. Bucuresti, sector 4, Calea Giurgiului nr. 126

42. Societatea Comercială "REP. CONS. VODICA" S.R.L. Bucuresti – Raport de evaluare fonduri fixe și terenuri ( 2001 )
43. Societatea Comercială "CHARISMA STUDIO" S.R.L. Bucuresti – Raport de evaluare activ "Fabrica de confectii" ( 2001 )
44. Societatea Comercială "DRĂGUSIN PRODCOM" S.R.L. Bucuresti – Raport de evaluare imobil situat în Bucuresti, sector 6, Calea Giulești nr. 295 ( 2001 )
45. Societatea Comercială "M.G.EXIM '95" S.R.L. Bucuresti – Raport de evaluare apartament – sediu ( 2001 )
46. Societatea Comercială "ROGVAIV COMIMPEX" S.R.L. Bucuresti – Raport de evaluare Ferma nr. 6 – Lipova jud. Arad ( 2002 )
47. Societatea Comercială "IRA CÂMPINA" S.A. Câmpina – Raport de evaluare fonduri fixe și teren ( 2002 )
48. Persoană fizică Raport de evaluare 3 apartamente în București Calea Vitan nr. 110 ( 2002 )
49. Societatea Comercială "ROGVAIV COMIMPEX" S.R.L. Bucuresti – Raport de evaluare Ferma pomicolă nr. 4-5 – Lipova jud. Arad ( 2002 )
50. Societatea Comercială "REP. CONS. VODICA" S.R.L. Bucuresti – Raport de evaluare utilaje construcții ( 2002 )
51. Societatea Comercială "INSTAL CON STAR" S.R.L. Bucuresti – Raport de evaluare utilaje construcții ( 2002 )
52. Societatea Comercială "MOVIMAR & TRADE CO." S.R.L. Bucuresti – Raport de evaluare clădiri ( 2002 )
53. Societatea Comercială "CELPI" S.A. București – Raport de evaluare activ "Clădiri producție M" ( 2002 )
54. Societatea Comercială "SAYK ORIENT FOREST" S.R.L. Comănești – jud. Bacău – Raport de evaluare patrimoniu ( 2002 )
55. Persoană fizică – Raport de evaluare complex agrozootehnic din localitatea Movilița, comuna Topraisar, județul Constanța ( 2002 ) –

Raport de evaluare a terenului din București, sector 4, Soseaua Giurgiului nr. 126

56. Persoană fizică – Raport de evaluare imobii ( vilă ) din București – sector 1, str. Ing. Dumitru Zosima nr. 75 ( 2002 )
57. Societatea Comercială " TUDOR CONSTRUCT " S.R.L. – Raport de evaluare imobii ne locuit ( vilă ) com. Singureni – Jud. Giurgiu (2002 )
58. Persoană fizică " Raport de evaluare apartament București – sector 1, Bulevardul Primăverii nr. 39 " ( 2002 )
59. Societatea Comercială " MAILLIS ROMÂNIA " S.A. – Raport de evaluare fonduri fixe și terenuri ( 2002 )
60. Societatea Comercială " IMUT S.A." Moreni – Raport de evaluare apartament din București Calea 13 Septembrie 139 ( 2003 )
61. Societatea Comercială " MODARES & WITT " S.R.L. – Raport de evaluare mijloace fixe ( 2003 )
62. Societatea Comercială " EVEREST MANAGEMENT GROUP " S.R.L. – Raport de evaluare sediu firmă și mijloace fixe ( 2003 )
63. Societatea Comercială " CIVIC REVISTE SPECIALIZATE " S.R.L.– Raport de evaluare linie tehnologică de finisat reviste ( 2003 )
64. Persoană fizică " Raport de evaluare imobii ( vilă ) București, strada Aviator Ion Marinescu " ( 2003 )
65. Primăria Sectorului 5 București -- " Rapoarte de evaluare spații comerciale și prestări servicii " - 260 rapoarte ( 2003–2005 )
66. Societatea Comercială " ROMANEL INTERNATIONAL GROUP " S.A. București - " Raport de evaluare clădiri și terenuri " ( 2004 )
67. Societatea Comercială " WHITELAND IMPORT EXPORT " S.R.L. București - " Raport de evaluare mijloace fixe și terenuri " ( 2004 )
68. Societatea Comercială " UTIL GRANT " S.A. București - " Raport de evaluare mijloace fixe și terenuri " ( 2004 )
69. Raport de evaluare Ferma Bruno's satul Ruda - comuna Budești judetul Vâlcea ( 2004 )

70. Societatea Comercială PERAL DISTRIBUTION S.R.L. - " Raport de evaluare teren a construcții " ( 2004 )
71. Societatea Comercială SCHERING PLOUGH CENTRAL EAST AG -" Rapoarte de evaluare autoturisme" , 2004 ;
- 72 . Societatea Comercială GENERAL TURBO S.A. - " Raport de evaluare mijloace fixe si terenuri " ( 2005 )
- 73 . Societatea Comercială REMAT BUCUREȘTI SUD S.A. - " Raport de evaluare mijloace fixe si terenuri " ( 2005 )
- 74 . Societatea Comercială REMAT DÂMBOVITA S.A. - Târgoviste - " Raport de evaluare mijloace fixe si terenuri " ( 2005 )
- 75 . Societatea Comercială R&R TRADING GROUP S.R.L. - " Raport de evaluare ciădire magazin de prezentare si desfacere " ( 2005 )
76. Societatea Comercială ADMEE S.A. Bucuresti - " Raport de evaluare mijloace fixe si terenuri " ( 2005 )
77. Societatea Comercială PRO COMOD SHOES S.R.L. Bucuresti - " Raport de evaluare ciădiri " ( 2005 )
78. Societatea Comercială INDUSTRIAL CONSTRUCȚI S.A. Bucuresti - " Raport de reevaluare mijloace fixe si terenuri " ( 2005 )
79. Societatea Comercială CONSTRUCȚII INDUSTRIALE MONTAJ S.R.L. Bucuresti - " Raport de reevaluare mijloace fixe si terenuri " ( 2005 )
80. Societatea Comercială RICHTER INTER COM S.R.L. Bucuresti - " Raport de evaluare imobil si teren " ( 2005 )
81. Societatea Comercială Unicom Holding S.A. Bucuresti - " Raport de evaluare imobil din Constanța , strada Fundătura 1 Mai nr. 11" ( 2005 )
82. Societatea Comercială Unicom Holding S.A. București - " Raport de evaluare a terenului din București , sector 2 , strada Ramuri Tei nr. 1 C " ( 2005 )
83. Societatea Comercială NIMFA COM S.R.L. - " Raport de evaluare apartament de două camere-" ( 2005 )



Raport de evaluare a terenului din Bucurasti , sector - Soseaua Giurgiului nr. 128

84. Societatea Comercială LEWIS IMPEX S.R.L. - Raport de evaluare spațiu comercial ( 2005 )
85. Societatea Comercială GENERAL TURBO S.A. - " Raport de evaluare masini unelte și echipamente " ( 2005 )
86. Societatea Comercială IRA S.A. Câmpina - " Reaport de evaluare constructii si terenuri " ( 2005 )
87. Societatea Comercială RUBY ROSE INDUSTRIAL COMPANY S.R.L. - București - " Raport de evaluare ciădire " ( 2005 )
88. Societatea Comercială COMPANIA FRANZ ADVERTISING S.R.L.– Bucuresti - " Raport de evaluare echipamente speciale " ( 2005 )
89. Societatea Comercială PIONIC LAND S.R.L. - București – " Raport de evaluare naia și terenuri " ( 2005 )
90. Societatea Comercială DIANFLEX BUCURESTI IMPEX S.R.L – Rapoarte de evaluare spatii de prestări servicii situate în strada Smârdan nr. 4 și strada Drumul Taberei nr. 14 – 16 ( 2005 )
91. Societatea Comercială SUMARO S.R.L. – Raport de reevaluare hală eboș II ( 2005 )
92. Societatea Comercială PERSYS ENGINEERING S.R.L.– Raport de evaluare imobile ( 2005 )
93. Societatea Comercială FAUF S.A. – Rapoarte de evaluare cămine nefamiliști ( 2005 )
94. Societatea Comercială CARTEMIS S.R.L. – Raport de evaluare clădire fabrică din Moreni judetul Dâmbovita ( 2005 )
95. Societatea Comercială VENTROM S.A. – Raport de evaluare magazin de prezentare și desfacere din Sinaia ( 2005 )
96. Societatea Comercială BERNARD BRUNHES ROMÂNIA BBR CONSULTING S.R.L. – Raport de evaluare autoturism Opel Zafira ( 2005 )
97. Societatea Comercială MADNO TRADING CO S.R.L. – Raport de evaluare complex comercial " AVA CENTER " ( 2005 )

LISTA ANEXELOR

- Anexa nr. 1      Evaluarea unui metru pătrat de teren din București, sector 4, Soseaua Giurgiului nr. 126 folosind metodologia Corpului Expertilor Tehnici pentru terenurile de construcții intravilane în municipii și orașe (C.E.T. nr. 8 - 1994)
- Anexa nr. 2      Pretul terenurilor de pe Soseaua Giurgiului și zone limitrofe

EVALUAREA UNUI METRU PĂTRAT DE TEREN  
DIN BUCUREȘTI, SECTOR 4,  
SOSEAUA GIURGIULUI NR. 126  
folosind metodologia Corpului Experților Tehnici  
pentru terenurile de construcție intravilane  
în municipii și orașe ( C.E.T. nr. 8 / 1994 )

$$P = A \times I_c \times I_t \times K_1 \times K_2$$

în care :

A – prețului de pornire (ROL/mp) ;

$I_c$  – indici de corecție a prețului de pornire ;

$I_t$  – indici caracteristici terenului ;

$K_1$  – coeficient de corecție a prețului de bază în funcție de cursul de schimb valutar al dolarului la data elaborării metodei ;

$K_2$  – coeficient de corecție a prețului de bază între data evaluării și data elaborării metodei .

Coeficienții din formulă au următoarele valori :

A = 63 000 ROL / mp – pentru Municipiul București – zona 2 – destinație spațiu comercial

$$I_a = S + G + T + E + T_f + D + B + R + P_e$$

în care :

- S = 16,7 % – pentru instalații de alimentare cu apă și canalizare la gard ;
- G = 6,7 % – pentru instalație de gaze la gard ;
- T = 16,7 % – pentru instalație de termoficare la gard ;
- E = 6,7 % – pentru instalația de alimentare cu energie electrică la gard ;

- T = 3.4 % – pentru instalatia de telefonie la gard ;
- D = 16.7 % – pentru drum de acces din beton sau pavele ;
- B = 5 % – pentru dimensiuni si forme teren foarte favorabile ;
- R = 5 % – pentru lipsa restrictiilor în folosirea terenului ;
- P<sub>e</sub> = 0 % – pentru teren nepoluat .

$$I_1 = 16,7 + 6,7 + 16,7 + 6,7 - 3,4 - 16,7 - 5 + 5 - 0 = 76,9 \%$$

$$I_1 = 76.9 \%$$

$$I_2 = M \times F \times G_1 \times H \times G_2 \times C_1 \times U \times Z$$

în care :

- M = 1.00 – pentru teren constructibil până la 1.000 mp ;
- F = 1.00 – pentru teren normal de fundare ;
- G<sub>1</sub> = 0.89 – pentru teren situat în zone cu grad de seismicitate 9 ;
- H = 1.40 – pentru regim de înălțime de P + 7 + 12 nivele ;
- G<sub>2</sub> = 1.05 – pentru teren favorabil din punct de vedere arhitectural ;
- C<sub>1</sub> = 1.00 – pentru teren fără probleme juridice în litigiu ;
- U = 1.50 – pentru utilizarea terenului pentru comerț sau birouri ;
- Z = 1.00 – coeficient de zonă .

$$I_2 = 1,00 \times 1,00 \times 0,89 \times 1,40 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,50 \times 1,00 = 1,9625$$

$$I_2 = 1,9625$$

$$K_1 = \frac{1\ 686}{635} = 2,66$$

$$K_2 = \frac{29\ 516}{1\ 686} = 17,5065$$

$$P = 63\ 000 \times \frac{100 + 76,9}{100} \times 1,9625 \times 2,66 \times 17,5065 = 10\ 184\ 953 \text{ ROL / mp}$$

