

*Multiplicat
dim F. 1/1000*

TEREN CONFORM CADASTRU

A	X=555624.40	Y=336430.10
B	X=555627.90	Y=336428.04
C	X=555633.08	Y=336417.45
D	X=555631.10	Y=336414.00
E	X=555600.75	Y=336400.00
F	X=555595.50	Y=336410.75
G	X=555595.00	Y=336428.75

S= 802.98 mp

TEREN CE URMEAZA A FI CEDAT

LOTUL 1

I	X=555595.07	Y=336426.19
G	X=555595.00	Y=336428.75
A	X=555624.40	Y=336430.10
B	X=555627.90	Y=336428.04
H	X=555630.12	Y=336423.51

S= 151.27 mp

LOTUL 2

J	X=555597.59	Y=336406.48
K	X=555612.30	Y=336405.33
E	X=555600.75	Y=336400.00

S= 45.86 mp

TOTAL LOTUL 1+ LOTUL 2=197.13 mp

TEREN CE URMEAZA A FI PRIMIT

LOTUL 3

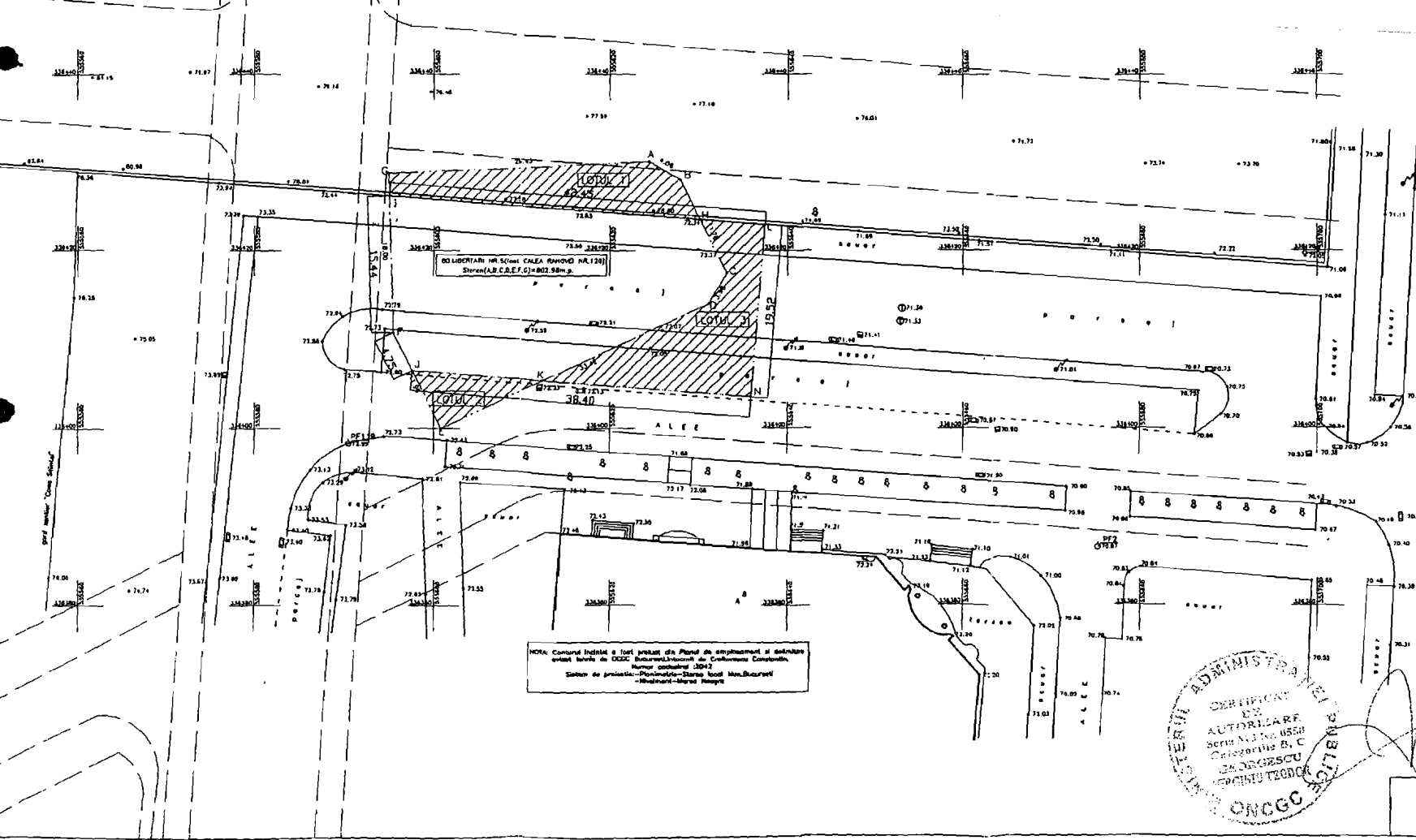
K	X=555612.30	Y=336405.33
D	X=555611.10	Y=336414.00
C	X=555633.08	Y=336417.45
H	X=555630.12	Y=336423.51
L	X=555637.39	Y=336422.95
M	X=555635.87	Y=336403.49

S= 197.13 mp

TEREN NOUA CONFIGURATE

L	X=555595.07	Y=336428.19
N	X=555617.98	Y=336422.95
M	X=555635.87	Y=336403.49
J	X=555597.59	Y=336406.48
F	X=555595.50	Y=336410.75

S= 802.98 mp



NOVA: Constat Inedit si sunt prezent de Planul de amplasament si actiunile
 entitatilor teritoriale de C.C.C. Bucuresti-Institutul de Cadastre Constatii
 Numar cadastral 3042
 Sistem de proiectie-Dinamicele-Dinamice Locali M.M.Bucuresti
 -Nivelament-Maree Mare

fuara lot 109/

22.10.2009

Official stamps and signatures:

- Stamp: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI, ASISTENTA TEHNICA SI JURIDICA, C.G.M.B., ROMANIA
- Stamp: SOCIETATEA COMERCIALA G.V.S. PROIECT S.R.L., BUCURESTI - ROMANIA
- Stamp: ROMANIA, CONSILIUL LOCAL BUCURESTI
- Stamp: DIRECTIA GENERALA DE CADASTRU SI TERENURI, ROMANIA
- Stamp: MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE, ONCCG

Handwritten signature: *[Signature]*

80.LIBERTATI NR.5
 SECTOR 5
 PLAN DE SITUATIE SCARA 1:500
 Intarzit Compasata Virgilu Teodor
 Ion 3/08

ANEXA NR. 2 LA

02-10-2007

ACGMB NR.

209/20.09.07

RAPORT DE EVALUARE



Proprietate imobiliara - TEREN 802,98 mp, situate in bd-ul Libertatii nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) sector 5 Bucuresti

**Beneficiar: SC DESCOROM CONSTRUCT SRL
Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
PRIMARIA SECTOR 5**



Data intocmirii:
20.07.2006

Florentina BARBU



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acord scris si prealabil al evaluatorului.

municipalitat sine T edun

1. SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară - teren 802,98 mp conform măsurătorilor cadastrale (795 mp conform contract vânzare-cumpărare), situat în bdul Libertății nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) București sector 5, proprietatea SC DESCOROM CONSTRUCT SRL.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardul Internațional de Evaluare adoptat de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) IVS 1 și GN1 – evaluarea proprietăților imobiliare, în vederea perfectării unui schimb de terenuri cu municipalitatea și reconfigurarea terenului. Astfel terenul în suprafața totală de 197,13 mp – format din lotul 1 de 151,27 mp și lotul 2 de 45,86 mp proprietatea SC DESCOROM CONSTRUCT SRL va fi cedat în schimbul terenului în suprafața de 197,13 mp – format din lotul 3 proprietatea municipalității.

Descrierea proprietății imobiliare: Amplasamentul este localizat în bdul Libertății nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) București sector 5, proprietatea SC DESCOROM CONSTRUCT SRL.

Incadrarea în zonă din punct de vedere funcțional, conform PUG, zonă PUZ-L5 este amplasată în zonă CA2. Zonă mai largă este subordonată sediului Academiei Române și este definită de următoarele străzi: Calea 13 Septembrie (Nord), b-dul Libertății (Est), b-dul Regina Maria (Sud), str. Uranus (Vest).

Terenul se află în vecinătatea limitei sudice a zonei centrale a capitalei (fiind inclus și în perimetrul stabilit pentru proiectul București 2000).

În plan , forma terenului este un poligon neregulat, cu o suprafață de 802,98 mp conform măsurătorilor cadastrale (795 mp conform contract vânzare-cumpărare , suprafața menționată / utilizată în toate documentele). Terenul este situat chiar pe limita dintre sectoarele 5 și 3.

Terenul este liber de construcții.

Inspectia proprietății a fost efectuată de către Florentina Barbu în data de 20.07.2006, în prezența reprezentanților proprietarului SC DESCOROM CONSTRUCT SRL.

Abordarea evaluării are la bază elemente comparabile cu proprietatea evaluată, tranzacționate de curând sau la nivel de oferte publicate spre vânzare pe piața imobiliară.

Prezentul raport reprezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, conține 14 pagini și anexe și a fost întocmit în trei exemplare, din care două pentru client.

1.1. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodei de comparație directă cu alte proprietăți similare, pentru evaluarea prezentată în acest raport, a rezultat la data de 20.07.2006 următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării (valori exclusiv TVA):

Metoda comparației directe
Vcomparatie = 4.579.170 RON /1.284.768

În opinia evaluatorului valoarea estimată pentru teren este de:

Valoarea de piață a întregii suprafețe de teren de 802,98 mp evaluată este de :

Vteren = 4.579.170 RON /1.284.768 EURO



Avand in vedere scopul intocmirii acestui raport de evaluare, se va face alocarea astfel:

- lotul 1 / 151,27 mp / => **Vteren lot 1 = 862.650 RON / 242.032 EURO**

- lotul 2 / 45,86 mp / => **Vteren lot 2 = 261.527 RON / 73.376 EURO**

TOTAL SUPRAFATA TEREN CE URMEAZA A FI CEDATA , (lot1 + lot 2) => 197,13 mp

Vteren cedat = 1.124.177 RON / 315.408 EURO

Vteren ramas = 3.454.993 RON / 969.360 EURO

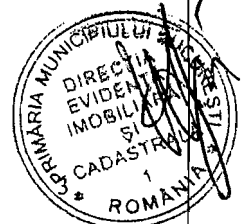


Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- **Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 20.07.2006 : 2,8274 lei/ USD si 3,5642 lei/EUR;**
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EURO) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul dolarului nu este neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Florentina Barbu
Evaluator titular sectiunea Evaluarea Proprietatii Imobiliare
Membru al Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania



Proprietate imobiliara - teren situate in db. Libertatii nr. 5 Bucuresti sector 5

Multiplicat

02-10-2007

1.2. Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara ce face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in data de 20.07.2006.

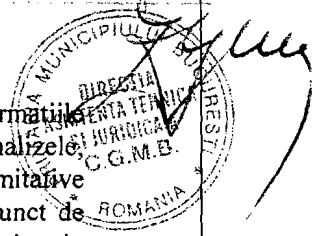
Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua a ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Ing. Florentina Barbu
Evaluator titular sectiunea Evaluarea Proprietatii Imobiliare
Membru al Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania
Asigurare profesionala incheiata cu Aliantz Tiriac



Barbu



Barbu
multiplicat

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

02.10.2007

CUPRINS

I. SINTEZA EVALUARII

- 1.1. REZULTATELE EVALUARII
- 1.2. CERTIFICARE

II. DATE GENERALE

- 2.1. OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUTE
- 2.2. SCOPUL EVALUARII
- 2.3. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARII (INSTRUCTIUNILE EVALUARII)
- 2.4. BAZELE EVALUARII
 - 2.4.1. Ipoteze si conditii limitative
 - 2.4.2. Valoarea estimata
 - 2.4.3. Data evaluarii
 - 2.4.4. Data inspectiei
 - 2.4.5. Metodologia de evaluare folosita
- 2.5. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI
- 2.6. SURSELE DE INFORMATII

III. PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

- 3.1. DESCRIEREA PROPRIETATII
 - 3.1.1. Analiza pietei imobiliare specifice

IV. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

- 4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)
- 4.2. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMATII)
 - 4.2.1. Etape parcurse
- 4.3. METODA COMPARATIEI DIRECTEI

V. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE



bon
Modificat
Edi.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2. DATE GENERALE

2.1. Obiectul evaluării

Proprietate imobiliara - Proprietate imobiliara - teren 802,98 mp conform măsurătorilor cadastrale (795 mp conform contract vanzare-cumparare), situat in bdul Libertatii nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) Bucuresti sector 5, proprietatea SC DESCOROM CONSTRUCT SRL nr. C.M.B. Cadastral 2042 inscris in CF 4713 sector 5 Bucuresti.

Bunul evaluat se pretinde a fi proprietatea celui de mai sus in baza urmatoarelor documente, anexate prezentului raport:

- contract vanzare-cumparare autentificat sub nr. 88/27.01.2004, incheiate la BNP Enache Marina Cecilia Bucuresti sector 3.
- incheiere de intabulare nr. 953/28.01.2004.
- documentatie cadastrala.

Conform declaratiei proprietarului, **dreptul de proprietate asupra imobilului este complet**. Asupra acestuia nu greveaza sarcini sau ipoteci, care sa limiteze dreptul de proprietate. **Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte**, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute.

Nu se asuma nici o responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile si proprietatea poate fi vanduta, daca nu se specifica altfel.

2.2.Scopul evaluării : estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare asa cum este definita in Standardul International de Evaluare adoptat de Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) IVS 1 si GN1 – evaluarea proprietatilor imobiliare, in vederea perfectarii unui schimb de terenuri cu municipalitatea si reconfigurarea terenului. Astfel terenul in suprafata totala de 197,13 mp – format din lotul 1 de 151,27 mp si lotul 2 de 45,86 mp proprietatea SC DESCOROM CONSTRUCT SRL va fi cedat in schimbul terenului in suprafata de 197,13 mp – format din lotul 3 proprietatea municipalitatii.

2.3. Clientul si destinatarul lucrării

Prezentul raport de evaluare se adreseaza **SC DESCOROM CONSTRUCT SRL in calitate de beneficiar al lucrării.**

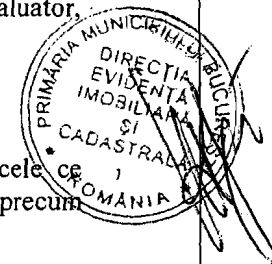
Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client.

2.4. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.4.1. Ipoteze si conditii limitative

- Aspectele juridice se bazeaza exclusive pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării;



Bohn
multiplicat
...

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;
- Suprafetele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie si asa cum au fost prezentate evaluatorului, fara a se efectua masuratori suplimentare;
- Imobilul a fost vizionat si inspectat personal de catre evaluator;
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si tertele persoane;
- Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;
- Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii;
- Nu a fost realizata nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

2.4.2. Valoarea estimate

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a **valorii de piata** a proprietatii imobiliare, aceasta facand obiectul standardului international IVS 1 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR).

Standardul este aplicabil valorii de piata a unei proprietati, de obicei imobiliare si elementele conexe.

Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea:

“Valoarea de piata este marimea pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”

2.4.3. Data evaluarii

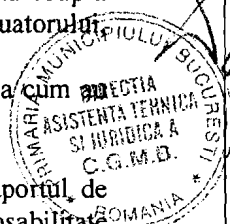
La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii **ieulie 2006**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. **Opinia privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culese si analizate de evaluator in data de 20.07.2006.**

2.4.4. Data inspectiei

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuata personal de catre Florentina Barbu in data de 20.07.2006 in prezenta reprezentantilor societatii SC DESCOROM CONSTRUCT SRL .

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale cladirilor, terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate si expertizate partile ascunse ale imobilului.

2.4.5. Metodologia de evaluare folosita



bon
multiplicat
A. H. F. F. F. F.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

02.10.2007

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea de piata** așa cum a fost ea definita anterior. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate urmatoarele abordari:

- Abordarea prin comparatii de piata-analiza pe perechi de date folosind tehnici cantitative si calitative.

Prin aplicarea acestora s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piata, obtenabila in zona respectiva si la data evaluarii.

2.4.6. Modalitati si termene de plata

Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare, reprezinta valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate si considerata a fi platita integral (cash), fara conditii de plata deosebite (rate, leasing, etc).

2.5. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atesta dreptul de proprietate si a informatiilor legate de istoria si exploatarea imobilului, furnizate de catre SC DESCOROM CONSTRUCT SRL – prin reprezentantii sai legali, proprietarul terenului cu ocazia inspectiei proprietatii, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile exprimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

2.6. Sursele de informatii

Sursele de informatii care au stat la baza inocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre proprietar;
- Informatii privind istoricul amplasamentului, etc., furnizate de catre **proprietar**;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.



Bontan
 Multiplicat

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

3. PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

3.1. Descrierea proprietatii

Amplasamentul este localizat in bdul Libertatii nr. 5 (fosta Calea Rahovei) Bucuresti sector 5, proprietatea SC DESCOROM CONSTRUCT SRL. Accesul la teren se face din b-dul Libertatii si din Calea Rahovei.

Incadrarea in zona din punct de vedere functional, conform PUG, zona PUZ-L5 este amplasata in zona CA2. Zona mai larga este subordonata sediului Academiei Romane si este definita de urmatoarele strazi: Calea 13 Septembrie (Nord), b-dul Libertatii (Est), b-dul Regina Maria (Sud), str. Uranus (Vest).

Terenul se afla in vecinatatea limitei sudice a zonei centrale a capitalei (fiind inclus si in perimetrul stabilit pentru proiectul Bucuresti 2000).

In plan, forma terenului este un poligon neregulat, cu o suprafata de 802,98 mp conform masuratorilor cadastrale (795 mp conform contract vanzare-cumparare, suprafata mentionata / utilizata in toate documentele). Terenul este situat chiar pe limita dintre sectoarele 5 si 3.

Lotizarea si trama viara a zonei sunt relativ vechi facand parte din zona istorica a capitalei si care au fost sistematizate la sfarsitul secolului XIX, fiind ocupate intr-o proportie covarsitoare cu locuinte unifamiliare P+1-2, cu spatii comerciale la parter, realizate in perioada anterior amintita.

Zona a fost supusa operatiunilor de demolari a regimului Ceausescu si este in curs de restructurare, restructurare prilejuita de inlocuirea si revalorificarea fondului funciar evidentiat de repunerile in posesie a fostilor proprietari nationalizati si demolati.

In prezent terenul este utilizat ca spatiu de parcare perpendicular pe un carosabil cu trotuare amenajate peisajist si folosita de locatarii blocului invecinat, dar fara acordul proprietarului sau municipalitatii, acestia ne obtinand venituri din aceasta utilizare.

Forma in plan a terenului, de poligon neregulat, dorinta de folosire a terenului de catre proprietar si punctul de vedere al CTU – PMB (de reconfigurare a zonei) au condus la elaborarea unui Plan Urbanistic de Zona – PUZ in anul 2004, care a primit avizul Primariei Municipiului Bucuresti cu nr. 28/8/30.11.2005 astfel: **“.....prin care se prevede completarea frontului construit pe latura sudica a caii Rahovei si crearea unui front corespunzator pe cea nordica, in zona de debuseu a acestei artere in b-dul Libertatii (birouri, locuinte, comert, servicii si spatii inchise pentru parcare, cu 2-3 subsoluri si inaltimi cuprinse intre P+2E si P+16E), cu precizarea ca realizarea investitiilor preconizate este conditionata de perfectarea unor schimburi de teren cu municipalitatea si reconfigurarea terenului care a generat PUZ.”**

Indicatorii urbanistici avizati (pentru incinta beneficiar):

- POT – 100%
- CUT 16 cu Hmax – 58 m.

Procedurile de reconfigurare a terenului constau in redistribuirea proprietatii domeniului public, fara modificari, prin redesenarea carosabilului, trotuarelor si spatiilor verzi.

Utilitati:

In zona exista retelele urbane esentiale:

- apa/canal;
- energie electrica;
- gaze;
- telefonie;
- IDEB
- RATB

Terenul este liber de constructii.



ban
multipliat
de ing. F. Flores

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

02.10.2007

3.1.1. Analiza pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chirieasilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, exista decalaj intre cerere si oferta.

Oferta de terenuri cu suprafete rezonabile, in zona centrala a orasului este redusa datorita faptului ca nu mai exista multe terenuri libere de constructii, iar cele existente in mare parte nu au clarificat reginul juridic (terenuri in curs de retrocedare sau aflate in patrimoniul municipalitatii pentru care nu s-au stabilit inca utilizarea, valoarea de concesiune, etc.) . Deasemeni exista conditii si reglementari urbanistice de construire pe terenurile din zona centrala, conditii care nu pot fi indeplinite de multi investitori, necesitand cheltuieli preliminare costisitoare (studii, planuri de urbanism, lucrari suplimentare de reabilitare, amenajari de parcuri, circulatii si accese, cat si de regimul de inaltime al constructiilor si destinatia acestora oarecum impusa).

Cu toate aspectele negative, cererea de terenuri libere in zona centrala vine dinspre mari investitori in scopul construirii de spatii de birouri, spatii comerciale, de parcuri supraterrane si chiar locuinte.

In general aceste terenuri beneficiaza de avantajul existentei utilitatilor complete (apa/canal, electricitate, gaz, telefonie, mijloace de transport).

Prezenta unor institutii reprezentative in zona va creste considerabil pretul terenurilor adiacente. Proprietarii unor astfel de terenuri cunosc bine situatia pietei imobiliare sau daca nu, isi angajeaza consultanti firme reprezentative si cu experienta in piata imobiliara, avansand astfel preturi mari dar argumentate.

Fondul construit in aceasta zona este de o valoare medie si fara valoare arhitecturala clasata, cu inaltime de 5-30 m (P,P+10) si reprezinta pe de o parte imobilele care au scapat in urma valului demolarii din anii '80 si pe de alta blocurile realizate dupa aceasta operatiune . Calitatea principala a zonei consta in proximitatea ei de zona Casei Poporului.