<b>P = 10 184 953 ROL / mp</b>
--------------------------------

**PRETUL TERENURILOR DIN SOSEAUA GIURGIULUI NR. 58 A  
SI ZONE LIMITROFE**

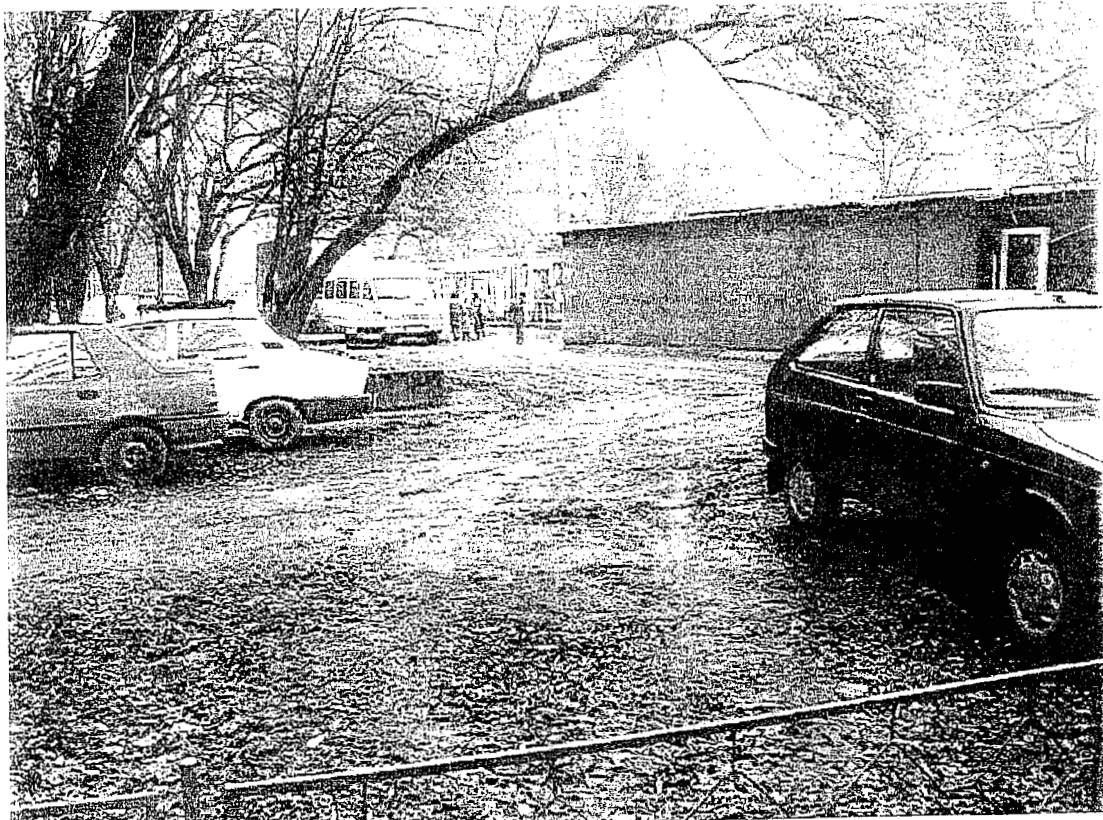
Localizare / caracteristici	Pret unitar
1	2
<b>Periodicul Anuntul Telefonic</b>	
- Giurgiului , Flamura , 520 mp , d = 15 m . cu casă demolabilă , toate facilitățile	230 € / mp
- Giurgiului , piață , 272 mp , d = 12 m . cadastru intabulare , 39 900 €	147 € / mp
- Giurgiului , teren - casă , fără utilități , stradal , 432 mp , d = 16 m , Cimitirul Evreiesc	137 € / mp
- Giurgiului , Toporasi - șină , 200 mp , d = 11.6 m . facilități , 26 000 €	130 € / mp
- Giurgiului , Toporasi , adiacent , 280 mp , d = 14 m . casă demolabilă , facilități poartă , 46 500 €	166 € / mp
- Giurgiului , adiacent , 287 mp , d = 12 m . aut. de construcție și toate autorizațiile obținute pentru p + 1 + m , 52 000 €	181 € / mp
- Giurgiului , Bacovia , 400 mp , d = 12 m , casă demolabilă , toate facilitățile	250 € / mp
- Giurgiului , Flamura , 500 mp , d = 16 m , facilități	190 € / mp
- Giurgiului , intravilan , 520 mp , casă demolabilă	280 € / mp
- Giurgiului , Toporasi , 200 mp , deschidere mare , facilități , 26 000 €	130 € / mp
- Giurgiului , Toporasi , 280 mp , deschidere mare , facilități , 46 500 €	166 € / mp
- Giurgiului , Toporasi , 272 mp , d = 14 m , 39 500 €	145 € / mp
<b>Periodicul Impact Publicitar</b>	
- Giurgiului , stradal , S = 416 mp , d = 16 m , urbanismul zonei , P + 4 , 90 000 €	216 € / mp
- Stoian Militaru , 230 mp , dimensiuni 9 x 16 , facilități , urbanism P + 2 , POT 70 %	220 € / mp
- Giurgiului , 416 mp / 16 m , utilități la poartă , 90 000 €	216 € / mp
- Stoian Militaru , 580 mp , d = 15 m , intabulat , urbanism , P + 2 + M	250 € / mp
- Stoian Militaru , 230 mp , d = 26 m , urbanism P + 2 , facilități	220 € / mp
- Șoseaua Giurgiului , stradal , ST = 741 mp , d = 25 m , toate facilitățile , certificat urbanism P + 14	320 € / mp

1	2
- Soseua Giurgiului – Luica , ST = 600 mp , d = 16 m , facilitati	150 € / mp
- Giurgiului , teren 255 mp , d = 10.5 m , utilitati , intabulare , constructie demolabila , 53 000 €	208 € / mp
- Soseua Giurgiului , zona Piata Progresu , 200 mp , pe colt , 12 x 18 , intabulat , casa demolabila , 45 000 €	225 € / mp
<b>Site-ul Agentiei Imobiliare Garanta Imobiliare</b>	
- Giurgiului , nu e la sosea	170 € / mp
<b>Site-ul Agentiei Imobiliare Run. Ro Imobiliare</b>	
- Giurgiului , 700 mp , curent 220 V , apa , canalizare , gaze , 210 000 €	300 € / mp
- Giurgiului , 228 mp , d = 18 m , strazi amenajate , curent electric 220 V , apa , canalizare	308 € / mp
- Giurgiului , 950 mp , d = 10 m , in forma de "L"	155 € / mp
- Giurgiului , zona Bacovia , intravilan , pe teren exista un dressing de 16 mp , 762 mp , c = 24 m , strazi amenajate , acces stradal , curent electric 220 V , apa	300 € / mp
- Drumul Gazarului , 150 mp , d = 8 m , acces stradal , curent electric 220 V , apa , canalizare , 60 000 €	400 € / mp
- Piata Progresu , exista casa demolabila , 272 mp , d = 10 m , strazi amenajate , acces stradal , curent electric 220 V , apa , 78 800 €	290 € / mp
- Giurgiului , 5 400 mp , d = 128 mp , curent electric 220 V , apa , canalizare , gaze , 1 566 000 €	290 € / mp
- Giurgiului , 411 mp , d = 10 m , curent electric 220 V , apa , canalizare , gaze , 119 190 €	290 € / mp
- Giurgiului , 277 mp , d = 12 m , strada amenajata curent electric 220 V , 380 V , apa , 65 000 €	235 € / mp
<b>Site-ul Agentiei Imobiliare Etern Grup</b>	
- Piata Progresu , 273 mp , cadastru	200 € / mp
- Piata Giurgiului , 273 mp , toate utilitatile , cadastru , intabulare , certificat urbanism	250 € / mp
- Giurgiului – Sura Mare , 276 mp , d = 12,5 m , strazi amenajate , acces stradal , curent electric 220 V , apa	236 € / mp
- Giurgiului , ST = 770 mp , d = 23 m	140 € / mp

1	2
<b>Site-ul Anunturi pe Net.ro</b>	
- Teren Giurgiului , S = 228 mp , d = 18 m , urbanism c = 1 + m	310 € / mp
- Giurgiului , teren 272 mp , d = 10 m , toate facilitatile , Strada PLOpeni 70 000 €	257 € / mp
- Giurgiului – Bacovia , teren 411 mp , c = 10 m , stradă scurtă , aproape bulevard , zonă bună , gaze și canal la poartă	250 € / mp
<b>Site-ul Anuntul Imobiliar.ro</b>	
- Soseaua Giurgiului – Sura Mare , ST = 102 mp , d = 7 m , toate facilitatile , autorizatie de constructie , cadastru , intabulare , 29 000 €	310 € / mp
- Giurgiului – Drumul Găzarului , S = 525 mp , d = 14.73 m , toate facilitatile cadastru , intabulare	257 € / mp
<b>Site-ul Imobiliare.ro</b>	
- Piata Progresu , 273 mp	200 € / mp
- Giurgiului , 420 mp	250 € / mp

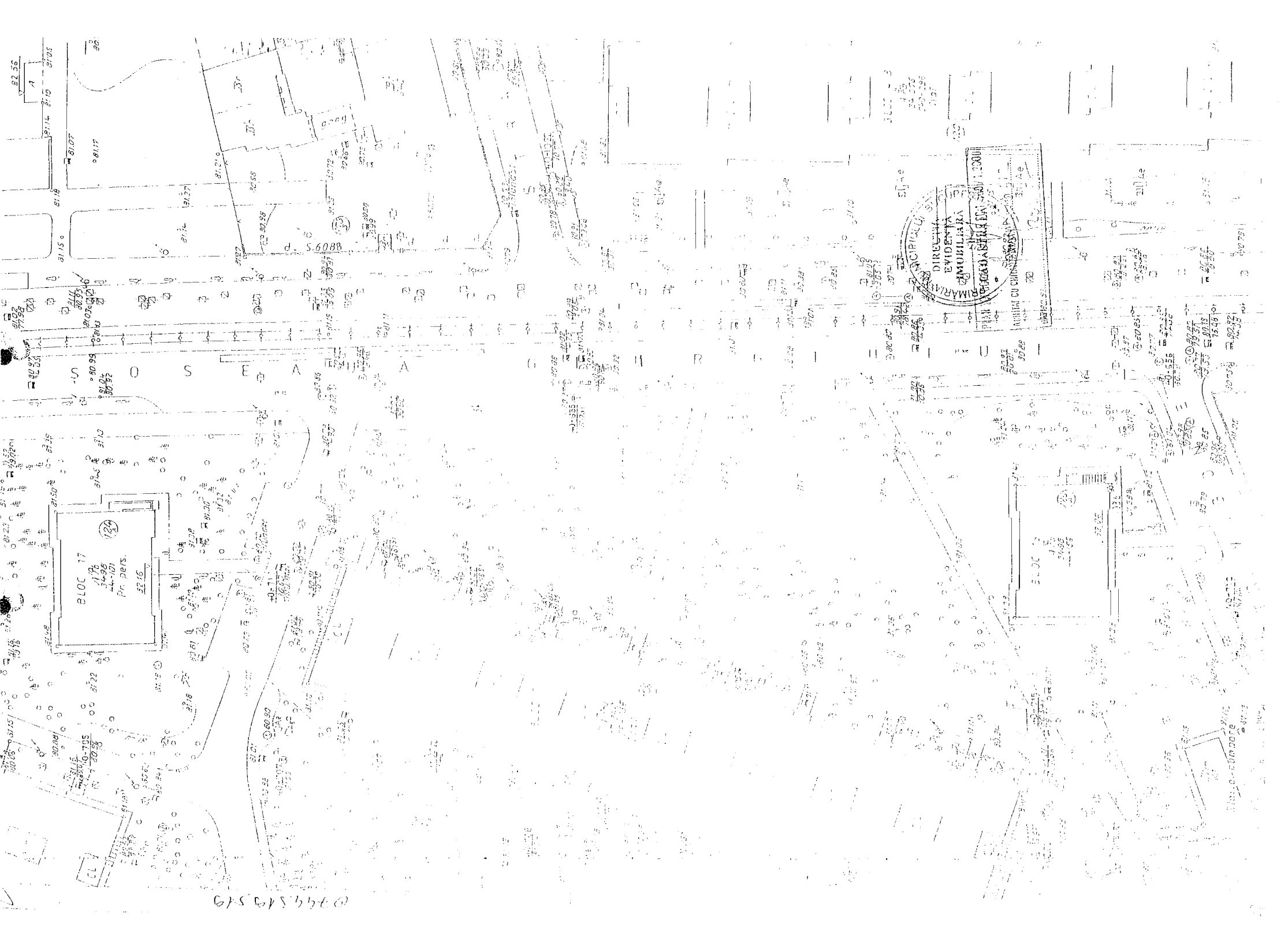


Vedere teren



Vedere teren





0249 SA 549 SA 9

BLOC 17  
1178  
14-101  
Pr. pers.  
2215

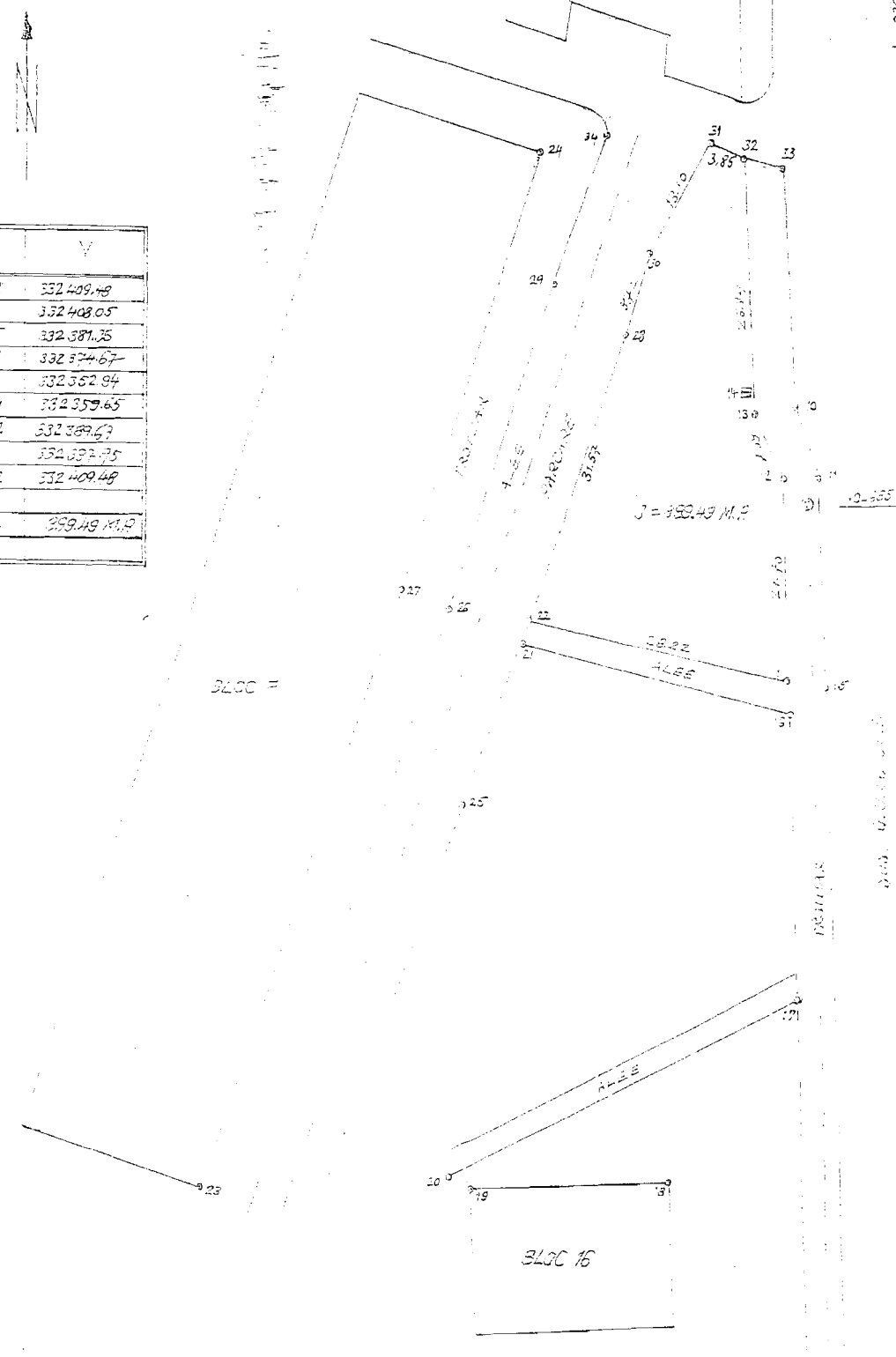
DIRECTIA EVIDENTIA ZIMBILIIA SI PAMARITAN  
INSTITUTUL DE CHIRURGIE SI TRAIECTIA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE  
INTRAVILAN SCARA 1:500

Județul MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
Teritoriul adm. SECTOR.....  
Cod SIRUTA.....  
Adresa corp.propr.:.....  
Str.....  
Nr. cadastral al corp.propr.....