10



Bomb
multiplicat

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

02.10.2007

4. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare evaluarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie:

- permisibila legal.
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim profitabila.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara analizata.

Cea mai buna utilizare este determinata prin PUZ-ul intocmit, in curs de aprobare, respectiv constructie cu 3S+14E (15 tehnic) cu functiunea – birouri, locuinte, comert, cu indicatori urbanistici : POT – 100%; CUT – 16; Hmax.58 m.

4.2. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii)

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata urmatoarea metoda:

- metoda comparatiilor de piata.

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

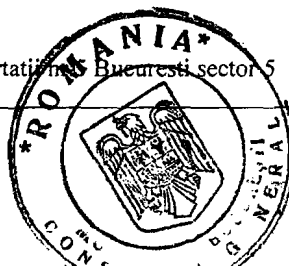
4.2.1. Etape parcurse

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre proprietar;
- inspectia amplasamentului si al zonei, aprecierea starii tehnice a cladirii;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

4.3. Metoda comparatiilor de piata

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare



Ambr
multiplicat

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

02.10.2007

este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat rezultata in urma analizei ofertelor – tranzactiilor cu terenuri libere in zona.

Din informatiile existente evaluatorul a selectat o serie de comparabile care determina un nivel de valori de piata obtenabile in contextul actual.

Criteriile de influenta care au stat la baza analizei comparative au fost:

- suprafata si forma parcelei
- existenta utilitatilor si acces
- pozitia in cadrul zonei si vecinatati.

Comparabilele selectate de evaluator sunt prezentate in tabelul urmatoar:

Suprafata mp	Amplasare	Descriere	Pret vanzare
760	Unirii - Apolodor	Teren intravilan, destinat-rezidenta, centru de afaceri, comercial, acces stradal, toate utilitatile, cadastru	1.800 EUR/mp
1.284	Unirii – Regina Maria	Teren intravilan, strazi amenajate, toate utilitatile, persoana particulara, cadastru	1.670 EUR/mp
700	Unirii – Regina Maria	Teren intravilan destinatie rezidentiala, centru de afaceri, hotel, strazi amenajate, toate utilitatile	1.500 EUR/mp
996	Unirii – manastirea Antim	Teren intravilan, destinatie rezidentiala, centru de afaceri, hotel, strazi amenajate, mijloace de transport	1.400 EUR/mp
360	Unirii- Casa Poporului- Sitraco	Teren, destinatie rezidentiala, centru de afaceri, posibilitati construire P+5/6 necesita PUZ	1.300 EUR/mp
200	Unirii – Palatul Parlamentului	Teren intravilan, destinatie rezidentiala, comercial, strazi amenajate, toate utilitatile	1.000 EUR/mp
487	Unirii- Regina Maria	Teren intravilan, destinatie rezidentiala, centru de afaceri, hotel, strazi amenajate, toate utilitatile, cadastru, proiect Acs=270 mp, Acd=1534 mp	1.250 EUR/mp
710	Unirii – Eurocasa Invest – langa Biserica Antim	Teren intravilan, destinatie rezidentiala, strazi amenajate, toate utilitatile, cadastru, intabulare posibilitati construire P+5(retras) cu POT 60%	1.197 EUR/mp

Se observa ca valorile sunt cuprinse intre 1.000 – 1.800 Euro/ mp, preturile variaza in functie de locatie si posibilitatile de construire.

Analizand pozitia terenului de evaluat (avantajoasa - cu acces direct la o artera principala de circulatie, planeitate) in raport cu comparabilele cat si posibilitatile de construire rezultate din



Handwritten signature and the word 'multiplicat' (copied).

Handwritten signature.

Handwritten signature.



02.10.2007

PUZ (avizat dar inca neaprobat), evaluatorul considera ca valoarea de piata a terenului supus evaluarii se poate situa la 1.600 euro/mp. Cursul de schimb 1 RON = 3,5642 euro.

Valoarea de piata a intregii suprafete de teren de 802,98 mp evaluata este de :

Vteren = 4.579.170 RON / 1.284.768 EURO

Avand in vedere scopul intocmirii acestui raport de evaluare, se va face alocarea astfel:

- lotul 1 / 151,27 mp / => **Vteren lot 1 = 862.650 RON / 242.032 EURO**

- lotul 2 / 45,86 mp / => **Vteren lot 2 = 261.527 RON / 73.376 EURO**

TOTAL SUPRAFATA TEREN CE URMEAZA A FI CEDATA , (lot1 + lot 2) => 197,13 mp

Vteren cedat = 1.124.177 RON / 315.408 EURO

Vteren ramas = 3.454.993 RON / 969.360 EURO

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

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea evaluata nu include TVA.



Intocmit,

Ing. Florentina BARBU

Expert evaluator, titular sectiunea Evaluarea Proprietatii Imobiliare
Membru al Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania



Multiplicat
Sina F. Florescu

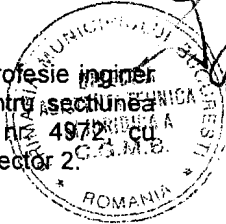
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

02.10.2007

5. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Florentina Barbu, evaluator intern al Alpha Bank Romania SA, de profesie inginer constructor, evaluator atestat ANP, membru titular ANEVAR, acreditat pentru sectiunea Proprietati Imobiliare si Evaluare Intreprinderi - posesoare a legitimatiei nr. 4972 cu domiciliul stabil in Bucuresti, str. Laptari Tei nr.1, bloc 26, scara 1, et.1, ap.7, sector 2.



Barbu



Multiplicat
Din F. *Barbu*

02.10.2007

ANEXE



Cotroceni

Rahova

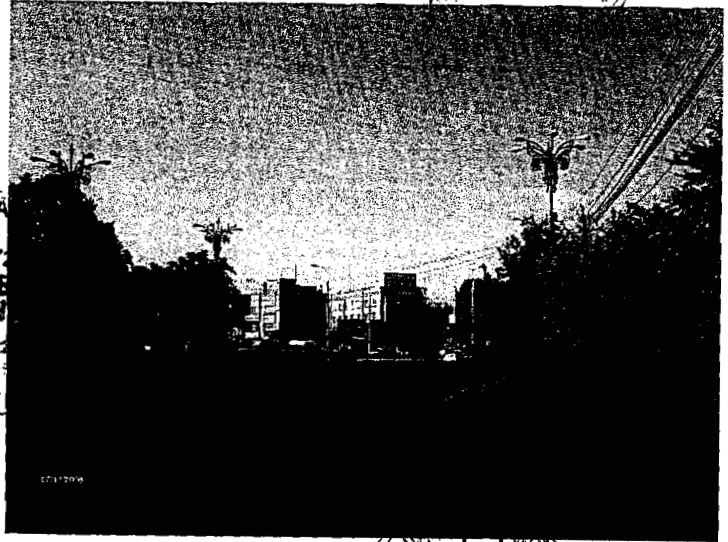
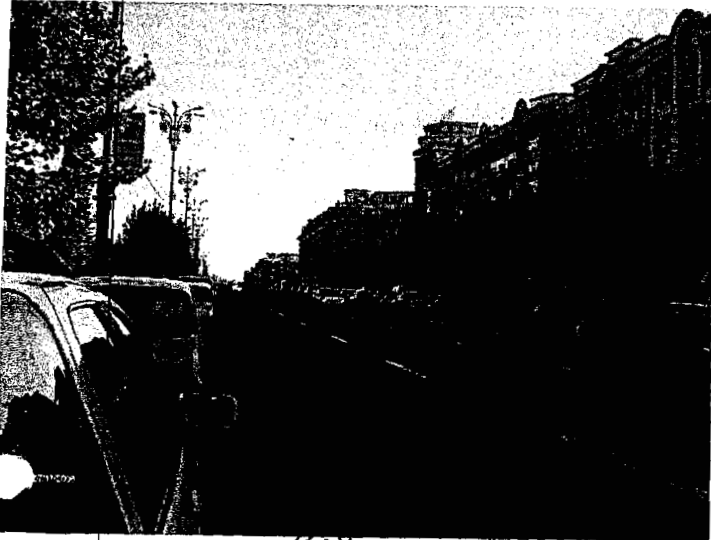
26
27
28
29
30



02.10.2007

Agree

Imagini b-dul Libertatii stanga – dreapta in vecinatatea terenului



Terenul evaluat



02.10.2007

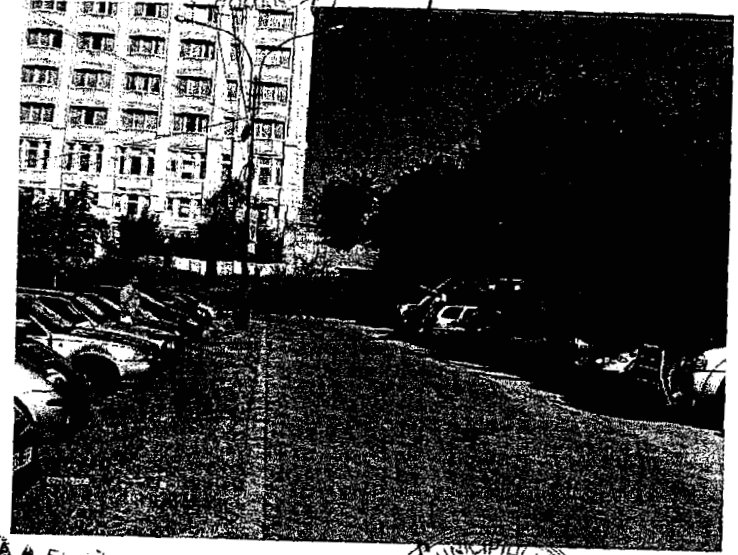
[Signature]

Multiplicat



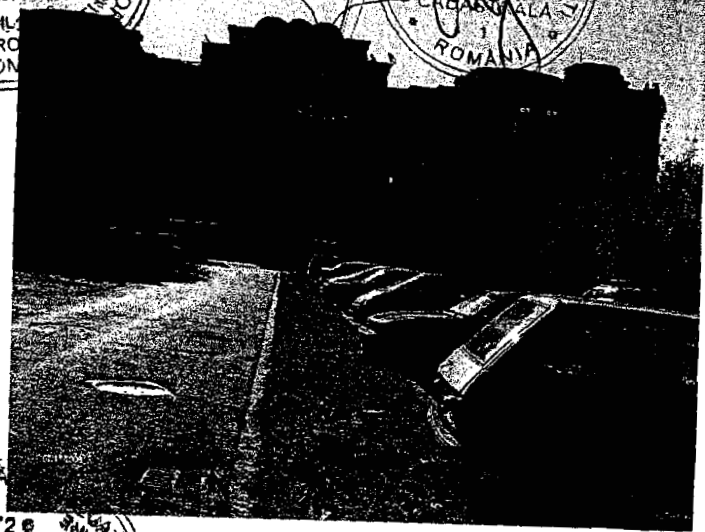
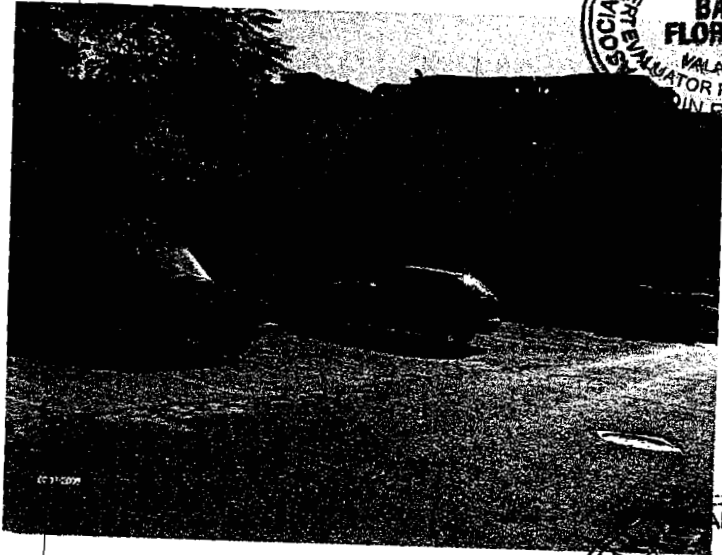
02-10-2007

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA
ASISTENȚA TERENURILOR
SI IRIROICIA
C.G.M.E.