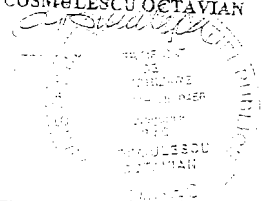
Numele și prenumele proprietarului.....  
Adresa:.....  
Loc. BUCUREȘTI

	X	Y
11	555869.82	532409.48
12	555873.40	532408.05
13	555875.05	532381.25
14	555878.19	532374.67
15	555879.52	532362.84
16	555857.11	532359.65
18	555860.82	532389.69
19	555863.51	532397.95
21	555869.82	532409.48
22	555894.24	532419.11



Numele și prenumele executantului  
COSMULESCU OCTAVIAN

Data: 15.07.2005



332420

332420

332230

332230

---

# RAPORT DE EVALUARE

TEREN DIN BUCURESTI, SECTOR 4  
SOSEALA GIURGIULUI NR. 58 A

---

BENEFICIAR :

DOMNUL TUDOR MIRCEA - CRISTIAN ȘI  
DOAMNA TUDOR MIRELA

Data elaborării : 11 Octombrie 2005

*[Handwritten signature]*  


Anexa nr. 4  
la HCGMB nr. 29/1992  
*[Handwritten initials]*

# RAPORT DE EVALUARE

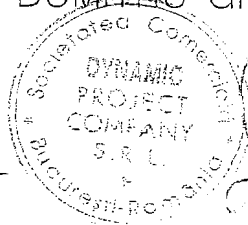
TEREN DIN BUCUREȘTI, SECTOR 4,  
SOSEAUA GIURGIULUI NR. 58 A,  
aparținând

DOMNULUI TUDOR MIRCEA - CRISTIAN SI  
DOAMNEI TUDOR MIRELA

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

DIRECTOR

ING. EC. DUMITRU GHIONEA

  
*[Handwritten signature]*

ÎNTOCMIT DE

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

## CUPRINS

1. Rezultatele evaluării și opinia evaluatorului .....	2
2. Identificarea proprietății – Aspecte juridice .....	3
3. Descrierea amplasamentului .....	4
4. Dotarea edilitară .....	4
5. Concluzii cu privire la caracteristicile terenului de evaluat .....	5
6. Analiza pietei imobiliare .....	5
7. Ipoteze și condiții limitative .....	6
8. Metode de evaluare .....	7
9. Evaluarea terenului .....	7
9.1. Evaluarea terenului folosind metode administrative .....	7
9.2. Valoarea terenului folosind metodologia comparatiei cu prețul pieții .....	13
10. Concluzii privind evaluarea terenului .....	14
Prezentarea Societății Comerciale DYNAMIC PROJECT COMPANY s.r.l. – Bucuresti .....	15
Lista rapoartelor de evaluare realizate ( extras ) .....	22
Lista anexelor .....	29
Anexe .....	30 + 37
Planuri amplasament .....	
Fotografii .....	

RAPORT DE EVALUARE  
A TERENULUI DIN BUCUREȘTI - SECTOR 4, SOSEAUA GIURGIULUI NR. 58 A

Obiectul evaluării : teren intravilan constituit ca spațiu verde , având suprafața de 488.29 mp. situat în București, sector 4 - Soseaua Giurgiului nr. 58A.

Scopul evaluării : estimarea valorii de piață în vederea realizării unei tranzacții de terenuri .

Data evaluării : 11.10.2005

Cursul de schimb valutar

- 2,9516 RON / \$
- 3,5866 RON / €

Clientul evaluării: domnul TUDOR MIRCEA – CRISTIAN identificat cu C.I. seria RE nr. 235226 emisă de S.E.P. , CNP 1650321400119 și doamna TUDOR MIRELA identificată cu C.I. seria RX nr. 218557 emisă de S.E.P. , CNP 2710726443010 ambii cu domiciliul în București , sector 5 , Calea 13 Septembrie nr. 137 , bloc T1C , scara 1 , apartament 26 .

1. Rezultatele evaluării și opinia evaluatorului

Scopul raportului de evaluare este stabilirea valorii de piață a terenului , așa cum este definită valoarea de piață de Standardele Internaționale de Evaluare , ediția a VI a / 2003 ( IVS 1 . 3.1 ) :

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

Evaluarea terenului aparținând domnului TUDOR MIRCEA – CRISTIAN și doamnei TUDOR MIRELA a fost făcută pe baza respectării standardelor de evaluare internaționale , europene și naționale , care reprezintă cea mai bună practică menită să reflecte legislația

relevanță a Uniunii Europene, ca și cele mai importante direcții de gândire, pe plan european și mondial.

În vederea evaluării valorii de piață a terenului, au fost aplicate două metode de evaluare, respectiv:

- metoda Corpului Experților Tehnici pentru terenuri de construcție intravilane în municipii și orașe;
- metoda comparației cu pretul pieței.

Cele două metode de evaluare aplicate au condus la următoarele rezultate:

- prin metoda Corpului Experților Tehnici  $V_a = 138\ 660\ €$
- prin metoda comparației cu pretul pieței  $V_p = 146\ 500\ €$

Având în vedere scopul evaluării și luând în considerare atât datele disponibile cât și caracteristicile intrinseci ale terenului, precum și potențialul de dezvoltare de care beneficiază amplasamentul în cadrul zonei, în opinia evaluatorului valoarea de piață va ține cont de rezultatul metodei comparației cu pretul pieței.

$$V_{\text{teren}} = 146\ 500\ €$$

## 2. Identificarea proprietății, Aspecte juridice

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentată de un teren cu suprafața totală de 488,29 mp, situat în București, sectorul 4, Șoseaua Giurgiului nr. 58 A. Locația este într-o zonă de interes locativ urban în continuă creștere datorită poziționării pe o arteră importantă a Municipiului București.

Terenul din Șoseaua Giurgiului nr. 58 A este în proprietatea exclusivă a domnului TUDOR MIRCEA – CRISTIAN și doamnei TUDOR MIRELA conform Contractului de vânzare – cumpărare autentificat cu nr. 274 / 04.02.2005 ( anexa nr. 1 ).

Terenul este înregistrat la Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Sector 4 sub numărul 1566 / 07.02.2005 ; anexa nr. 2 ) .

Terenul a fost cumpărat de la doamna Iordănescu Anca Alice Rodica care l-a dobândit prin succesiune și partaj voluntar încheiat cu tatăl domniei sale de pe urma decesului mamei sale în baza certificatului suplimentar de moștenitor nr. 11 / 07.02.2002 dat în dosar nr. 21 / 2002 de BNP Dan Tătaru conexas cu dosar nr. 77 / 2000 . Aceasta , la rândul său , a dobândit terenul în timpul căsătoriei cu Iordănescu Gheorghe în temeiul Legii 18 / 1991 , conform Certificatului de atestare a dreptului de proprietate privată nr. 12912 / 4 / 1996 , eliberat de Prefectura Municipiului București și Sectorul Agricol Ilfov , transcris sub nr. 5747 / 04.06.1997 de Judecătoria Sectorului 4 București .

Raport de evaluare a terenului din București , sector 4 , Șoseaua Giurgiului nr. 58 A

Terenul supus evaluării urmează regimul economic și tehnic prevăzut în Certificatul de urbanism nr. 58 / 21.01.2005 eliberat de Primăria Sectorului 4 București .

Din declarațiile proprietarilor terenul este liber de sarcini , procese și servituți , nu a fost trecut în patrimoniul statului , nu a fost ipotecat , nu face obiectul vreunui litigiu sau nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale .

### 3. Descrierea amplasamentului

Terenul supus evaluării este amplasat în București , sectorul 4 , Șoseaua Giurgiului nr. 58 A pe direcția V – E și are următoarele vecinătăți :

- la Nord – pe o lungime de 42,5 m cu spațiul verde al Șoselei Giurgiului ;
- la Est – pe o lungime de 11,5 m cu trotuarul Șoselei Giurgiului ;
- la Sud – pe o lungime de 42,5 m cu spațiul verde al Șoselei Giurgiului ;
- la Vest – pe o lungime de 11,5 m cu aleea de acces la blocul C din Șoseaua Giurgiului nr. 58 – 70 .

Suprafața terenului este de 488,29 mp ( din măsurători ) și de 487,50 mp ( din acte ) .

Terenul are o formă regulată , de dreptunghi . Terenul este pian , fără denivelări și impedimente de relee care să-l afecteze funcționalitatea , utilizarea și nu este împrejmuit fiind situat în interiorul spațiului verde din dreptul blocului C de pe Șoseaua Giurgiului .

Terenul este situat în primul aliniament față de Șoseaua Giurgiului (latura de Sud este la trotuarul șoselei ) , în imediata vecinătate a intersecției cu Strada Bazaitului . Locația este poziționată în prima treime a Șoselei Giurgiului spre capătul dinspre zona Beiu .

Șoseaua Giurgiului este o arteră intens circulată a Bucureștiului .

În zonă sunt atât locuințe unifamiliale ( cu regim de înălțime maxim P – 2 E ) având vechimi și stiluri arhitectonice diferite , blocuri de locuințe cu regim de înălțime P – 8 E având o vechime de 30– 40 ani , dar și spații comerciale și de prestări servicii .

Zona se află în proces de reconstrucție , în ultima vreme apărând o serie de noi imobile unele cu destinație locuințe unifamiliale , altele cu destinație spații comerciale și de prestări servicii .

Poluarea fonică și atmosferică sunt în cote normale .

Infraționalitatea zonei se încadrează în limite normale , neexistând indicii că în ultima vreme s-au înregistrat incidente deosebite .

### 4. Dotarea edilitară

Terenul din Șoseaua Giurgiului nr. 58 A nu dispune de nici o utilitate în interiorul incintei , dar care există la limita proprietății : rețea de apă , rețea de canalizare , rețea de gaz metan , rețea de curent electric , rețea de telefonie fixă .

Terenul nu este împrejmuit fiind în interiorul zonei verzi a Șoselei Giurgiului .



Terenul are acces ușor la rețeaua municipală de străzi și la șoselele naționale prin Șoseaua Giurgiului, care este asfaltată și bine întreținută.

În zonă, rețeaua de transport în comun subterană este bine dezvoltată, iar la aproximativ 300 – 400 m este stația de metrou Pieptănari.

## 5. Concluzii cu privire la caracteristicile terenului de evaluat

- terenul este în proprietatea exclusivă a domnului TUDOR MIRCEA – CRISTIAN și a doamnei TUDOR MIRELA ;
- suprafața terenului este de 486.29 mp ;
- terenul are o formă regulată, de dreptunghi, cu o latură pe Șoseaua Giurgiului ;
- în zonă sunt atât locuințe unifamiliale (cu regim de înălțime maxim F + 2 E), având vechimi și stiluri arhitectonice diferite, blocuri de locuințe cu regim de înălțime F – 3 E având o vechime de 30–40 ani, dar și spații comerciale și de prestări servicii ;
- terenul are la limita proprietății rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaz metan, rețea de curent electric, rețea de telefonie fixă ;
- terenul nu este împrejmuit fiind în interiorul zonei verzi a Șoselei Giurgiului .

## 6. Analiza pieței imobiliare

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

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

În ultima perioadă s-au înregistrat creșteri spectaculoase ale prețurilor terenurilor : dacă în zona centrală și de Nord prețurile au crescut cu 30 + 40 %, în unele zone de la periferia capitalei ( Rahova, zona de Sud și de Est ) sau din localitățile limitrofe prețurile s-au triplat, înregistrându-se în anul 2005 o creștere – în medie – cu 50 + 75 % .

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

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

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

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

Având în vedere amplasamentul terenului de evaluat, precum și datele și informațiile obținute în urma inspecției amplasamentului și a zonelor învecinate, proprietatea imobiliară de evaluat este caracterizată de următoarele elemente:

- este amplasată într-o zonă cu potențial de dezvoltare imobiliară;
- zona se află în prima treime a Soselei Giurgiului, zona fiind din punct de vedere infrastructural relativ liniștită.

## 7. Ipoteze și condiții limitative

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

Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime / maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de proprietate.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise deliberat nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării.

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Metode de evaluare

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

În acțiunea de evaluare a terenurilor trebuie avut în vedere nu numai caracteristicile acestora cât și posibilitățile de folosire a terenurilor.

Pentru evaluarea terenului se vor folosi două categorii de metode:

- metode administrative;
- metoda comparației cu prețul pieței.

## 9. Evaluarea terenului

### 9.1 Evaluarea terenului folosind metode administrative

Corpul Experților Tehnici – în Buletinul CET nr. 8 / 1994 – a elaborat o metodologie de evaluare a terenurilor intravilane pentru municipii, orașe, comune și sate, utilizând și adaptând:

- formula de calcul aprobată de M.E.F. și M.L.P.A.T. prin "Criteriile privind stabilirea și evaluarea terenurilor ..."

- formula de calcul din Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 197/25.05.1993

Metoda Corpului Experților Tennici prezintă o metodologie care , prin luarea în considerație a tuturor elementelor concrete ale terenului , reușește o individualizare corectă a acestuia .

Principiile estimării sunt :

- stabilirea importanței localității , funcție de mărimea , caracteristicile sociale și potențialul productiv ;
- stabilirea zonei de importanță orășenească a localității , prin aplicarea de diferențiere în amplasament ;
- stabilirea în cadrul fiecărei zone de amplasare a tipului de utilizare a terenului , conform genului de construcții optime de realizat ;
- inventarierea și stabilirea dotării cu utilități și facilități urbane , caracteristicile acestora și distanțele de amplasare ;
- stabilirea caracteristicilor tehnice individuale ale terenului ( dimensiuni , front la stradă , vecinătăți , firme , etc. ) ;
- stabilirea condițiilor de ambianță orășenească ;
- fixarea în cadrul teritoriului a zonei de acțiune antiseismică ;
- stabilirea condițiilor juridice ale terenului , eventualele implicații ce determină coeficientul de interes față de acesta ;
- stabilirea naturii , caracteristicilor și destinației construcțiilor gândite pentru amplasare , care influențează direct valoarea terenului ;
- stabilirea coeficientului de creștere a valorii de barem în urma influenței inflației .

Metoda Corpului Experților Tehnici reprezintă o metodă teoretică , care nu ține cond de prețurile practicate pe piața imobiliară , fiind o metodă orientativă .

Prețul terenului, în ROL / mp., se calculează cu formula :

$$F = A \times I_c \times I_g \times K_1 \times K_2$$

unde :

- \* A – valoarea de bază a terenului, diferentiată pentru municipii în funcție de prețul de referință al orașului București ( ROL/ mp ) :
  - \* București – preț de referință zona 2 – spații comerciale 66.000 ROL / mp.
  - \* categoria I ( municipii mar. cu peste 200.000 locuitori) 90 %
  - \* categoria II ( municipii capitale de județ și stațiuni balneoclimaterice ) 80 %
  - \* categoria III – restul municipiilor 60 %
- \*  $I_c$  – indice de corecție a prețului de pornire ( % ) :

$$I_c = S + G + T + E - T_1 - D + B + R + P_c$$

Criteriile în baza cărora se acordă coeficientul de corecție a valorii prețului de pornire sunt următoarele :

- \* dotarea cu rețele de apă și canalizare ( S ) :
  - poziționarea rețelei la gard 16,70 %
  - poziționarea rețelei până la 100 m 14,20 %
  - poziționarea rețelei până la 200 m 11,70 %
  - poziționarea rețelei între 200 + 500 m 8,35 %
- \* dotarea cu rețele de gaz metan ( G ) :
  - poziționarea rețelei la gard 6,70 %
  - poziționarea rețelei până la 100 m 5,63 %
  - poziționarea rețelei până la 200 m 4,56 %
  - poziționarea rețelei între 200 + 500 m 3,35 %
- \* dotarea cu rețele de termoficare ( T ) :
  - poziționarea rețelei la gard 16,70 %
  - poziționarea rețelei până la 100 m 13,70 %
  - poziționarea rețelei până la 200 m 10,63 %
  - poziționarea rețelei între 200 + 500 m 8,35 %

- \* dotarea cu rețele electrice ( E ) :
  - poziționarea rețelei la gard 6,70 %
  - poziționarea rețelei până la 100 m 5,68 %
  - poziționarea rețelei până la 200 m 4,56 %
  - poziționarea rețelei între 200 + 500 m 3,35 %
  
- \* dotarea cu rețele de telefonie ( T<sub>r</sub> ) :
  - poziționarea rețelei la gard 3,40 %
  - poziționarea rețelei până la 100 m 2,86 %
  - poziționarea rețelei până la 200 m 2,31 %
  - poziționarea rețelei între 200 + 500 m 1,70 %
  
- \* tipuri de drumuri de acces ( D ) :
  - asfalt , beton , pavele 16,70 %
  - pavaj cu bolovan 9,14 %
  - cu balast , împietruire 6,20 %
  
- \* dimensiuni și forme ( proporții ) ale terenului ( E<sub>s</sub> ) :
  - foarte favorabil ( 1/2 + 3/5 ) - 5 %
  - favorabil 0 %
  - nefavorabil , forme neregulate - 5 %
  
- \* restricții de folosire conform planului urbanistic ( R ) :
  - incompatibil - 15 %
  - compatibil cu restricții - 10 %
  - compatibil - 5 %
  
- \* poluarea terenului ( F<sub>s</sub> ) :
  - sonoră ( din industrie , sau din circulație foarte activă pe stradă ) - 3 + 5 %
  - reziduuri gazoase - 3 %
  - reziduuri solide - 5 %
  - reziduuri lichide - 7 %

\* I<sub>s</sub> - indice suplimentar , unde :

$$I_s = M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$$

În care :

* M	– coeficient privind suprafața terenului construibil :	
	– construibil până la 1 000 mp	1,00
	– construibil între 1 000 – 5 000 mp	1,15
	– construibil între 5 000 – 10 000 mp	1,20
	– construibil peste 10 000 mp	1,25
* F	– coeficient privind natura terenului :	
	– teren normal de fundare	1,00
	– teren necesitând tălpi continue din beton armat	0,75
	– teren necesitând radier general	0,75
	– teren macroporic ( sensibil la înmuiere )	0,50
	– teren neconsolidat , care necesită fundare indirectă prin intermediul pilotilor	0,30
* G <sub>s</sub>	– coeficient privind gradul seismic al zonei :	
	– gradul 7	1,00
	– gradul 7,5	0,98
	– gradul 8	0,96
	– gradul 9	0,89
* H	– coeficient privind regimul de înălțime permis de teren :	
	– regim P + 1 + 3 nivele	1,00
	– regim P + 4 + 6 nivele	1,25
	– regim P – 7 + 12 nivele	1,40
* G <sub>c</sub>	– coeficient privind gradul de ocupare a terenului :	
	– favorabil arhitectural	1,05
	– nefavorabil amplasării diferitelor construcții	0,9 – 0,95
* C <sub>r</sub>	– coeficient special de respingere ( lipsă de interes ) din cauze :	
	– juridice :	
	> proces în curs	0,90
	> lipsa actelor clare de proprietate	0,70
	> moșteniri neactualizate	0,95
	> poziții divergente ale coproprietarilor	0,90
	– perspectivă urbanistică :	
	> localități cu șomaj ridicat	0,70
	> localități cu monoindustrie mare	0,85
	> localități cu poluare deosebită	0,60
	> localități cu tendință de depopulare	0,80

- \* U – coeficient în funcție de utilizarea terenului :
  - pentru locuințe 1,00
  - pentru industrie și spații comerciale 1,50
  
- \* Z – coeficient de zonă :
  - zonă ultracentrală 1,50
  - zonă centrală 1,25
  - zonă semicentrală 1,00
  - zonă mediană 0,75
  - zonă periferică 0,50

- $K_1$  – coeficient de actualizare a valorii terenului, între data elaborării metodei (Iulie 1994 – 1.686 ROL / S) și data apariției Dispoziției P.M.E. nr. 191 / 25.05.1996 (635 ROL / S) :

$$K_1 = \frac{1.686 \text{ ROL / S}}{635 \text{ ROL / S}} = 2,66$$

- $K_2$  – coeficient de actualizare a valorii terenului, între data evaluării și data elaborării metodei C.E.T. nr. 8 / 1994 :

$$K_2 = \frac{\text{cursul dolarului la data evaluării}}{1.686 \text{ ROL / S}}$$

În anexa nr. 3 a fost evaluat terenul din Șoseaua Giurgiului nr. 58 A, utilizând metoda Corpului Experților Tehnici pentru terenurile de construcții intravilane în municipii și orase (C.E.T. nr. 8 / 1994).

Din calcule a rezultat un preț mediu de 1.018,4953 RON / mp, respectiv 284 € / mp la cursul de 3,5866 RON / €.

Valoarea terenului, folosind metoda Corpului Experților Tehnici ( $V_a$ ) este :  
 $488,29 \text{ mp} \times 1.018,4953 \text{ RON / mp} = 497.321,07 \text{ RON}$

La un curs valutar de 3,5866 RON / €, valoarea terenului prin metoda administrativă va fi :

$$V_a = 138.660 \text{ €}$$



## 9.2 Valoarea terenului folosind metodologia comparatiei cu pretul pietii

Metoda comparatiei cu pretul pietii este o metodă globală , care aplică informatiile aduse de o grila de preturi întocmite prin urmărirea permanentă a raportului cerere – ofertă în mijloacele mass – media , sau alte surse de informare .

Grila de preturi trebuie să aibă în vedere factorii care influențează preturile și anume :

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

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

Totusi , metoda prezintă o oarecare doză de subiectivism în obtinerea rezultatului deoarece nu ia în considerare calculele tehnico – economice , ci numai informatii valorice finale de sinteză , care sunt direct influentate de interese , adesea nelegate de valoarea reală a terenului .

Metoda comparatiei cu pretul pietii reprezintă totusi o metodă rapidă de evaluare care se aplică cu succes pentru verificarea rezultatelor obținute prin metode administrative ( numite și metode tehnice ) .

Evaluarea trebuie să se facă ținând seama de caracteristicile de amplasare în aceeași zonă , de suprafață , de formă , de fatadă , de dotări .

De asemenea , preturile de tranzactionare a terenurilor sunt clar diferențiate între un teren situat în intravilan și unul extravilan .

Valoarea terenului supus evaluării din București , Soseaua Giurgiului nr. 58 A este influențată de :

- amplasarea terenului în cadrul cartierului Giurgiului ;
- echiparea tehnico – edilitară a terenului ;
- restrictiile de folosire a terenului ;
- gradul de poluare ;
- vecinătățile terenului .

În anexa nr. 4 au fost prezentate preturile terenurilor din București , Soseaua Giurgiului și zone limitrofe pe baza anunțurilor de vânzare – cumpărare apărute :

- periodicul Anunțul Telefonic ;
- periodicul Impact Publicitar ;
- site-urile diferitelor agenții imobiliare .

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

Prețul pentru terenurile din zona Soseaua Giurgiului ( între Șura Mare și Strada Lulcă ) și zone limitrofe variază în limitele :

- 130 + 250 € / mp pentru terenurile situate în zona cuprinsă între Strada Drumul Găzarului și Strada Lulcă ;
- 200 + 320 € / mp pentru terenurile situate în zona cuprinsă între Strada Drumul Găzarului și Strada Șura Mare .

Având în vedere că :

- terenul supus evaluării se află amplasat în aliniamentul I al Soselei Giurgiului , în zona dinspre centru orasului ;
  - zona este civilizată, nesemnalizându-se incidente majore în ultima perioadă de timp ;
  - terenul este plat , fără construcții pe el ceea ce presupune că nu necesită nici un fel de amenajări ;
  - terenul nu are nici un fel de utilități pe el dar acestea sunt la limita proprietății ;
  - terenul este situat în interiorul zonei verzi a Soselei Giurgiului ;
- echipa de evaluatori consideră că prețul de 300 € / mp este un preț corect

Valoarea terenului din Soseaua Giurgiului nr. 56 A prin metoda comparației cu prețul pieței ( $V_p$ ) este :

$$V_p = 485.29 \text{ mp} \times 300 \text{ € / mp} = 146.487 \text{ €}$$

Prin rotunjire ,

$$V_p = 146.500 \text{ €}$$

#### 10. Concluzii privind evaluarea terenului

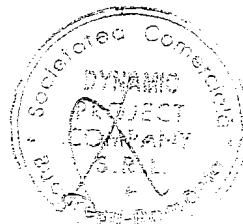
Terenul din Bucuresti , sectorul 4 , Soseaua Giurgiului nr. 56 A a fost evaluat prin două metode , rezultând următoarele valori :

- prin metoda Corpului Expertilor Tehnici  $V_e = 138.660 \text{ €}$

- prin metoda comparației cu prețul pieței  $V_p = 146.500 \text{ €}$

Echipa de evaluatori consideră că valoarea obținută prin metoda comparației cu prețul pieței este o valoare corectă a terenului .

$$V = 146.500 \text{ €}$$



PREZENTAREA

SOCIETĂȚII COMERCIALE

DYNAMIC PROJECT COMPANY BUCUREȘTI

1

1. Denumirea firmei : DYNAMIC PROJECT COMPANY s.r.l.
2. Adresa , telefon , fax : • București , Splaiul Unirii nr. 45 , bloc M 15 , ap. 10
  - fax : 021 / 322 85 63
  - telefon : 021 / 322 85 63 ; 021 / 320 87 98 ;  
0722 749 549
3. Număr de înregistrare la Registrul Comerțului :  
J 40 / 27135 / 29.10.1992
4. Anul înființării : 1992
5. Capitalul social : 2 100 mii lei
6. Patrimoniul la 31.12.2004 : 445 000 mii lei
7. Autorizări :
  - Camera de Comerț și Industrie a României
  - Agenția Națională pentru Privatizare
  - Asociația Națională a Evaluatorilor din România
8. Profilul de activitate : " Expertize și consultanță tehnică – economică , studii de fezabilitate , reevaluări patrimoniu și evaluări societăți comerciale , școlarizare în domeniul respectiv "
9. Domeniul de activitate :
  - Studii de fezabilitate în vederea :
    - privatizării ,
    - asocierii ,
    - înființării de societăți mixte ,
    - obținerii de împrumuturi bancare ,
    - realizării de investiții pentru dezvoltare sau pentru re tehnologizare ;
  - Planuri de afaceri ;
  - Studii de oportunitate , prefezabilitate și fezabilitate pentru investiții ;
  - Diagnoze tehnico – economice ;
  - Analize economico – financiare ;
  - Analize comparative a ofertelor de utilaje , linii tehnologice , tehnologii ;
  - Analize tehnico – economice ale societăților comerciale aflate în dificultate și analiza riscului de faliment ;

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

10. Portofoliul firmei : peste 585 de proiecte din care 122 studii de fezabilitate și planuri de afaceri și 450 rapoarte de evaluare

11. Personal : 6 salariați

12. Alte informații :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- fabrici de montaj autoturisme în Columbia , Yugoslavia și Gabon ;
- fabrici de mașini unelte în Peru și Iran ;
- complex de reparat utilaj energetic în Irak ;
- fabrici de tractoare în Iran și Egipt ;
- fabrică de mașini agricole în Egipt ;
- șantier naval în Mauritania ;
- fabrici de rulmenți în țările arabe ;
- Societatea Mixtă OLTOIT – Craiova ( împreună cu specialiștii de la CITROËN – Franța ) .