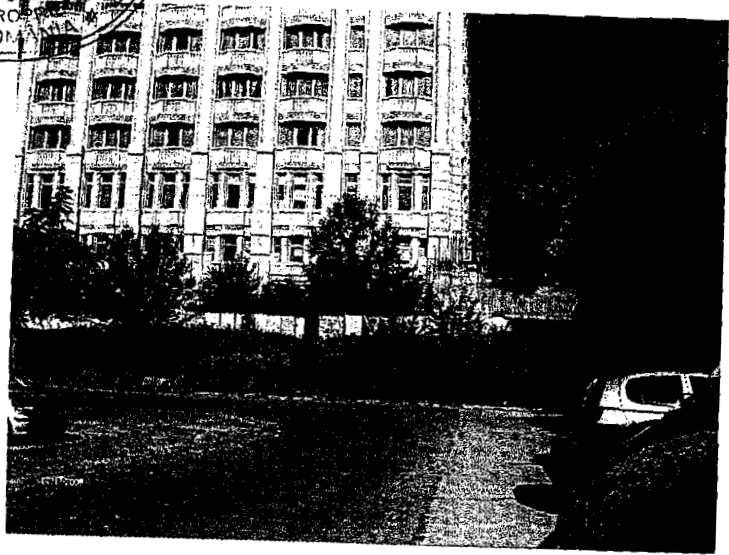
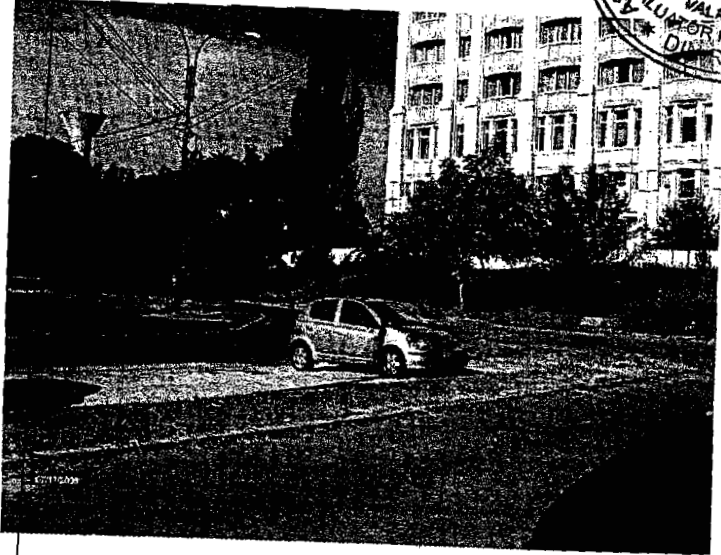


SOCIETATEA NATIONALA A EVALUATORILOR
EXPERTI
4972
BARBU
FLORENTINA
VALABIL
ATOR PRO
DIN ROM

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA
IDENTIFICAREA
MUNICIPIULUI
C.C. BUCUREȘTI
ROMANIA



SOCIETATEA NATIONALA A EVALUATORILOR
EXPERTI
4972
BARBU
FLORENTINA
VALABIL
ATOR PRO
DIN ROM

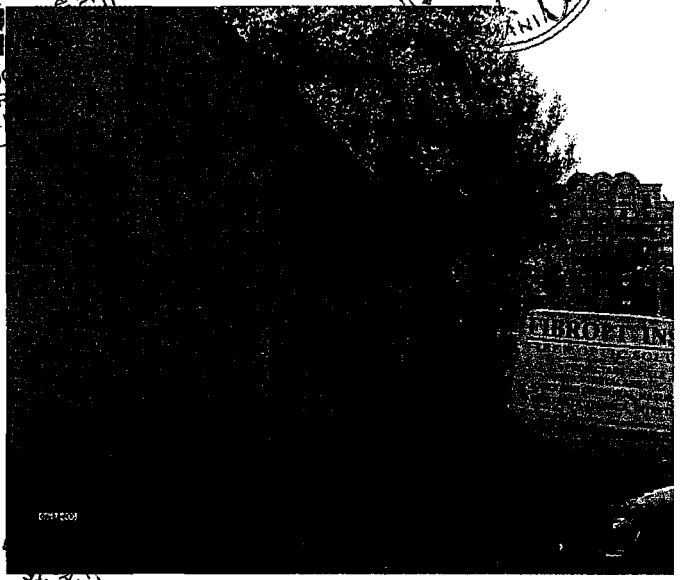
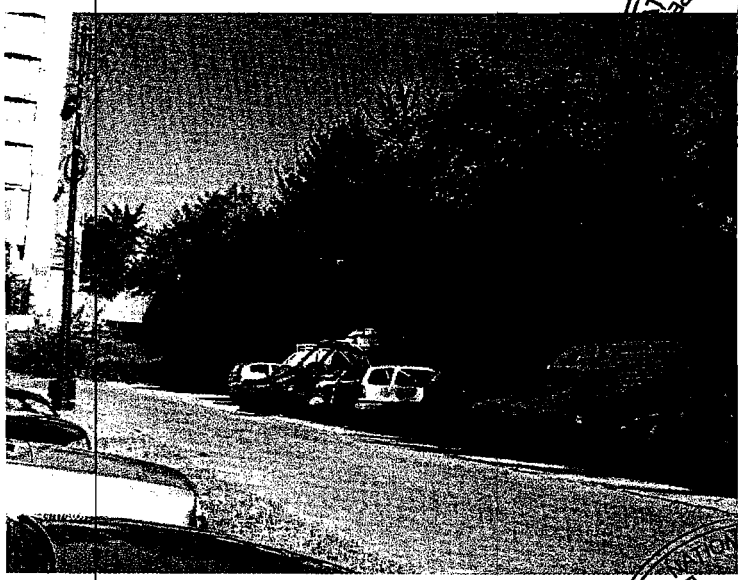
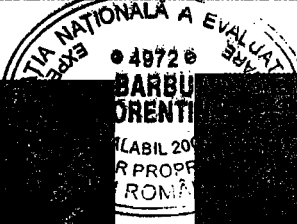


[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]

02.10.2007



[Handwritten signature]



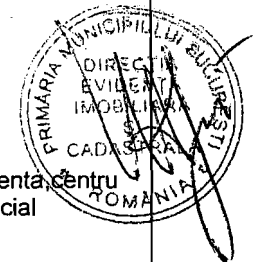
[Handwritten signature]

Multiplicat

[Handwritten signature]



tiparit din site-ul www.RUN.ro
20 iul. 2006



DETALII OFERTA

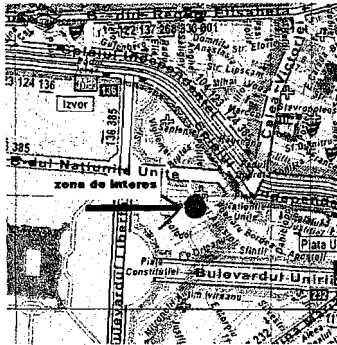
Actualizat la: 26 iun. 2006

» Zona: **Unirii** - uatiunile unite/Apolodor/

ID: **391 run 2462**

» **TEREN intravilan**

Pret: **1.800 EURO**



» **Dotari / Utilitati / Informatii utile**



• 760 mp - total teren

• strazi amenajate
• acces stradal

• destinatii: rezidentia, centru de afaceri, comercial
• teren intravilan

• curent electric 220V
• curent electric 380V
• apa
• canalizare
• gaze
• mijloace de transport

• poseda numar cadastral
• carte funciara
• rol fiscal

• vecinatati: magazine, piata, gradinita, scoala, RATB, drum urban, bar/pub, restaurant

» **Alte informatii**

• 3 proprietari cu care se negociaza separat; vezi schita

• **Retineti adresa directa la aceasta proprietate:**
<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=391run2462>

• **Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro.** Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ii iei in ziua in care contractul a fost semnat.

[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)

Pentru aceasta oferta contactati:



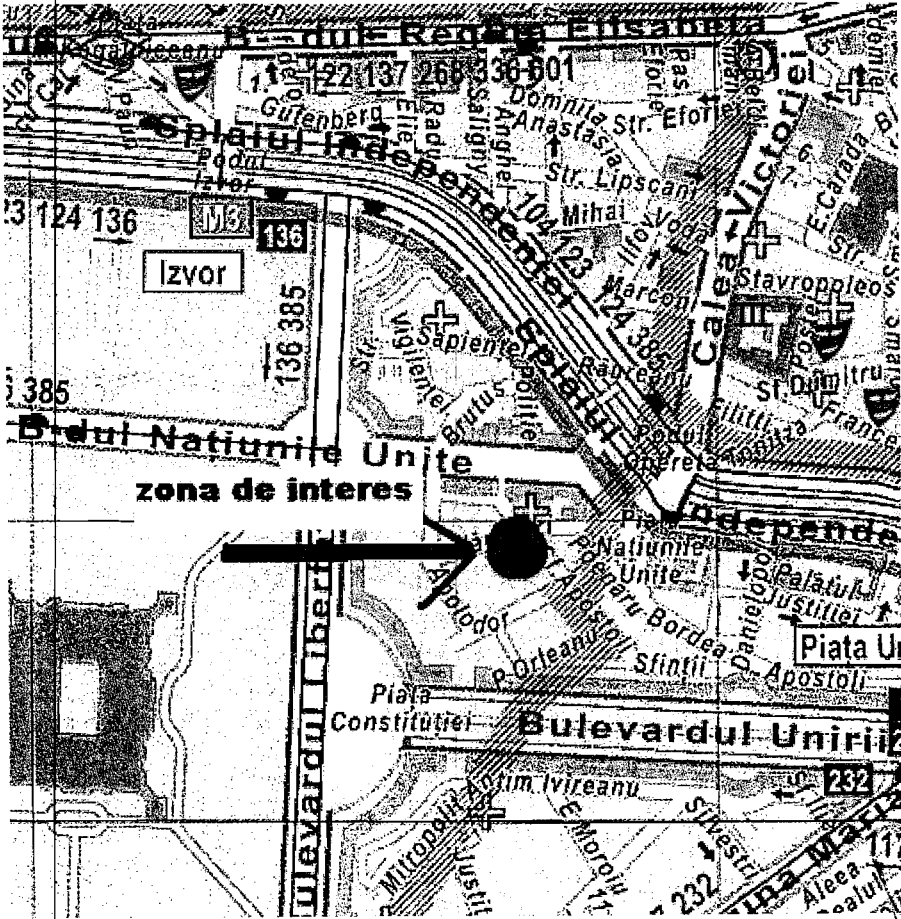
Badea Crinela
tel:

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

Multiplicat
A. E. Schum



02-10-2007



[Handwritten signature]

Multiplicat
[Handwritten text]



[Handwritten signature]

02.10.2007



tiparit din site-ul www.RUN.ro
20 iul. 2006

DETALII OFERTA

Actualizat la: 18 iul. 2006

» Zona: **Unirii - Regina Maria**

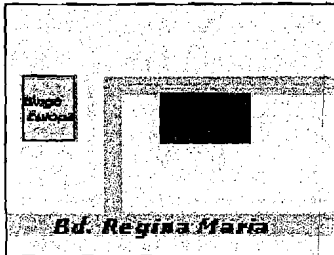
ID: **16 run 53159**



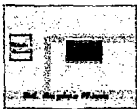
» **TEREN intravilan**

Pret: **2.145.000 EURO**

=> **1.640€/mp**



» **Dotari / Utilitati / Informatii utile**



• 1284 mp - total teren

• strazi amenajate
• acces stradal

• teren intravilan

• curent electric 220V
• apa
• canalizare
• gaze
• telefon

• persoana particulara
• contr. vanzare-cumparare
• poseda numar cadastral
• carte funciara

» **Alte informatii**

• se poate construi P+5/6 RETRAS.

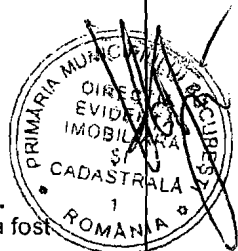
• **Retineti adresa directa la aceasta proprietate:**

<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=16run53159>

• **Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro.**

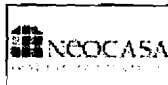
Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ii iei in ziua in care contractul a fost semnat.

[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)



Pentru aceasta oferta contactati:

NEOCASA



Mircea Radulescu

tel: 312.71.71

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

[Handwritten signature]

Multiplicat



[Handwritten signature]



02.10.2007

tiparit din site-ul www.RUN.ro
20 iul. 2006

DETALII OFERTA

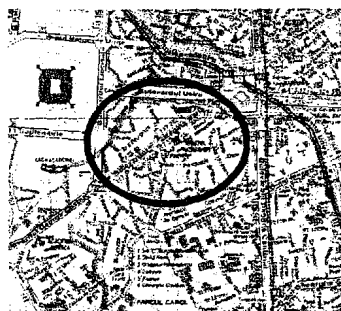
Actualizat la: 17 iul. 2006

» Zona: **Unirii • Regina Maria**

ID: 503 run 1547

» **TEREN intravilan**

Pret: **1.500 EURO/mp**



» **Dotari / Utilitati / Informatii utile**



• 700 mp - total teren

• strazi amenajate
• acces stradal

• destinatii: rezidenta, centru de afaceri, hotel
• teren intravilan

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

• titlu de proprietate

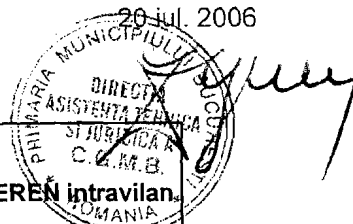
• vecinatati: magazine, piata, gradinita, scoala, RATB, metrou, parc, hotel, aeroport, bar/pub, restaurant

» **Alte informatii**

• **OFERTA EXCEPTIONALA!!!! TEREN AFLAT IN ZONA Blvd. UNIRII, IDEAL HOTEL, BLOC DE LOCUINTE!!!!**

• **Retineti adresa directa la aceasta proprietate:**
<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=503run1547>

• **Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro.** Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ii iei in ziua in care contractul a fost semnat.
[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)



Pentru aceasta oferta contactati:



Bogdan Pescaru
tel: 0749187769

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

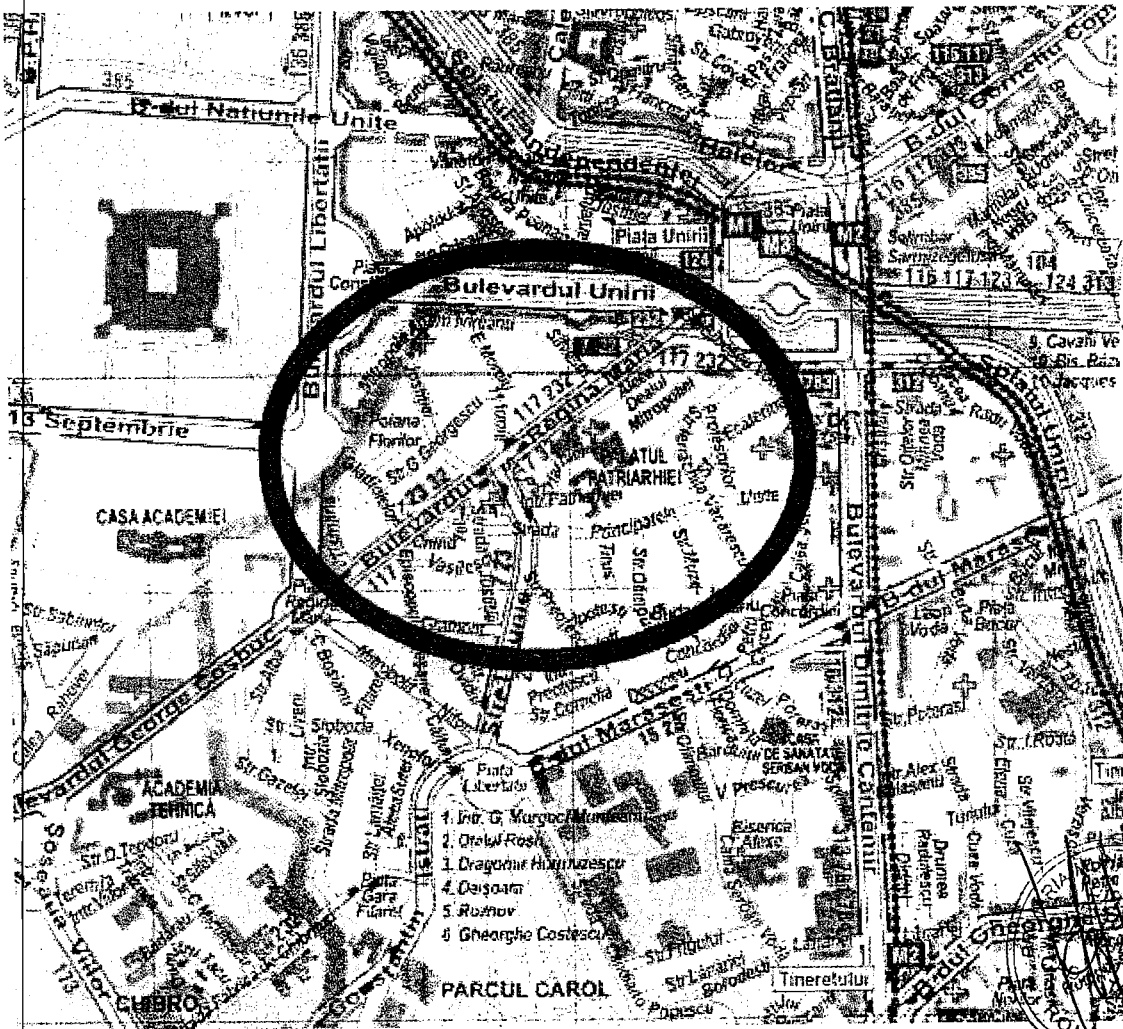
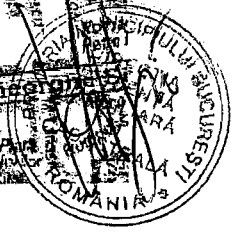
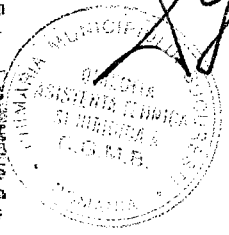
Multiplicat



[Handwritten signature]

02.10.2007

Zyruy



- 1. Intr. G. Margherita
- 2. Otetul Rosie
- 3. Dragoinii Horiauzescu
- 4. Dealsoam
- 5. Romanov
- 6. Gheorghe Costescu

[Handwritten signature]

Multiplicat



[Handwritten signature]

02.10.2007



Prezentat din site-ul www.RUN.ro
20 iul. 2006

DETALII OFERTA

Actualizat la: 5 iul. 2006

» Zona: Unirii • Manastirea Antim,spate fantani,Unirii

ID: 93 run 906

» TEREN intravilan

Pret: 1.400 EURO/mp



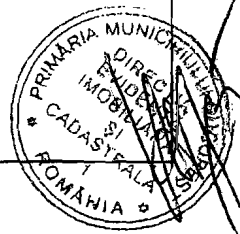
» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 996 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces mixt
- destinatii: rezidenta,centru de afaceri,hotel
- mijloace de transport
- hotarare judecatoreaca
- vecinatati:magazine, piata, gradinita, scoala, transport in comun, parc, hotel, bar/pub, restaurant

» Alte informatii

• Retineti adresa directa la aceasta proprietate:
<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=93run906>

• Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro.
Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ii iei in ziua in care contractul a fost semnat.
[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)



Pentru aceasta oferta contactati:

TRANSILVANIA



Ecaterina Preda
tel: 0745.34.34.43

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

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

02-10-2007



tiparit din site-ul www.RUN.ro
20 iul. 2006

DETALII OFERTA

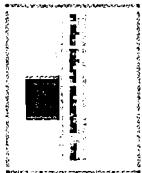
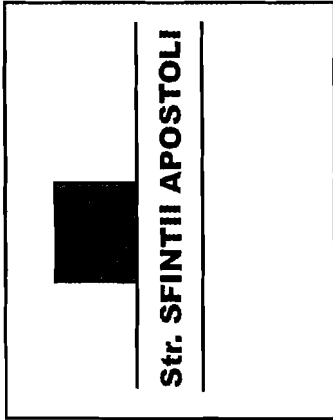
Actualizat la: 8 iun. 2006

» Zona: **Unirii** • Casa Poporului, Sitraco

ID: 121 run 1384

» **TEREN intravilan**

Pret: 1.300 EURO/mp



» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 360 mp - total teren

- destinatii: rezidenta, centru de afaceri
- teren intravilan

» Alte informatii

- Hmax=P+5/6.
Necesita PUZ.

• Retineti adresa directa la aceasta proprietate:

<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=121run1384>

• Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro.

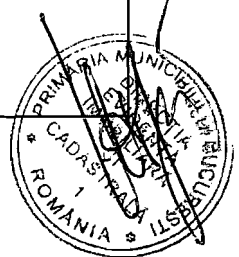
Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ii iei in ziua in care contractul a fost semnat.