După anul 1992, în cadrul S.C. DYNAMIC PROJECT COMPANY s-au realizat peste 585 de studii de evaluare patrimoniu, studii de fezabilitate și planuri de afaceri având ca obiect:

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

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

Printre clienții noștri amintim:

- S.C. ALLIANZ – TIRIAC ASIGURĂRI S.A. – București;
- S.C. ELECTROARGES S.A. – Curtea de Argeș;
- S.C. VESTA INVESTMENT S.R.L. – Otopeni;
- S.C. MULLCAN S.A. – București;
- S.C. GENERAL TURBO S.A. – București;
- S.C. UPETROLAM S.A. – București;
- S.C. POMENERBO CASTUMAG S.A. – București;
- S.C. OTELINOX S.A. – Târgoviste;
- S.C. MARMURA S.A. – București;
- S.C. CORUC S.A. – Otopeni;
- S.C. AMCO OTOPENI S.A. – Otopeni;
- S.C. SUBEX S.A. – Bacău;
- S.C. ATRIC S.A. – București;
- S.C. REMAT BUCUREȘTI SUD S.A. – București;
- S.C. IRA CÂMPINA S.A. – Câmpina;
- S.C. FORAJ SONDE S.A. – Videle;
- S.C. REMAT ARGES S.A. – Pitești;
- S.C. COMAT ARGES S.A. – Pitești;
- S.C. UNIVERS SDV S.A. – București;
- S.C. VASE EMAILATE S.A. – Focșani;
- S.C. IMUT S.A. – Moreni;
- S.C. CANTEMIR S.A. – Huși;
- S.C. ADMEB S.A. – București;
- S.C. ARC S.A. – Alexandria;
- S.C. FORTUS S.A. – Iași;
- S.C. ALTUR S.A. – Slatina;
- S.C. NEICO GRUP S.A. – București;
- S.C. REMAYER S.A. – București;
- S.C. REMAT PRAHOVA S.A. – Ploiești;

- S.C. ESTER COMPANY S.R.L. – Tărtășești ;
- S.C. ROMNADEL S.A. – București ;
- S.C. VENTROM S.A. – Sinaia ;
- S.C. FRISAROM S.A. – București ;
- S.C. ROFILM S.A. – București ;
- S.C. EUROTEHNO GROUP S.R.L. – Pitești ;
- S.C. EURIAL CONEX S.R.L. – Oradea ;
- S.C. SAUDI ARABIAN AMIANTIT GROUP – Arabia Saudită ;
- S.C. INTEC S.A. – București ;
- S.C. CHARISMA STUDIO S.R.L. – București ;
- S.C. ROGVAIV COMIMPEX S.R.L. – București ;
- S.C. EDIL PROIECT S.R.L. – București ;
- S.C. REP CONS VODICA S.R.L. – București ;
- S.C. INSTAL CON STAR S.R.L. – București ;
- S.C. VERSUS IMPEX S.R.L. – Moreni ;
- S.C. MOBITEX S.A. – București ;
- S.C. GAN SERVICE 2000 S.R.L. – București ;
- S.C. INDUSTRIAL CONSTRUCT S.A. – București ;
- S.C. CELPI S.A. – București ;
- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITESTI ;
- S.C. YOUR FRIEND S.R.L. – Bacău ;
- S.C. MOVIMAR & TRADE – București ;
- S.C. SAYK ORIENT FOREST S.R.L. – Comănești ;
- S.C. M.J. MAILLIS ROMANIA S.A. – Suftea ;
- S.C. AMITECH INDUSTRIAL S.R.L. – Orăștie ;
- S.C. CIVIO REVISTE SPECIALIZATE S.R.L. – București ;
- S.C. ROMANEL INTERNATIONAL GROUP S.A. – București ;
- S.C. WHITELAND IMPORT EXPORT S.R.L. – București ;
- S.C. UTIL GRANT S.A. – București ;
- S.C. PERAL DISTRIBUTION S.R.L. – București ;
- PRIMĂRIA SECTORULUI 5 – București ;
- COMBIPRA S.A. – Ploiești ;
- S.C. UNICOM HOLDING S.A. – București ;
- S.C. LEWIS IMPEX S.R.L. – București ;
- S.C. PRO COMOD SHOES S.R.L. – București ;
- S.C. ROFILM S.A. – București ;
- S.C. PICNIC LAND S.R.L. – București ;
- S.C. PERSYS ENGINEERING S.R.L. – București ;
- S.C. ROMGLOB INVEST S.R.L. – București ;
- S.C. MADNO TRADING CO S.R.L. – București .

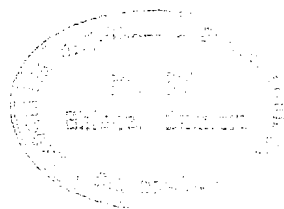


**ATESTAREA PROFESIONALĂ**  
**A SPECIALIȘTILOR FIRMEI**

1. ing. ec. GHIONEA DUMITRU – conducătorul echipei de evaluare

- 1.1 Certificat de absolvire a **Cursului de analiză a Proiectelor Industriale** organizat de Institutul pentru Dezvoltare Economică din Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare și Centrul Internațional CEPECA ( 1976 )
- 1.2 Certificat de absolvire a **Cursului Postuniversitar : Inginerie economică – formare de consultanți în marketing** organizat de Academia de Studii Economice București ( 1980 – 1981 )

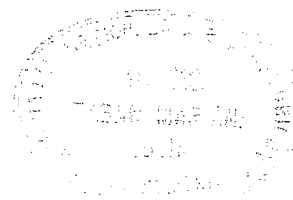
Nr. legitimație ANEVAR : 337



2. ing. TABAN MARIANA IULIA

- 2.1 Adeverință de absolvire a **Cursului de pregătire în domeniul metodelor de evaluare a societăților comerciale** organizat de Agenția Națională pentru Privatizare ( 1995 )

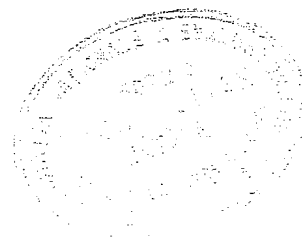
Nr. legitimație ANEVAR : 1106



3. ing. TABAN IULIAN CĂTĂLIN

- 3.1 Adeverință de absolvire a **Cursului de pregătire în domeniul metodelor de evaluare a societăților comerciale** organizat de Agenția Națională pentru Privatizare ( 2000 )

Nr. legitimație ANEVAR : 5072



LISTA  
RAPOARTELOR DE EVALUARE REALIZATE  
( Extras )

1. Societatea Comercială "CONSTRUCȚII INDUSTRIALE MONTAJ" S.R.L. - București - Raport de evaluare patrimoniu ( 1994 )
2. Societatea Comercială " MARMURA " S.A. București - Studiu privind evaluarea patrimoniului ( 1994 )
3. Societatea Comercială " UPETROLAM " S.A. București - Studiu privind evaluarea patrimoniului ( 1994 )
4. Societatea Comercială " UNIVERS SDV " S.A. București - Studiu privind evaluarea patrimoniului ( 1994 )
5. Societatea Comercială " SUBEX " S.A. Bacău - Raport de evaluare ( 1995 )
6. Societatea Comercială " FORAJ SONDE " S.A. Videle - Raport de evaluare a patrimoniului ( 1995 )
7. Societatea Comercială " CILEZO " S.A. Ciorogârla - Studiu privind evaluarea grupului social - cantină de la Ferma nr. 1 Domnești ( 1995 )
8. Societatea Comercială " RUBI SOFT EXIM " S.R.L. București - Studiu privind evaluarea patrimoniului ( 1995 )
9. Societatea Comercială " IAMACO " S.R.L. București - Studiu privind evaluarea patrimoniului ( 1995 )
10. Societatea Comercială " OȚELINOX " S.A. Târgoviște - Raport de evaluare a patrimoniului ( 1996 )
11. Societatea Comercială " CONSTRUCȚII INDUSTRIALE " S.A. București - Raport de evaluare a fabricii de produse din lemn din localitatea Berceni , județul Ilfov ( 1996 )
12. Societatea Comercială " ROMNADEL " S.A. București - Raport de evaluare utilaje aport de capital ( 1996 )

13. Societatea Comercială " COMAT ARGES " S.A. Pitesti – Raport de evaluare a depozitului Ștefănești – Argeș ( 1997 )
14. Societatea de asigurări " ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI " S.A. București – Raport de evaluare și expertizare a sedțiilor , sucursalelor și a agențiilor ( în colaborare ) ( 1997 )
15. Societatea Comercială " REMAT BUCUREȘTI SUD " S.A. – Raport de evaluare a pretului mediu al unei acțiuni ( 1998 )
16. Societatea Comercială " HOBAS TUB ROMÂNIA " S.A. București – Raport de evaluare fabrica de tuburi din poliester armat cu fibră de sticlă ( 1998 )
17. Societatea Comercială " HOBAS TUB ROMÂNIA " S.A. București – Raport de evaluare teren și drum de acces ( 1998 )
18. Societatea Comercială " BANATERA " S.A. București – Raport de evaluare apartament mobilat pentru firmă ( 1998 )
19. Societatea Comercială " FRISAROM ENGINEERING " S.A. București – Raport de evaluare a societății comerciale ( 1999 )
20. Societatea Comercială " REMAT BUCUREȘTI SUD " S.A. – Raport de evaluare aport de capital în natură la Societatea Mixtă REMAYER S.A. ( 1999 )
21. Societatea Comercială " REMAYER " S.A. București – Raport de evaluare utilaje reprezentând aport de capital în natură ( 1999 )
22. Societatea Comercială " MOBITEX " S.A. București – Raport de evaluare activ " Unitatea U 15 Crângasi " ( în colaborare ) ( 1999 )
23. Societatea Comercială " CORUC " S.A. Otopeni – Rapoarte de evaluare 4 ( 1999 )
24. Societatea Comercială " SERVICE FAUR " S.R.L. București – Raport de evaluare a lucrărilor de reparații și amenajări realizate la activul " Hală industrială pentru service " ( 1999 )
25. Societatea Comercială " ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI " S.A. București – Raport de evaluare imobil Sediul București , Strada Căderea Bastiliei nr. 80 – 84 ( 1999 )
26. Societatea Comercială " ATRIC " S.A. București – Raport de evaluare a patrimoniului ( 1999 )

27. Societatea Comercială "ALIANȚ - ȚIRIAC ASIGURĂRI" S.A. București - Raport de evaluare sucursale și filiale ( 1999 )
28. Persoană fizică - Raport de evaluare apartamente din Strada Gheorghe Sontu nr. 10 - 12 ( 1999 )
29. Societatea Comercială "PRODMET CONSTRUCT" S.R.L. București - Raport de evaluare mașini unelte și echipamente ( 2000 )
30. Societatea Comercială "CORUC" S.A. Otopeni - Raport de evaluare fonduri fixe ( 2000 )
31. Societatea Comercială "BANAT INVEST" S.A. București - Raport de evaluare sediul firmă ( 2000 )
32. Societatea Comercială "I.F.A. CÂMPINA" S.A. Câmpina - Raport de evaluare fonduri fixe Secția Service Auto ( 2000 )
33. Societatea Comercială "CORUC" S.A. Otopeni - Raport de evaluare active ( 2000 )
34. Societatea Comercială "FRISAROM ENGINEERING" S.A. București - Raport de evaluare apartament cu 4 camere , București , B-dul Hristo Botev nr. 10 ( 2000 )
35. Societatea Comercială "ADMEB" S.A. București - Raport de evaluare fonduri fixe și terenuri ( 2000 )
36. Societatea Comercială "VENTROM" S.A. Sinaia - Raport de evaluare fonduri fixe ( 2000 )
37. Societatea Comercială "VESTA INVESTMENT" S.R.L. Otopeni - Raport de evaluare fonduri fixe și terenuri ( 2000 )
38. Societatea Comercială "ELECTROARGEȘ" S.A. Curtea de Argeș - Raport de evaluare fonduri fixe și terenuri ( 2000 )
39. Societatea Comercială "CONSTRUCTII INDUSTRIALE MONTAJ" S.R.L. București - Raport de evaluare fonduri fixe și terenuri ( 2001 )
40. Societatea Comercială "INDUSTRIAL CONSTRUCT" S.A. București - Raport de evaluare fonduri fixe și terenuri ( 2001 )
41. Societatea Comercială "REMAT BUCUREȘTI SUD" S.A. București - Raport de evaluare fonduri fixe și terenuri ( 2001 )

Raport de evaluare a terenului din Bucuresti, sector 4 - Soseaua Giurgiului nr. 53 A