[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)

Pentru aceasta oferta contactati:



Marius Iancu
tel: 0742.203.414



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

Multiplicat
Abu F. ...



02-10-2007



tiparit din site-ul www.RUN.ro
20 iul. 2006

DETALII OFERTA

Actualizat la: 1 iun. 2006

» Zona: **Unirii - Palatul Parlamentului**

ID: **504 run 1053**

» **TEREN intravilan**

Pret: **1.000 EURO/mp**



» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 200 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces stradal
- destinatii: rezidenta,comercial
- teren intravilan
- curent electric 220V
- apa
- canalizare
- gaze

» Alte informatii

• Retineti adresa directa la aceasta proprietate:
<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=504run1053>

• Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro.
Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ii iei in ziua in care contractul a fost semnat.
[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)

Pentru aceasta oferta contactati:

LAND EXPERTS



Land Experts
tel: 021.311.13.39



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

[Handwritten signature]

Multiplicat



[Handwritten signature]

02.10.2007



tiparit din site-ul www.RUN.ro
20 iul. 2006

DETALII OFERTA

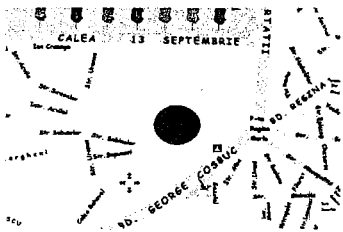
Actualizat la: 29 mai. 2006

» Zona: **Unirii • REGINA MARIA**

ID: **474 run 3163**



» **TEREN intravilan**
Pret: **1.250 EURO/mp**



» **Dotari / Utilitati / Informatii utile**



• 487 mp - total teren

• strazi amenajate

• destinatii: rezidenta, centru de afaceri, hotel
• teren intravilan



• curent electric 220V
• apa
• canalizare
• gaze

• poseda numar cadastral

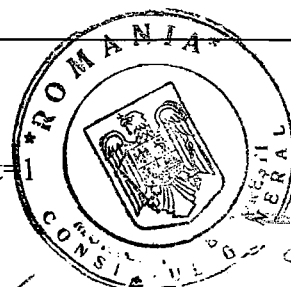
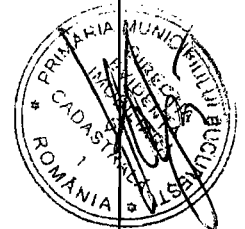
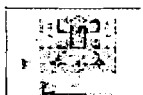
• vecinatati: magazine, piata, gradinita, scoala, RATB

» **Alte informatii**

• SE VINDE CU PROIECT , AMPRENTA LA SOL 270MP, A.C.D = 1534MP

• **Retineti adresa directa la aceasta proprietate:**
<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=474run3163>

• **Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro.**
Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ii iei in ziua in care contractul a fost semnat.
[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)

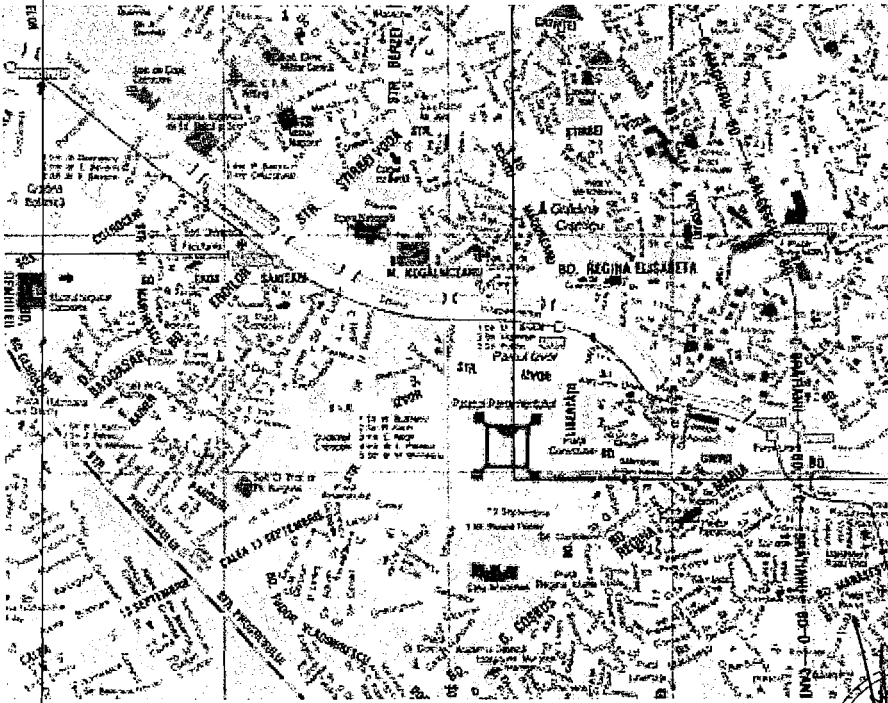


[Handwritten signature]

Multiplicat

[Handwritten signature]

02.10.2007



[Handwritten signature]

Multiplicat
Dinu F. [unclear]



[Handwritten signature]

02.10.2002



tiparit din site-ul www.RUN.ro

20 iul 2006

DETAII OFERTA

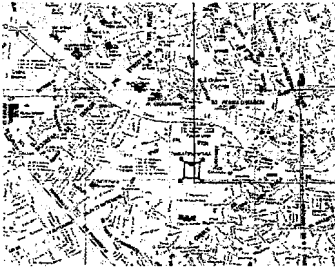
Actualizat la: 30 mar. 2006

» Zona: Unirii • EUROCAJA INVEST

ID: 443 run 1704

» TEREN intravilan

Pret: 850.000 EURO



⇒ 1.197 €/mp

» Dotari / Utilitati / Informatii utile

• 710 mp - total teren

- strazi amenajate
- acces stradal
- acces lateral

- destinatii: rezidenta
- teren intravilan

- curent electric 220V
- curent electric 380V
- apa
- canalizare
- gaze
- telefon
- mijloace de transport

- poseda numar cadastral
- carte funciara
- rol fiscal

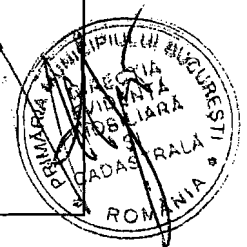
- vecinatati: magazine, piata, RATB, metrou, parc, hotel, bar/pub, restaurant

» Alte informatii

• Unirii - Casa Poporului in spate, langa Biserica Antim, teren 710mp. deschidere 25m. toate utilitatile, cadastru, intabulare, urbanism, se poate construi P+5 (retras), cu un POT de 60%. Recomandabil rezidential. Pret: 850.000Euro.

• Retineti adresa directa la aceasta proprietate: <http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=443run1704>

• Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro. Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ii iei in ziua in care contractul a fost semnat. Click aici pentru a-ti calcula ratele.



Pentru aceasta oferta contactati:

EUROCAJA INVEST



Steluta Sterpu
tel: 0747.08.08.13

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

[Handwritten signature]

*Multipliat
Sine F
Fou*



[Handwritten signature]

TEREN CONFORM CADASTRU

A	X=555624.40	Y=336430.70
B	X=555627.90	Y=336428.04
C	X=555633.08	Y=336417.45
D	X=555631.10	Y=336414.00
E	X=555600.75	Y=336400.00
F	X=555595.50	Y=336410.75
G	X=555595.00	Y=336428.75

S = 802.98 mp

TEREN CE URMEAZA A FI CEDAT

LOTUL 1

I	X=555595.07	Y=336426.19
G	X=555595.00	Y=336428.75
A	X=555624.40	Y=336430.10
B	X=555627.90	Y=336428.04
H	X=555630.14	Y=336423.51

S = 151.27 mp

LOTUL 2

J	X=555597.59	Y=336406.48
K	X=555612.30	Y=336405.33
E	X=555600.75	Y=336400.00

S = 45.86 mp

TOTAL LOTUL 1 + LOTUL 2 = 197.13 mp

TEREN CE URMEAZA A FI PRIMIT

LOTUL 3

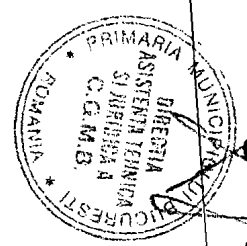
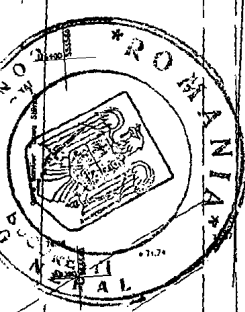
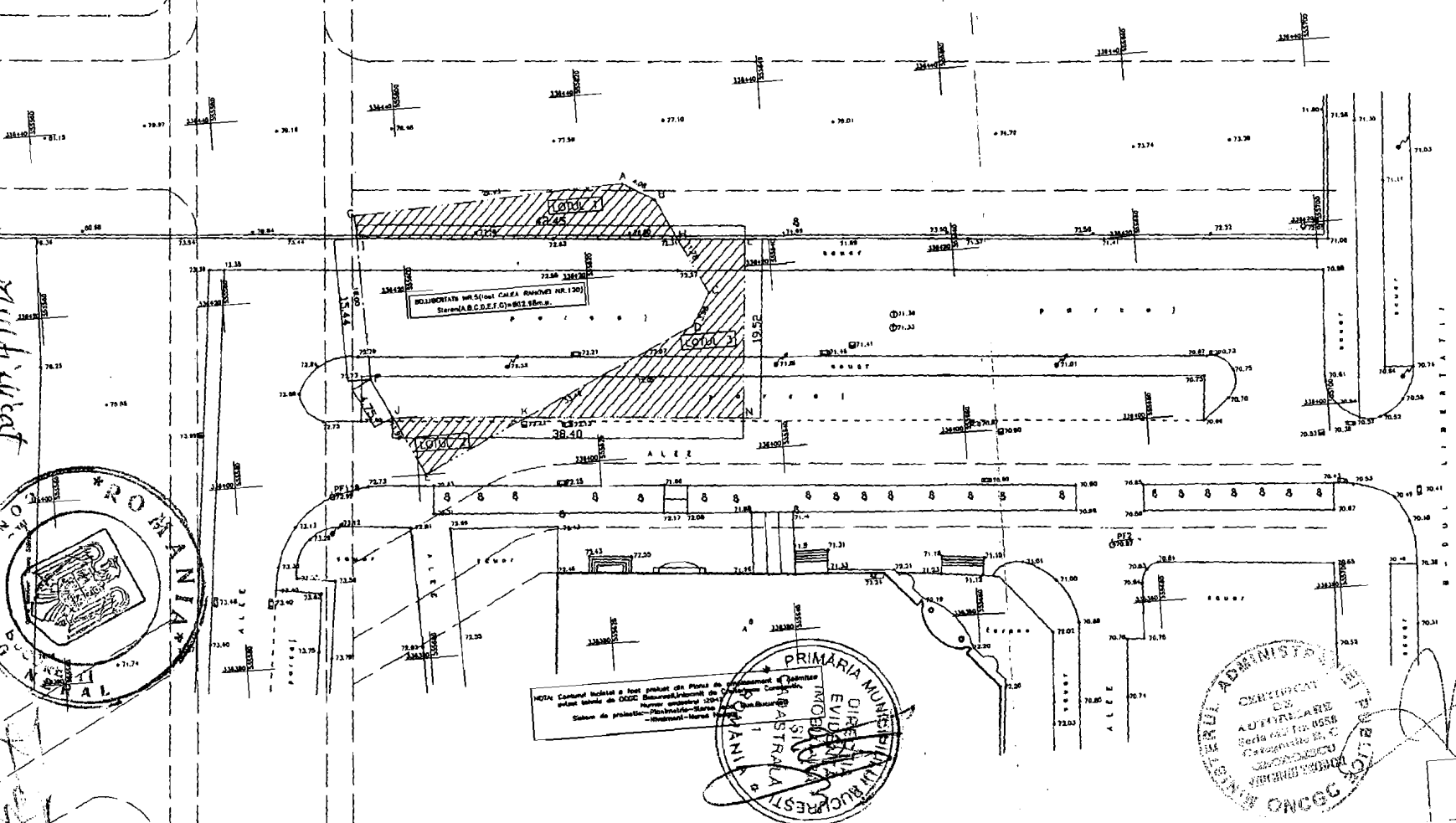
K	X=555612.30	Y=336405.33
D	X=555631.10	Y=336414.00
H	X=555633.08	Y=336417.45
I	X=555630.12	Y=336423.51
L	X=555637.38	Y=336422.95
N	X=555635.87	Y=336403.49

S = 197.13 mp

TEREN NOUA CONFIGURATIE

I	X=555595.07	Y=336426.19
L	X=555617.19	Y=336422.95
N	X=555635.87	Y=336403.49
J	X=555597.59	Y=336406.48
F	X=555595.50	Y=336410.75

S = 802.98 mp



BD.LIBERTARI NR.5
SECTOR 5
PLAN DE SITUATIE SCARA 1:500
Intenat: Daniela Virginia Toader

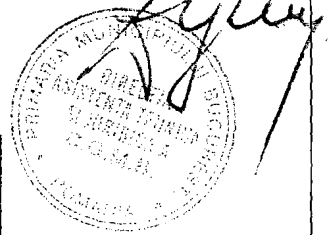
02.10.2007

ANEXA NR. 3 LA 02.10.07

ACGMB NR.

209/20.09.07

RAPORT DE EVALUARE



Proprietate imobiliara - TEREN 197,13 mp, situate in imediata vecinatate – dreapta a terenului din bd-ul Libertatii nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) sector 5 Bucuresti

**Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
PRIMARIA SECTOR 5**

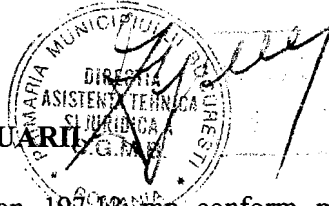
Destinatar: SC DESCOROM CONSTRUCT SRL

Data intocmirii:
20.07.2006
Florentina BARBU



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi cedate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

1. SINTEZA EVALUARII



Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară - teren 197,13 mp conform măsurătorilor cadastrale (schita anexată) situat în imediată vecinătate – dreapta a terenului din bdul Libertății nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) București sector 5, proprietatea municipalității (Primăria Municipiului București – Primăria Sector 5).

Conform adresei nr. 12415/07.04.2005 emisă de Primăria Sector 5, privind situația juridică a terenurilor învecinate cu terenul situat la fosta adresă Calea Rahivei nr. 120 (actuala b-dul Libertății nr. 5) se face cunoscut că nu sunt depuse cereri privind reconstituirea dreptului de proprietate și nici nu sunt emise titluri de proprietate.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardul Internațional de Evaluare adoptat de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) IVS 1 și GN1 – evaluarea proprietăților imobiliare, în vederea perfectării unui schimb de terenuri între municipalitate și SC DESCOROM CONSTRUCT SRL în vederea reconfigurării terenului. Astfel terenul în suprafața totală de 197,13 mp – format din lotul 3 – (conform schita cadastrală anexată) proprietatea municipalității să fie cedat către SC DESCOROM CONSTRUCT SRL în schimbul terenului în suprafața de 197,13 mp – format din lotul 1 de 151,27 mp și lotul 2 de 45,86 mp SC DESCOROM CONSTRUCT SRL.

Descrierea proprietății imobiliare: Amplasamentul este localizat în imediată vecinătate – dreapta a terenului din bdul Libertății nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) București sector 5, proprietatea municipalității.

Încadrarea în zona din punct de vedere funcțional, conform PUG, zona PUZ-L5 este amplasată în zona CA2. Zona mai largă este subordonată sediului Academiei Române și este definită de următoarele străzi: Calea 13 Septembrie (Nord), b-dul Libertății (Est), b-dul Regina Maria (Sud), str. Uranus (Vest).

Terenul se află în vecinătatea limitei sudice a zonei centrale a capitalei (fiind inclus și în perimetrul stabilit pentru proiectul București 2000).

În plan, forma terenului este un poligon neregulat, cu o suprafață de 197,13 mp conform măsurătorilor cadastrale. Terenul este situat chiar pe limita dintre sectoarele 5 și 3.

Terenul este liber de construcții.

Inspectia proprietății a fost efectuată de către Florentina Barbu în data de 20.07.2006, în prezența reprezentanților proprietarului SC DESCOROM CONSTRUCT SRL.

Abordarea evaluării are la bază elemente comparabile cu proprietatea evaluată, tranzacționate de curând sau la nivel de oferte publicate spre vânzare pe piața imobiliară.

Prezentul raport reprezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, conține 14 pagini și anexe și a fost întocmit în trei exemplare, din care două pentru client.

1.1. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodei de comparație directă cu alte proprietăți similare, pentru evaluarea prezentată în acest raport, a rezultat la data de 20.07.2006 următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării (valori exclusiv TVA):

Metoda comparației directe

Vcomparatie = 1.124.177 RON /315.408 EURO

În opinia evaluatorului valoarea estimată pentru teren este de:

Valoarea de piață a întregii suprafețe de teren de 197,13 mp evaluată este de:

Proprietate imobiliară – teren situate în db. Libertății nr.5 București Sector 5



Vteren = 1.124.177 RON /315.408 EURO

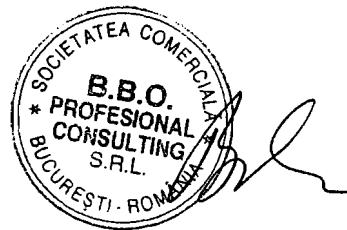
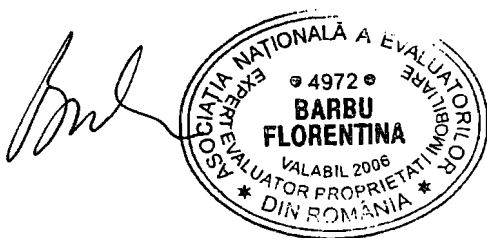


Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- **Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 20.07.2006 : 2,8274 lei/ USD si 3,5642 lei/EUR;**
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EURO) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul dolarului nu este neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Florentina Barbu
Evaluator titular sectiunea Evaluarea Proprietatii Imobiliare
Membru al Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania





1.2. Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara ce face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in data de 20.07.2006.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua a ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Ing. Florentina Barbu

Evaluator titular sectiunea Evaluarea Proprietatii Imobiliare

Membru al Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania

Asigurare profesionala incheiata cu Aliantz Tiriac



Multiplicat Anu F.

CUPRINS

I. SINTEZA EVALUARII

- 1.1. REZULTATELE EVALUARII
- 1.2. CERTIFICARE

II. DATE GENERALE

- 2.1. OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUTE
- 2.2. SCOPUL EVALUARII
- 2.3. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARI (INSTRUCTIUNILE EVALUARII)
- 2.4. BAZELE EVALUARII
 - 2.4.1. *Ipoteze si conditii limitative*
 - 2.4.2. *Valoarea estimata*
 - 2.4.3. *Data evaluarii*
 - 2.4.4. *Data inspectiei*
 - 2.4.5. *Metodologia de evaluare folosita*
- 2.5. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI
- 2.6. SURSELE DE INFORMATII

III. PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

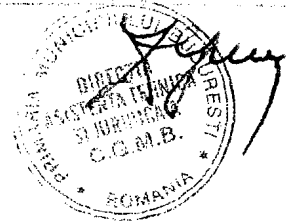
- 3.1. DESCRIEREA PROPRIETATII
 - 3.1.1. *Analiza pietei imobiliare specifice*

IV. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

- 4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)
- 4.2. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMATII)
 - 4.2.1. *Etape parcurse*
- 4.3. METODA COMPARATIEI DIRECTEI

v. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE



2. DATE GENERALE

2.1. Obiectul evaluării

Proprietate imobiliară - Proprietate imobiliară - teren 197,13 mp conform măsurătorilor cadastrale (schita anexată) situat în imediată vecinătate – dreapta a terenului din bd-ul Libertății nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) București sector 5, proprietatea municipalității (Primăria Municipiului București – Primăria Sector 5).

Conform adresei nr. 12415/07.04.2005 emisă de Primăria Sector 5, privind situația juridică a terenurilor învecinate cu terenul situat la fosta adresă Calea Rahivei nr. 120 (actuala b-dul Libertății nr. 5) se face cunoscut că nu sunt depuse cereri privind reconstituirea dreptului de proprietate și nici nu sunt emise titluri de proprietate.

Conform declarației proprietarului, **dreptul de proprietate asupra imobilului este complet**. Asupra acestuia nu grevează sarcini sau ipoteci, care să limiteze dreptul de proprietate. **Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte**, neverificând autenticitatea actelor juridice deținute.

Nu se asuma nici o responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile și proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.

2.2. Scopul evaluării : estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardul Internațional de Evaluare adoptat de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) IVS 1 și GN1 – evaluarea proprietăților imobiliare, în vederea perfectării unui schimb de terenuri între municipalitate și SC DESCOROM CONSTRUCT SRL în vederea reconfigurării terenului. Astfel terenul în suprafață totală de 197,13 mp – format din lotul 3 – (conform schita cadastrală anexată) proprietatea municipalității să fie cedat către SC DESCOROM CONSTRUCT SRL în schimbul terenului în suprafață de 197,13 mp – format din lotul 1 de 151,27 mp și lotul 2 de 45,86 mp SC DESCOROM CONSTRUCT SRL.

2.3. Clientul și destinatarul lucrării

Prezentul raport de evaluare se adresează **SC DESCOROM CONSTRUCT SRL în calitate de destinatar al lucrării**.

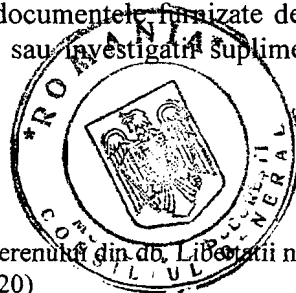
Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client.

2.4. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.4.1. Ipoteze și condiții limitative

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.



- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
 - La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;
 - Suprafetele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie si asa cum au fost acestea prezentate evaluatorului, fara ase efectua masuratori suplimentare;
 - Imobilul a fost vizionat si inspectat personal de catre evaluator;
 - Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si tertе persoane;
 - Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;
 - Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii;
 - Nu a fost realizata nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
 - Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

2.4.2. Valoarea estimate

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare, aceasta facand obiectul standardului international IVS 1 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR).