42. Societatea Comercială " REP CONS VODICA " S.R.L. Bucuresti – Raport de evaluare fonduri fixe și terenuri ( 2001 )

43. Societatea Comercială " CHARISMA STUDIO " S.R.L. Bucuresti – Raport de evaluare activ "Fabrica de confecții" ( 2001 )

44. Societatea Comercială "DRĂGUSIN PRODCOM " S.R.L. Bucuresti – Raport de evaluare imobii situat în Bucuresti, sector 6, Calea Giulesti nr. 295 ( 2001 )

45. Societatea Comercială "M.G.EXIM " 95" S.R.L. București – Raport de evaluare apartament – sediu ( 2001 )

46. Societatea Comercială " ROGVAIM COMIMPEX " S.R.L. Bucuresti – Raport de evaluare Ferma nr. 6 – Lipova jud. Arad ( 2002 )

47. Societatea Comercială " IRA CÂMPINA " S.A. Cămpina – Raport de evaluare fonduri fixe și teren ( 2002 )

48. Persoană fizică - Raport de evaluare 3 apartamente în Bucuresti, Calea Vitar nr. 110 ( 2002 )

49. Societatea Comercială " ROGVAIM COMIMPEX " S.R.L. Bucuresti – Raport de evaluare Ferma bomicolă nr. 4-5 – Lipova jud. Arad ( 2002 )

50. Societatea Comercială " REP CONS VODICA " S.R.L. București – Raport de evaluare, utilități construcții ( 2002 )

51. Societatea Comercială " INSTAL CON STAR " S.R.L. București – Raport de evaluare utilități construcții ( 2002 )

52. Societatea Comercială " MOVIMAR & TRADE CO." S.R.L. București – Raport de evaluare clădiri ( 2002 )

53. Societatea Comercială " CELPI " S.A. București – Raport de evaluare activ " Clădiri producție M " ( 2002 )

54. Societatea Comercială " SAYK ORIENT FOREST " S.R.L. Comănești – jud. Bacău – Raport de evaluare patrimoniu ( 2002 )

55. Persoană fizică – Raport de evaluare complex agrozootehnic din localitatea Movilita, comuna Topraisar, județul Constanța ( 2002 )

Raport de evaluare a terenului din Bucuresti , sector 4 , Soseaua Giurgiului nr. 58 A

56. Persoană fizică – Raport de evaluare imobil ( vilă ) din Bucuresti – sector 1 , str. Ing. Dumitru Zosima nr. 75 ( 2002 )

57. Societatea Comercială " TUDOR CONSTRUCT " S.R.L. – Raport de evaluare imobil de locuit ( vilă ) com. Singureni – jud. Giurgiu ( 2002 )

58. Persoană fizică " Raport de evaluare apartament București – sector 1 , Bulevardul Primăverii nr. 39 " ( 2002 )

59. Societatea Comercială " MAILLIS ROMÂNIA " S.A. – Raport de evaluare fonduri fixe și terenuri ( 2002 )

60. Societatea Comercială " IMUT S.A." Moreni – Raport de evaluare apartament din Bucuresti Calea 13 Septembrie 139 ( 2003 )

61. Societatea Comercială " MODARES & WITT " S.R.L. – Raport de evaluare mijloace fixe ( 2003 )

62. Societatea Comercială " EVEREST MANAGEMENT GROUP " S.R.L. – Raport de evaluare sediu firmă și mijloace fixe ( 2003 )

63. Societatea Comercială " CIVIO REVISTE SPECIALIZATE " S.R.L. – Raport de evaluare linie tehnologică de finisat reviste ( 2003 )

64. Persoană fizică " Raport de evaluare imobil ( vilă ) Bucuresti , strada Aviator Ion Marinescu " ( 2003 )

65. Primăria Sectorului 5 Bucuresti -- " Rapoarte de evaluare spatii comerciale și prestări servicii " - 260 rapoarte ( 2003–2005 )

66. Societatea Comercială " ROMANEL INTERNATIONAL GROUP " S.A. Bucuresti - " Raport de evaluare clădiri și terenuri " ( 2004 )

67. Societatea Comercială " WHITELAND IMPORT EXPORT " S.R.L. București - " Raport de evaluare mijloace fixe și terenuri " ( 2004 )

68. Societatea Comercială " UTIL GRANT " S.A. București - " Raport de evaluare mijloace fixe și terenuri " ( 2004 )

69. Raport de evaluare Ferma Bruno's satul Ruda - comuna Budești judetul Vâlcea ( 2004 )

Raport de evaluare a terenului din București , sector 4 , Soseaua Giurgiului nr. 58 A

70. Societatea Comercială PERAL DISTRIBUTION S.R.L. - " Raport de evaluare teren și construcții " , 2004

71. Societatea Comercială SCHERING PLOUGH CENTRAL EAST AG -" Rapoarte de evaluare autoturisme" , 2004 ;

72 . Societatea Comercială GENERAL TURBO S.A. - " Raport de evaluare mijloace fixe și terenuri " ( 2005 )

73 . Societatea Comercială REMAT BUCUREȘTI SUD S.A. - " Raport de evaluare mijloace fixe și terenuri " ( 2005 )

74 . Societatea Comercială REMAT DÂMBOVITA S.A. - Târgoviște - " Raport de evaluare mijloace fixe și terenuri " , 2005 ;

75 . Societatea Comercială R&R TRADING GROUP S.R.L. - " Raport de evaluare clădire magazin de prezentare și desfacere " ( 2005 )

76. Societatea Comercială ADMEB S.A. București – " Raport de evaluare mijloace fixe și terenuri " ( 2005 )

77. Societatea Comercială PRO COMOD SHOES S.R.L. București - " Raport de evaluare clădiri " ( 2005 )

78. Societatea Comercială INDUSTRIAL CONSTRUCT S.A. București - " Raport de reevaluare mijloace fixe și terenuri " ( 2005 )

79. Societatea Comercială CONSTRUCȚII INDUSTRIALE MONTAJ S.R.L. București - " Raport de reevaluare mijloace fixe și terenuri " ( 2005 )

80. Societatea Comercială RICHTER INTER COM S.R.L. București - " Raport de evaluare imobil și teren " ( 2005 )

81. Societatea Comercială Unicom Holding S.A. București – " Raport de evaluare imobil din Constanța , strada Fundătura 1 Mai nr. 11" ( 2005 )

82. Societatea Comercială Unicom Holding S.A. București – " Raport de evaluare a terenului din București , sector 2 , strada Ramuri Tei nr. 1 C " ( 2005 )

83. Societatea Comercială NIMFA COM S.R.L. - " Raport de evaluare apartament de două camere " ( 2005 )

84. Societatea Comercială LEWIS IMPEX S.R.L. - " Raport de evaluare spațiu comercial " ( 2005 )
85. Societatea Comercială GENERAL TURBO S.A. - " Raport de evaluare mașini unelte și echipamente " ( 2005 )
86. Societatea Comercială IRA S.A. Câmpina - " Raport de evaluare construcții și terenuri " ( 2005 )
87. Societatea Comercială RUBY ROSE INDUSTRIAL COMPANY S.R.L. - București - " Raport de evaluare clădire " ( 2005 )
88. Societatea Comercială COMPANIA FRANZ ADVERTISING S.R.L. – București - " Raport de evaluare echipamente speciale " ( 2005 )
89. Societatea Comercială PICNIC LAND S.R.L. - București - " Raport de evaluare hală și terenuri " ( 2005 )
90. Societatea Comercială DIANFLEX BUCUREȘTI IMPEX S.R.L – Rapoarte de evaluare spații de prestări servicii situate în strada Smârdan nr. 4 și strada Drumul Taberei nr. 14 – 16
91. Societatea Comercială SUMARO S.R.L. – Raport de reevaluare hală eboș II ( 2005 )
92. Societatea Comercială PERSYS ENGINEERING S.R.L. – Raport de evaluare imobile ( 2005 )
93. Societatea Comercială FAUP S.A. – Rapoarte de evaluare cămine nefamilisti ( 2005 )
94. Societatea Comercială CARTEMIS S.R.L. – Raport de evaluare clădire fabrică din Moreni, județul Dâmbovița ( 2005 )
95. Societatea Comercială VENTROM S.A. – Raport de evaluare magazin de prezentare și desfacere din Sinaia ( 2005 )
96. Societatea Comercială BERNARD BRUNHES ROMÂNIA BBR CONSULTING S.R.L. – Raport de evaluare autoturism Opel Zafira ( 2005 )
97. Societatea Comercială MADNO TRADING CO S.R.L. – Raport de evaluare complex comercial " AVA CENTER " ( 2005 )
98. Persoană fizică Gheorghiu Cosmin – Raport de evaluare teren din București, strada N.D. Cocea ( 2005 )



LISTA ANEXELOR

- Anexa nr. 1 Contract de vânzare – cumpărare autentificat cu nr. 274 / 04.02.2005
- Anexa nr. 2 Încheiere numărul 1568 / 07.02.2005 la Oficiul de cadastru si publicitate imobiliară Sector 4
- Anexa nr. 3 Evaluarea terenului din Bucuresti - sector 4 - Soseaua Giurgiului nr. 58 - folosind metodologia Corpului Experților Tehnici pentru terenurile de constructii intravilane în municipii si orase ( C.E.T. nr. 8 / 1994
- Anexa nr. 4 Pretul terenurilor de pe Soseaua Giurgiului si zone limitrofe

S-a cerut autentificarea prezentului in scris:

## CONTRACT DE VINZARE CUMPARARE

Intre subsemnatii:

- **IORDANESCU ANCA-ALICE-RODICA**, domiciliata in Bucuresti, str.Turnu Magurele nr.70-90, sectorul 4, in calitate de **vanzatoare**
- si
- **TUDOR MIRCEA-CRISTIAN si TUDOR MIRELA**, soti, ambii domiciliati in Bucuresti, Calea 13 Septembrie nr.137, bl.T1C, sc.1, ap.26, sectorul 5, in calitate de **cumparatori**

a intervenit prezentul contract de vnzare cumparare, in urmatoarele conditii:

Eu, **IORDANESCU ANCA-ALICE-RODICA** vind sotilor **TUDOR MIRCEA-CRISTIAN si TUDOR MIRELA** *terenul intravilan in suprafata de 487,50 mp (din acte) 488,29 mp (din masuratori) situat in Bucuresti, sos.Giurgiului nr.58A, sectorul 4, avand nr.cadastral 528 in scris in CF40674/ N a localitatii Bucuresti - sector 4*, conform celor de sub P.I.I din CF.

Eu, vanzatoarea am dobandit terenul prin succesiune si partaj voluntar incheiat cu tatal meu Iordanescu Gheorghe, de pe urma mamei mele Iordanescu Sofia, in baza certificatului suplimentar de mostenitor nr.11/07.02.2002 dat in dosar nr.21/2002 de BNP Dan Tataru, conexat cu dosar nr.77/2006.

Aceasta la randul sau a dobandit terenul in timpul casatoriei cu Iordanescu Gheorghe, in temeiul Legii 18/1991, conform certificatului de atestare a dreptului de proprietate privata nr.12912/4/1996, eliberat de Prefectura Municipiului Bucuresti si Sectorului Agricol Ilfov, transcris sub nr.5747/04.06.1997 de Judecatoria Sectorului 4 Bucuresti.

Dreptul de proprietate asupra terenului a fost intabulat in CF nr.40674/N a localitatii Bucuresti-sector 4, cu incheierea nr.27169/18.11.2004, a Judecatoriei Sectorului 4 Bucuresti, conform celor de sub P.II.1.

Terenul obiect al prezentului contract urmeaza regimul economic, tehnic si juridic prevazut in certificatul de urbanism nr.53/21.01.2005 eliberat de Primaria Sectorului 4 Bucuresti.

Terenul este liber de sarcini, procese si servituti, nu a trecut in patrimoniul statului prin vreun act normativ, nu a fost instrainat sau ipotecat altor persoane fizice sau juridice, nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instantelor judecatoresti, nu face obiectul vreunei promisiuni de instrainare, cu orice titlu catre terte persoane, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societati comerciale, conform celor de sub P III din extrasul de carte funciara pentru autentificare eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara - sector 4 Bucuresti sub nr.1187/01.02.2005 eu, vanzatoarea garantand pe cumparatori impotriva oricaror vicii sau evictiuni, totale sau partiale, conform art. 1337 Cod Civil.

Impozitele si taxele aferente terenului sunt achitate la zi de catre mine, vanzatoarea, astfel cum rezulta din certificatul fiscal nr.151292/03.02.2005 eliberat de Primaria Sector 4 Bucuresti - D.G.I.T.L, iar din data autentificarii prezentului contract trec in sarcina cumparatorilor, care suporta taxa si onorariul privind perfectarea acestui act.

Intrarea in stapanirea de drept si de fapt asupra terenului, de catre cumparatori, are loc de astazi, data autentificarii prezentului contract, fara nici o alta formalitate.

Pretul stabilit de comun acord de catre parti este de **29.250 EURO** (doua zeci si noua mii doua sute cinci zeci EURO), echivalentul a **1.088.451.000 lei** (un miliard opt zeci si opt milioane patru sute cinci zeci si unu mii lei), la cursul de schimb al BNR de azi, data autentificarii actului, de 1 EURO = 37.212 lei, suma din care eu, vanzatoarea, am primit de la cumparatori, la data autentificarii antecontractului de vanzare-cumparare nr.1570/27.05.2004 de BNP Dan Tataru, din Bucuresti, suma de **1.500 EURO** (una mie cinci sute EURO), iar diferenta de **27.750 EURO** (doua zeci si sapte mii sapte sute cinci zeci EURO), eu, vanzatoarea, am primit-o in intregime, de la cumparatori, astazi data autentificarii prezentului in scris.

Avem cunostinta de sanctiunile legii privind nedeciararea reaia a pretului, astfel cum sunt precizate in art.6 din OG nr.12/1998 privind taxele de timbru pentru activitatea notariala, art.12 din Legea nr.87/1994, pentru combaterea evaziunii fiscale si Legea nr.656/2002 privind prevenirea si sanctionarea spalarii banilor.

Noi, sotii **TUDOR MIRCEA-CRISTIAN si TUDOR MIRELA**, declaram ca am cumparat, de la numita **IORDANESCU ANCA-ALICE-RODICA** terenul descris mai sus pe pretul si in conditiile mentionate in prezentul contract, cunoscand situatia juridica si de fapt a terenului, fara ca vanzatoarea sa fie exonerata de raspundere pentru vicii sau evictiuni conform art.1337 cod civil.

Documentele care au stat la baza acestui contract de vanzare-cumparare sinta: actele de proprietate, certificatul fiscal nr.151292/03.02.2005 eliberat de Primaria Sector 4 Bucuresti - D.G.I.T.L, si extrasul de carte funciara pentru autentificare eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara - sector 4 Bucuresti sub nr. 1187/01.02.2005.

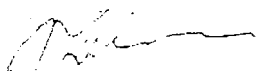
Noi, cumparatorii ne obligam sa inregistram terenul in 30 zile in evidentele fiscale ale Directiei Taxe si Impozite Locale.

Noi, cumparatorii suntem de acord si solicitam inscrierea prezentului contract in CF, iar subsemnatul notar public, solicit in conformitate cu prevederile art.56 din Legea nr.7/1996, modificata si completata, inscrierea prezentului act in cartea funciara a Biroului de Carte Funciara sector 4 - A.N.C.P.I.

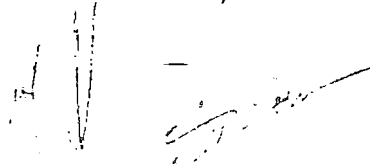
Noi, partiile contractante declaram ca suntem de acord cu prezentul contract de vanzare cumparare astfel cum a fost redactat si staruim la autentificarea lui intrucat exprima vointa noastra astfel ca in caz de litigiu, evictiune sau orice alte neintelegeri ce s-ar ivi din reaua credinta a noastra, a partilor din acest act, sau din declaratii false privind prezentul contract de vanzare cumparare nu avem nici un fel de pretentii, de nici o natura, inclusiv patrimoniala fata de notarul public ce a efectuat autentificarea actului.

Redactat si dactilografiat astazi data autentificarii la Biroul Notarilor Publici Asociati Georgeta Enciu, Silvia Secula, Dan Tataru, cu sediul in Bucuresti, str.Grigore Alexandrescu nr.39, sector 1, in sapte exemplare, din care s-au eliberat partilor sase exemplare.

**VANZATOARE,**



**CUMPARATORI,**



ROMANIA  
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCURESTI  
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIATI  
GEORGETA ENCIU-SILVIA SECUA-DAN TATARU  
Sediul: Bucuresti str.Grigore Alexandrescu nr.39, sector 1.  
NR AVP 1812

**INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.274**  
Anul **2005** Luna **FEBRUARIE** ZIUA **04**

In fata mea, **DAN TATARU**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

-**IORDANESCU ANCA-ALICE-RODICA**, domiciliata in Bucuresti, str.Turnu Magurele nr.70-90, sectorul 4, identificata cu CI seria RX nr.150050, eliberata de sectia 15 politie la 05.03.2003, CNP 2450622400041,

**TUDOR MIRCEA-CRISTIAN**, domiciliat in Bucuresti, Calea 13 Septembrie nr.137, bl.T1C, sc.1, ap.26, sectorul 5, identificat cu CI seria RD nr.235256, eliberata de SEP la 12.03.2002, CNP 1650321400119,

-**TUDOR MIRELA**, domiciliata in Bucuresti, Calea 13 Septembrie nr.137, bl.T1C, sc.1, ap.26, sectorul 5, identificata cu CI seria RX nr.218557, eliberata de SEP la 16.09.2003, CNP 2710726443010,

care, dupa ce au citit actul si au declarat ca au inteles continutul acestuia, au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat toate exemplarele lui.

In temeiul art.8 lit.b din Legea nr.36/1995 **SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.**

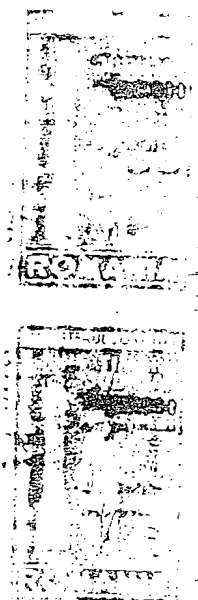
S-a taxat cu 11.249.000 lei conform chitantei nr.508/2005 eliberata de Biroul Notarial si timbru judiciar de 50.000 lei.

S-a perceput onorariul de 12.675.800 lei, din care 2.055.800 lei tva, cu bonul fiscal nr.4842/2005.

S-a achitat suma de 4.821.000 lei, conform chitantei nr.97/2005 reprezentand taxa pentru serviciile A.N.C.P.I.

**NOTAR PUBLIC,**

PG





OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

*Fector 4*

Dosar nr. ....

ÎNCHEIERE Nr. *1566/07.02.*

Registrator: *Botint Monuș*

Asistent - registrator: *Ionescu Monuș*

Asupra cererii introduse de *Tudor Mircea Cristiana* în baza comunicării în scris nr. *403/05.02.2007* privind *caz de tranșă* în cartea funciara nr. *403/05.02.2007* în baza văzând referatul asistentului - registrator în sensul ca nu există precluză la înscrierea fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art.50 din Legea nr. 71/1996 cu modificările și completările ulterioare tarifu achitat în sumă de *12.114,002* lei cu chitanța nr. *8222/05.02.2007* pentru serviciu de publicitate imobiliară cu codul nr. *2.06*

DISPUNE:

În *Cartea funciara nr 534* teren *482,29 mp* din *comuna Băneasa* înscris în cartea funciara nr. *403/05.02.2007* a comunei/orașului/municipiului *Băneasa* cu nr. cadastral *538* proprietatea *TUDOR MIRCEA-CRISTIANA* de sub *RTU* și să se înscrie

*ca de tranșă cu lățime de amplasare*

Prezenta se va comunica *scutit*

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se află imobilul.

Data la data de *21.02.2007*



Registrator

Asistent - registrator

EVALUAREA TERENULUI  
DIN BUCUREȘTI, SECTOR 4,  
SOSEAUA GIURGIULUI NR. 58 A  
folosind metodologia Corpului Experților Tehnici  
pentru terenurile de construcție intravilane  
în municipii și orașe ( C.E.T. nr. 8 / 1994 )

$$P = A \times I_0 \times I_1 \times K_1 \times K_2$$

în care :

A – pretul de pornire ( ROL / mp ) :

$I_0$  – indici de corecție a pretului de pornire :

$I_1$  – indici caracteristici terenului ;

$K_1$  – coeficient de corecție a prețului de bază în funcție de cursul de schimb valutar al dolarului la data elaborării metodei ;

$K_2$  – coeficient de corecție a prețului de bază între data evaluării și data elaborării metodei .

Coeficienții din formulă au următoarele valori :

A = 63 000 ROL / mp – pentru Municipiul București – zona 2 – destinație spațiu comercial

$$I_1 = S + G + T + E + T_1 + D + B + R + P_0$$

în care :

- S = 16,7 % – pentru instalații de alimentare cu apă și canalizare la gard ;
- G = 6,7 % – pentru instalație de gaze la gard ;
- T = 16,7 % – pentru instalație de termoficare la gard ;
- E = 6,7 % – pentru instalația de alimentare cu energie electrică la gard ;

- $T_1 = 3,4 \%$  – pentru instalația de telefonie la gară ;
- $D = 16,7 \%$  – pentru drum de acces din beton sau pavele ;
- $E = 5 \%$  – pentru dimensiuni și forme teren foarte favorabile ;
- $F_1 = 5 \%$  – pentru lipsa restricțiilor în folosirea terenului ;
- $F_2 = 0 \%$  – pentru teren nepoluat .

$$I_2 = 16,7 + 6,7 + 16,7 + 6,7 + 3,4 + 16,7 + 5 + 5 - 0 = 76,9 \%$$

$$I_2 = 76,9 \%$$

$$I_3 = M \times F \times G_1 \times H \times G_2 \times C \times U \times Z$$

În care :

- $M = 1,00$  – pentru teren constructibil până la 1.000 mp ;
- $F = 1,00$  – pentru teren normal de fundare ;
- $G_1 = 0,89$  – pentru teren situat în zone cu grad de seismicitate 9 ;
- $H = 1,40$  – pentru regim de înălțime de P + 7 + 12 nivele ;
- $G_2 = 1,05$  – pentru teren favorabil din punct de vedere arhitectural ;
- $C = 1,00$  – pentru teren fără probleme juridice în litigiu ;
- $U = 1,50$  – pentru utilizarea terenului pentru comerț sau birouri ;
- $Z = 1,00$  – coeficient de zonă .

$$I_3 = 1,00 \times 1,00 \times 0,89 \times 1,40 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,50 \times 1,00 = 1,9625$$

$$I_3 = 1,9625$$

$$K_1 = \frac{1686}{635} = 2,66$$

$$K_2 = \frac{29516}{1686} = 17,5065$$

$$P = 63000 \times \frac{100 + 76,9}{100} \times 1,9625 \times 2,66 \times 17,5065 = 10184953 \text{ ROL / mp}$$

$$P = 10184953 \text{ ROL / mp}$$

**PREȚUL TERENURILOR DIN SOSEAUA GIURGIULUI NR. 58 A  
SI ZONE LIMITROFE**

Localizare / caracteristici	Pret unitar
1	2
<b>Periodicul Anunțului Telefonic</b>	
- Giurgiului, Flamura, 520 mp, d = 15 m, cu casă demolabilă, toate facilitățile	200 € / mp
- Giurgiului, piață, 272 mp, d = 12 m, cadastru, intabulare, 39 900 €	147 € / mp
- Giurgiului, teren + casă, fără utilități, stradal, 432 mp, d = 16 m, Cimitirul Evreiesc	197 € / mp
- Giurgiului, Toporasi - sină, 200 mp, d = 11.6 m, facilități, 28 000 €	130 € / mp
- Giurgiului, Toporasi, adiacent, 280 mp, d = 14 m, casă demolabilă, facilități poartă, 46 500 €	166 € / mp
- Giurgiului, adiacent, 287 mp, d = 12 m, aut. de construcție și toate autorizațiile obținute pentru p + 1 + m, 52 000 €	181 € / mp
- Giurgiului, Bacovia, 400 mp, d = 12 m, casă demolabilă, toate facilitățile	260 € / mp
- Giurgiului, Flamura, 500 mp, d = 16 m, facilități	190 € / mp
- Giurgiului, intravilan, 520 mp, casă demolabilă	260 € / mp
- Giurgiului, Toporasi, 200 mp, deschidere mare, facilități, 28 000 €	130 € / mp
- Giurgiului, Toporasi, 280 mp, deschidere mare, facilități, 46 500 €	166 € / mp
- Giurgiului, Toporasi, 272 mp, d = 14 m, 39 500 €	145 € / mp
<b>Periodicul Impact Publicitar</b>	
- Giurgiului, stradal, S = 416 mp, d = 16 m, urbanismul zonei, P + 4, 90 000 €	216 € / mp
- Stoian Militaru, 230 mp, dimensiuni 9 x 16, facilități, urbanism P + 2, POT 70 %	220 € / mp
- Giurgiului, 416 mp / 16 m, utilități la poartă, 90 000 €	216 € / mp
- Stoian Militaru, 580 mp, d = 15 m, intabulat, urbanism, P + 2 + M	250 € / mp
- Stoian Militaru, 230 mp, d = 26 m, urbanism P + 2, facilități	220 € / mp
- Soseaua Giurgiului, stradal, ST = 741 mp, d = 25 m, toate facilitățile, certificat urbanism P + 14	320 € / mp



1	2
- Șoseua Giurgiului – Luica, ST = 600 mp, d = 16 m, facilități	170 €/ mp
- Giurgiului, teren 255 mp, d = 10,5 m, utilități, intabulare, construcție demolabilă, 53 000 €	208 €/ mp
- Șoseua Giurgiului, zona Piata Progresu, 200 mp, pe colț, 12 x 16 intabulat, casă demolabilă, 45 000 €	225 €/ mp
<b>Site-ul Agenției Imobiliare Garanta Imobiliare</b>	
- Giurgiului, nu e la șosea	170 €/ mp
<b>Site-ul Agenției Imobiliare Run. Ro Imobiliare</b>	
- Giurgiulu, 700 mp, curent 220 V, apă, canalizare, gaze, 210 000 €	300 €/ mp
- Giurgiului, 225 mp, d = 13 m, străzi amenajate, curent electric 220 V, apă, canalizare	306 €/ mp
- Giurgiului, 950 mp, d = 10 m, în formă de "L"	155 €/ mp
- Giurgiului, zona Bacovia, intravilan, pe teren există un dressing de 16 mp, 762 mp, d = 24 m, străzi amenajate, acces stradal, curent electric 220 V, apă	300 €/ mp
- Drumul Găzarului, 150 mp, d = 8 m, acces stradal, curent electric 220 V, apă, canalizare, 60 000 €	400 €/ mp
- Piata Progresu, există casă demolabilă, 272 mp, d = 10 m, străzi amenajate, acces stradal, curent electric 220 V, apă, 78 800 €	290 €/ mp
- Giurgiului, 5 400 mp, d = 128 mp, curent electric 220 V, apă, canalizare, gaze, 566 000 €	290 €/ mp
- Giurgiului, 411 mp, d = 10 m, curent electric 220 V, apă, canalizare, gaze, 119 190 €	290 €/ mp
- Giurgiului, 277 mp, d = 12 m, stradă amenajată curent electric 220 V, 380 V, apă, 65 000 €	235 €/ mp
<b>Site-ul Agenției Imobiliare Etern Grup</b>	
- Piata Progresu, 273 mp, cadastru	200 €/ mp
- Piata Giurgiului, 273 mp, toate utilitățile, cadastru, intabulare, certificat urbanism	250 €/ mp
- Giurgiului – Șura Mare, 276 mp, d = 12,5 m, străzi amenajate, acces stradal, curent electric 220 V, apă	236 €/ mp
- Giurgiului, ST = 770 mp, d = 23 m	140 €/ mp