Standardul este aplicabil valorii de piata a unei proprietati, de obicei imobiliare si elementele conexe.

Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea:

“Valoarea de piata este marimea pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”

2.4.3. Data evaluarii

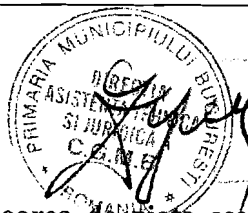
La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii **ieulie 2006**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. **Opinia privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culese si analizate de evaluator in data de 20.07.2006.**

2.4.4. Data inspectiei

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuata personal de catre Florentina Barbu in data de 20.07.2006 in prezenta reprezentantilor societatii SC DESCOROM CONSTRUCT SRL .

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale cladirilor, terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate si expertizate partile ascunse ale imobilului.





02.10.2007

2.4.5. Metodologia de evaluare folosita

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

- Abordarea prin comparații de piață-analiza pe perechi de date folosind tehnici cantitative și calitative.

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

2.4.6. Modalități și termene de plată

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

2.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atestă dreptul de proprietate și a informațiilor legate de istoria și exploatarea imobilului, furnizate de către SC DESCOROM CONSTRUCT SRL – prin reprezentanții săi legali, în calitate de beneficiar al schimbului de teren, cu ocazia inspecției proprietății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

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

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

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

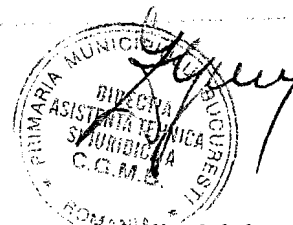
2.6. Sursele de informații

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către proprietar;
- Informații privind istoricul amplasamentului, etc., furnizate de către **proprietar**;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumpărători imobiliari de pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare.



3. PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE



3.1. Descrierea proprietatii

Amplasamentul este localizat in imediata vecinatate – dreapta a terenului din bdul Libertatii nr. 5 (fosta Calea Rahovei nr. 120) Bucuresti sector 5, proprietatea municipalitatii. Accesul la teren se face din b-dul Libertatii si din Calea Rahovei.

Incadrarea in zona din punct de vedere functional, conform PUG, zona PUZ-L5 este amplasata in zona CA2. Zona mai larga este subordonata sediului Academiei Romane si este definita de urmatoarele strazi: Calea 13 Septembrie (Nord), b-dul Libertatii (Est), b-dul Regina Maria (Sud), str. Uranus (Vest). PUZ-ul a fost intocmit la solicitarea SC DESCOROM CONSTRUCT SRL.

Zona a fost supusa operatiunilor de demolari a regimului Ceausescu si este in curs de restructurare, restructurare prilejuita de inlocuirea si revalorificarea fondului funciar evidentiat de repunerile in posesie a fostilor proprietari nationalizati si demolati.

In prezent terenul este utilizat ca spatiu de parcare perpendicular pe un carosabil cu trotuare amenajate peisajist si folosita de locatarii blocului invecinat, dar fara acordul proprietarului - municipalitatii, acestia ne obtinand venituri din aceasta utilizare.

Forma in plan a terenului, de poligon neregulat, dorinta de folosire a terenului de catre proprietar si punctul de vedere al CTU – PMB (de reconfigurare a zonei) au condus la elaborarea unui Plan Urbanistic de Zona – PUZ in anul 2004, care a primit avizul Primariei Municipiului Bucuresti cu nr. 28/8/30.11.2005 astfel : **“.....prin care se prevede completarea frontului construit pe latura sudica a caili Rahovei si crearea unui front corespunzator pe cea nordica, in zona de debuseu a acestei artere in b-dul Libertatii (birouri, locuinte, comert, servicii si spatii inchise pentru parcare, cu 2-3 subsoluri si inaltimi cuprinse intre P+2E si P+16E), cu precizarea ca realizarea investitiilor preconizate este conditionata de perfectarea unor schimburile de teren cu municipalitatea si reconfigurarea terenului care a generat PUZ.”**

Procedurile de reconfigurare a terenului constau in redistribuirea proprietatii domeniului public, fara modificari, prin redesenarea carosabilului, trotuarelor si spatiilor verzi.

Utilitati:

In zona exista retelele urbane esentiale:

- apa/canal;
- energie electrica;
- gaze;
- telefonie;
- IDEB
- RATB

Terenul este liber de constructii.



3.1.1. Analiza pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, exista decalaj intre cerere si oferta.

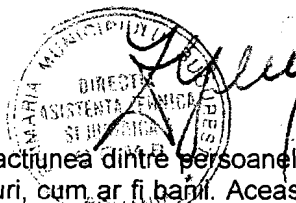
Oferta de terenuri cu suprafete rezonabile, in zona centrala a orasului este redusa datorita faptului ca nu mai exista multe terenuri libere de constructii, iar cele existente in mare parte nu au clarificat regimul juridic (terenuri in curs de retrocedare sau aflate in patrimoniul municipalitatii pentru care nu s-au stabilit inca utilizarea, valoarea de concesiune, etc.). Deasemeni exista conditii si reglementari urbanistice de construire pe terenurile din zona centrala, conditii care nu pot fi indeplinite de multi investitori, necesitand cheltuieli preliminare costisitoare (studii, planuri de urbanism, lucrari suplimentare de reabilitare, amenajari de parcuri, circulatii si accese, cat si de regimul de inaltime al constructiilor si destinatia acestora oarecum impusa).

Cu toate aspectele negative, cererea de terenuri libere in zona centrala vine dinspre mari investitori in scopul construirii de spatii de birouri, spatii comerciale, de parcuri supraterrane si chiar locuinte.

In general aceste terenuri beneficiaza de avantajul existentei utilitatilor complete (apa/canal, electricitate, gaz, telefonie, mijloace de transport).

Prezenta unor institutii reprezentative in zona va creste considerabil pretul terenurilor adiacente. Proprietarii unor astfel de terenuri cunosc bine situatia pietei imobiliare sau daca nu, isi angajeaza consultanti firme reprezentative si cu experienta in piata imobiliara, avansand astfel preturi mari dar argumentate.

Fondul construit in aceasta zona este de o valoare medie si fara valoare arhitecturala clasata, cu inaltime de 5-30 m (P,P+10) si reprezinta pe de o parte imobilele care au scapat in urma valului demolarii din anii '80 si pe de alta blocurile realizate dupa aceasta operatiune. Calitatea principala a zonei consta in proximitatea ei de zona Casei Poporului.



B.1 - SA

4

4. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare evaluarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim profitabila.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara analizata.

Cea mai buna utilizare este determinata prin PUZ-ul intocmit, in curs de aprobare, respectiv constructie cu 3S+14E (15 tehnic) cu functiunea – birouri, locuinte, comert, 2S+P+3E cu functiunea comert – servicii – parcaje; se propune un front construit din 7 tronsoane destinatii amintite anterior.

4.2. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii)

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata urmatoarea metoda:

- metoda comparatiilor de piata.

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

4.2.1. Etape parcurse

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre proprietar;
- inspectia amplasamentului si al zonei, aprecierea starii tehnice a cladirii;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

4.3. Metoda comparatiilor de piata

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare



este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informatie. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat rezultata in urma analizarii ofertelor – tranzactiilor cu terenuri libere in zona.

Din informatiile existente evaluatorul a selectat o serie de comparabile care determina un nivel de valori de piata obtinabile in contextul actual.

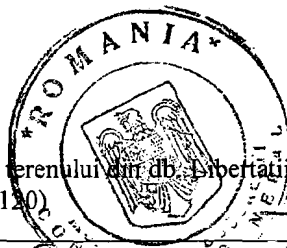
Criteriile de influenta care au stat la baza analizei comparative au fost:

- suprafata si forma parcelei
- existenta utilitatilor si acces
- pozitia in cadrul zonei si vecinatati.

Comparabilele selectate de evaluator sunt prezentate in tabelul urmatoar:

Suprafata mp	Amplasare	Descriere	Pret vanzare
760	Unirii - Apolodor	Teren intravilan, destinat-rezidenta, centru de afaceri, comercial, acces stradal, toate utilitatile, cadastru	1.800 EUR/mp
1.284	Unirii - Regina Maria	Teren intravilan, strazi amenajate, toate utilitatile, persoana particulara, cadastru	1.670 EUR/mp
700	Unirii - Regina Maria	Teren intravilan destinatie rezidentiala, centru de afaceri, hotel, strazi amenajate, toate utilitatile	1.500 EUR/mp
996	Unirii - manastirea Antim	Teren intravilan, destinatie rezidentiala, centru de afaceri, hotel, strazi amenajate, mijloace de transport	1.400 EUR/mp
360	Unirii- Casa Poporului- Sitraco	Teren, destinatie rezidentiala, centru de afaceri, posibilitati construire P+5/6 necesita PUZ	1.300 EUR/mp
200	Unirii - Palatul Parlamentului	Teren intravilan, destinatie rezidentiala, comercial, strazi amenajate, toate utilitatile	1.000 EUR/mp
487	Unirii- Regina Maria	Teren intravilan, destinatie rezidentiala, centru de afaceri, hotel, strazi amenajate, toate utilitatile, cadastru, proiect Acs=270 mp, Acd=1534 mp	1.250 EUR/mp
710	Unirii - Eurocasa Invest - langa Biserica Antim	Teren intravilan, destinatie rezidentiala, strazi amenajate, toate utilitatile, cadastru, intabulare posibilitati construire P+5(retras) cu POT 60%	1.197 EUR/mp

Se observa ca valorile sunt cuprinse intre 1.000 – 1.800 Euro/ mp, preturile variaza in functie de locatie si posibilitatile de construire.



Analizand pozitia terenului de evaluat (avantajoasa - cu acces direct la o artera principala de circulatie, planeitate) in raport cu comparabilele cat si posibilitatile de construire rezultate din

PUZ (avizat dar inca neaprobat), evaluatorul considera ca valoarea de piata a terenului supra evaluarii se poate situa la 1.600 euro/mp. Cursul de schimb 1 RON = 3,5642 euro.

Valoarea de piata a intregii suprafete de teren de 802,98 mp evaluata este de:

Vteren = 1.124.177 RON / 315.408 EURO

TOTAL SUPRAFATA TEREN CE URMEAZA A FI CEDATA , lot 3 => 197,13 mp

Vteren cedat = 1.124.177 RON / 315.408 EURO

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

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea evaluata nu include TVA.



Intocmit,

Ing. Florentina BARBU

Expert evaluator, titular sectiunea Evaluarea Proprietatii Imobiliare
Membru al Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania



13

5. PREZENTAREA EVALUATORULUI



Florentina Barbu, evaluator intern al Alpha Bank Romania SA, de profesie inginer constructor, evaluator atestat ANP, membru titular ANEVAR, acreditat pentru sectiunea Proprietati Imobiliare si Evaluare Intreprinderi - posesoare a legitimatiei nr. 4972, cu domiciliul stabil in Bucuresti, str. Laptari Tei nr.1, bloc 26, scara 1, et.1, ap.7, sector 2.