1	2
<b>Site-ul Anunturi pe Net.ro</b>	
- Teren Giurgiului , S = 225 mp , d = 16 m , urbanism p + 1 + m	310 € / mp
- Giurgiului , teren 272 mp , d = 10 m , toate facilitățile , Strada Ploberni , 70 000 €	257 € / mp
- Giurgiului – Bacovia , teren 411 mp , d = 10 m , stradă scurtă , aproape bulevard , zonă bună , gaze si canal la poartă	250 € / mp
<b>Site-ul Anunțul Imobiliar.ro</b>	
- Șoseaua Giurgiului – Sura Mare , S = 102 mp , d = 7 m , toate facilitățile , autorizatie de constructie , cadastru , intabulare , 29 000 €	310 € / mp
- Giurgiului – Drumul Găzarului , S = 525 mp , d = 14,73 m , toate facilitățile , cadastru , intabulare	257 € / mp
<b>Site-ul imobiliare.ro</b>	
- Piata Progresul , 276 mp	200 € / mp
- Giurgiului , 420 mp	250 € / mp

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 73 din 2004

Urmare cererii adresate de IORDANESCU ANCA ALICE-RODICA cu domiciliul in judetul ... municipiul Bucuresti, sector 1, cod postal..., telefon/fax:..., str. Gariei, nr. 104C, bl., ap., sc., et., e-mail:..., inregistrata la nr. 66.372/346G/2004.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificari si completari ulterioare; se :

CERTIFICA :

Pentru imobilul teren si/sau constructii situate in Bucuresti, sectorul 4, cod postal..., SOS. GIURGIULUI, nr. 56A, bl., ap., sc., et., s-au identificat prin planuri topografice sc. 1:2000 si 1:500.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. .... faza PUG, aprobat cu HCMB nr. 269/2000.

1. REGIMUL JURIDIC : Teren proprietate particulara in suprafata totala de 487,5 mp conform actelor anexate.

2. REGIMUL ECONOMIC : Subzona polilor urbani principali (CB3). Se solicita certificat de urbanism pentru operatiuni notariale.

3. REGIMUL TEHNIC : Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Bucuresti, aprobat prin HCMB nr. 269/2001, pentru zona in care se situeaza terenul mentionat mai sus sunt prevazute urmatoarele reglementari:

\*Utilizari admise:

- institutii si servicii publice supracomunale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii financiare - bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii (rețea infrastructura), servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate); cercetare - dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, biblioteci, mediatie; activitati asociative diverse; servicii profesionale, colective si personale, hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie, restaurante cotetari, cafelele, baruri, comerț, expozitii, recreere (cazino, dancng, cinema, centre de recreere, sport in spatiu acoperit, sali de conferinta, spectacole si cinema de diferite capacitati cu serviciile anexe, locuinta cu partii speciale pentru profesii liberale, invataman superior si de forme continue;
- unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie abstracta si concreta in domenii de varii activitati manufacturiere si depozitare mic-gros legate de functionarea polului terțiar, parcaje multietajate;

\*Utilizari admise cu conditionari:

- intrucat realizarea acestor obiective se va derula in timp, se recomanda ca prin P.U.G. terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei;

\*Utilizari interzise:

- orice activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refoiosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor de parcelare vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

PROCENT MAXIM OCUPARE A TERENULUI (POT)

CB3-POT-maxim 70 % cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 80 % cu cladiri cu maxim 2 niveluri (H maxim=8 metri) pentru diferite utilizari;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CB3-CUT maxim = 4.5 mp ADC / mp teren

- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

Posibilitatea construirii pe parcela mentionata se poate studia numai printr-un PUZ intocmit de proiectanti autorizati, avizat si aprobat conform legislatiei in vigoare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru : operatiuni notariale

4. - CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizata)

b) Proiectul de autorizare a executarii lucrarilor de constructii

PAC  PAD  POE

a) Fișele tehnice necesare emiterii Acordul Unie

c.1. Avize si acorduri necesare emiterii Acordul Unie

alimentare cu apa

canalizare

gaze naturale

telefonie

Altele

d.2. Avize si acorduri privind:

prevenirea si stingerea incendiilor

protectia mediului

apararea civila

sanatatea populatiei

d) Avizele/acordurile si alte documente ce se asigura de catre solicitant:

d.1. Avizele/acordurile specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: .....

d.2. Alte avize/acorduri: .....

d.3. Studii de specialitate: .....

e) Documente de plata ale urmatoarelor taxe: .....

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE  
AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE/DEFIINTARE  
SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII**

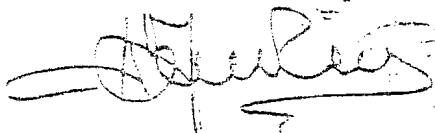
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 (douasprezece) luni de la data emiterii

PRIMAR,

Adrian INIMAROIU

SECRETAR,

Victoria TURCU



ARHITECT S.E.P.  


Achitat taxa de ..... lei conform chitantei nr. 12482 din 30.11.2004  
Agentia .....

in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,  
cu modificarile si completarile ulterioare

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

La data de ..... pana la data de .....

Dupa acest termen, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina in conditiile legii un alt  
certificat de urbanism.

PRIMAR,

Adrian INIMAROIU

SECRETAR,

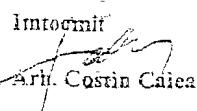
Victoria TURCU

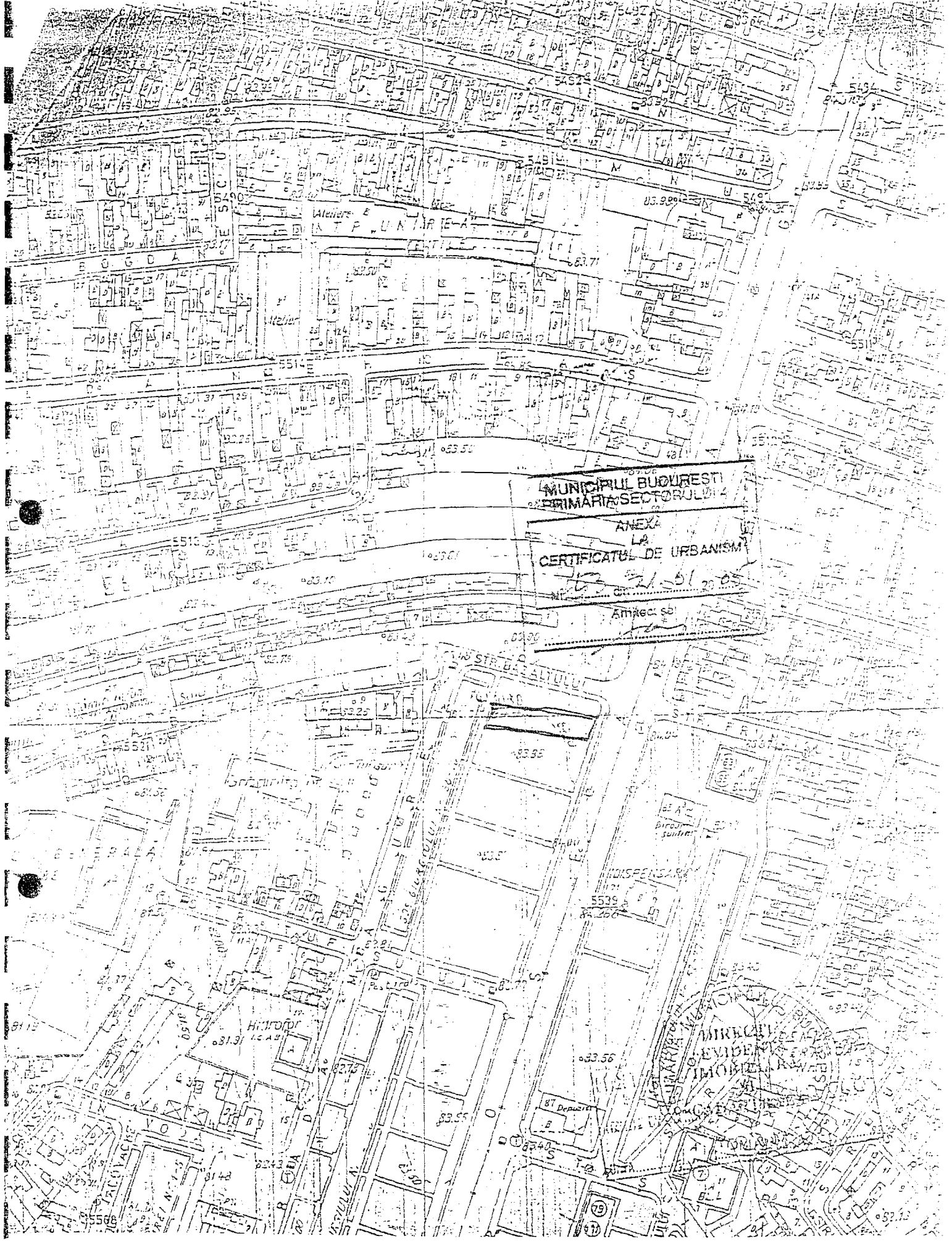
ARHITECT S.E.P.

Data prelungirii valabilitatii: .....

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin posta

Intocmit  
  
Arh. Costin Caiea



MUNICIPIUL BUCURESTI  
PRIMĂRIA SECTORULUI 4

ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

21-01-2005

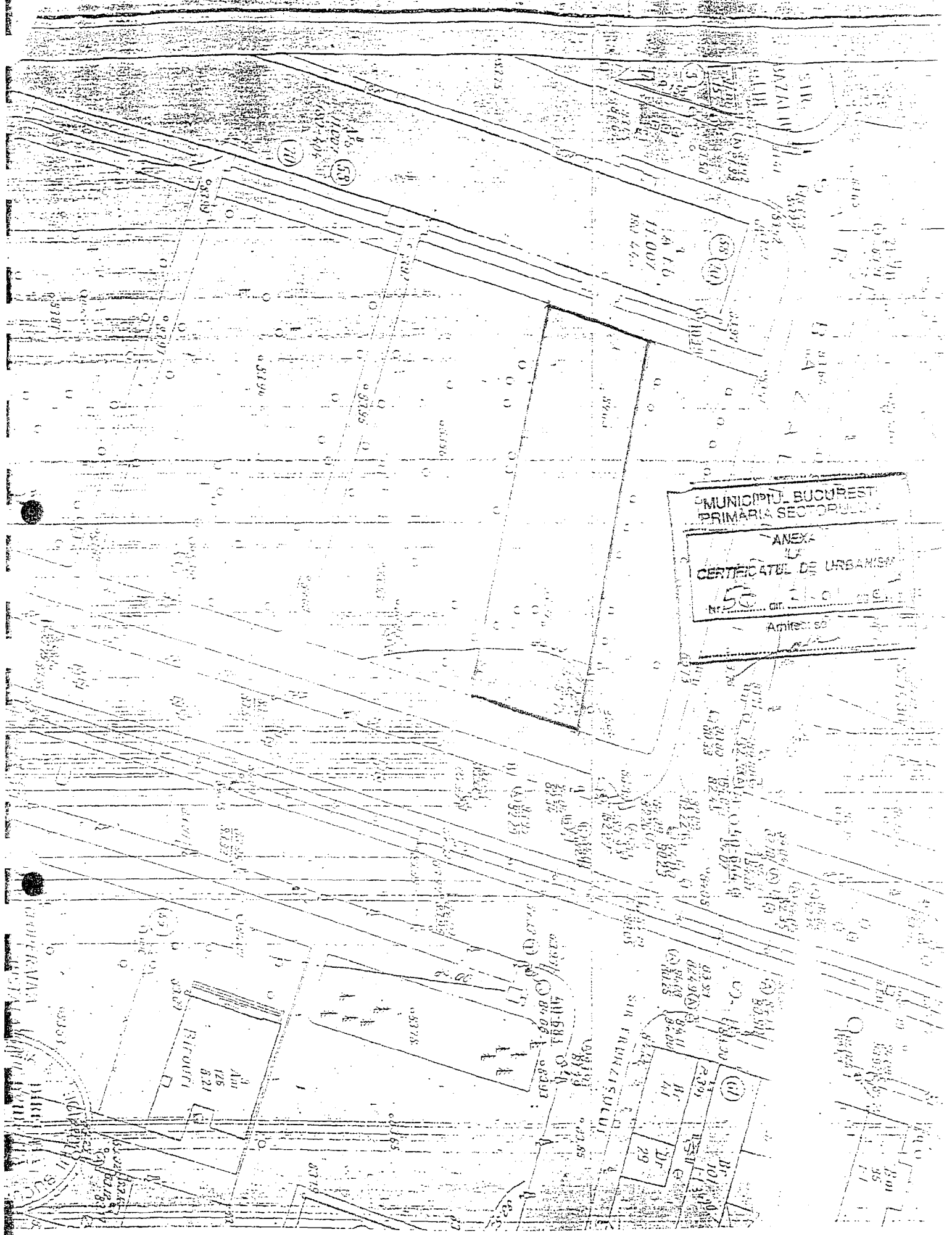
Amfiteașb

STR. BASILICULUI

STR. CUCULEA

MUSEU

MUSEU



MUNICIPIUL BUCURESTI  
PRIMARIA SECTORULUI

ANEXA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

nr. 58 din 21.01.2011

Amfiteatrul



Vedere teren dinspre Soseaua Giurgiului



Vedere teren dinspre Strada Bazaltului