

S colt 1

Nume Punct	COORDONATE FOISOR	
	X(m)	Y(m)
1	555847.08	344855.13
2	555845.99	344827.52
3	555830.16	344828.18
4	555836.32	344840.13

S = 246.004mp

S Colt 2

Nume Punct	COORDONATE FOISOR	
	X(m)	Y(m)
5	555923.69	344786.14
6	555942.11	344798.72
7	555928.66	344892.47
8	555904.53	344896.14
9	555870.14	344708.99
10	555841.78	344733.91
11	555828.58	344758.43
12	555823.21	344782.14

S = 9090.08mp

S Busola

Nume Punct	COORDONATE FOISOR	
	X(m)	Y(m)
13	555945.11	344913.23
14	555992.30	344860.70
15	555999.49	344855.01
16	556018.96	344852.21
17	556032.96	344834.53
18	556028.91	344815.83
19	556014.20	344807.22
20	555985.90	344825.08
21	555979.26	344851.07
22	555927.72	344907.95

S Busola = 3283.69 mp

S _{busola}	= 3283.690mp
S _{colt1}	= 246.004mp
S _{colt2}	= 9090.08mp
S _{totala}	= 12.619,774mp

S _{schimb1}	= 4291.550 mp
S _{schimb2}	= 4103.611mp
S _{schimb3}	= 2125.401mp
S _{schimb4}	= 2099.211mp
S _{totala}	= 12.619,773mp

Schimb 1

Nume Punct	COORDONATE FOISOR	
	X(m)	Y(m)
30	556570.37	344924.23
31	556533.29	344918.22
32	556505.11	344912.02
33	556559.67	344907.86
34	556557.76	344899.24
35	556570.24	344906.02
36	556552.74	344907.54
37	556533.19	344908.16
38	556532.15	344930.63
39	556545.55	344952.80
40	556545.61	344973.61
41	556551.24	344993.31
42	556569.65	344920.35

S = 4291.55 mp

Nume Punct	COORDONATE FOISOR	
	X(m)	Y(m)
43	556543.01	344907.54
44	556555.61	344907.89
45	556554.77	344905.70
46	556553.74	344895.94
47	556566.21	344837.50
48	556569.91	344821.61
49	556624.50	344813.54
50	556615.03	344813.63
51	556615.84	344816.72
52	556630.91	344866.26

S = 4103.611 mp

Schimb 3

Nume Punct	COORDONATE STEIERBO	
	X(m)	Y(m)
53	556520.85	344715.50
54	556549.25	344713.03
55	556554.11	344715.94
56	556555.89	344714.53
57	556556.72	344729.52
58	556553.89	344727.57
59	556549.27	344692.85
60	556545.19	344695.07
61	556531.48	344666.62
62	556511.05	344690.59
63	556508.77	344620.33
64	556507.12	344692.30
65	556506.82	344695.43
66	556508.40	344695.52
67	556514.38	344695.65
68	556515.94	344693.05
69	556516.65	344713.52

S = 2125.40mp

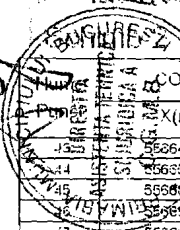
Schimb 4

Nume Punct	COORDONATE STEIERBO	
	X(m)	Y(m)
53	556605.53	344747.80
54	556602.70	344746.65
55	556608.27	344750.27
56	556630.41	344752.64
57	556633.91	344725.36
58	556635.24	344718.61
59	556637.92	344683.73
60	556620.69	344667.46
61	556600.61	344685.11
62	556599.21	344689.53
63	556597.76	344691.41
64	556501.15	344716.63

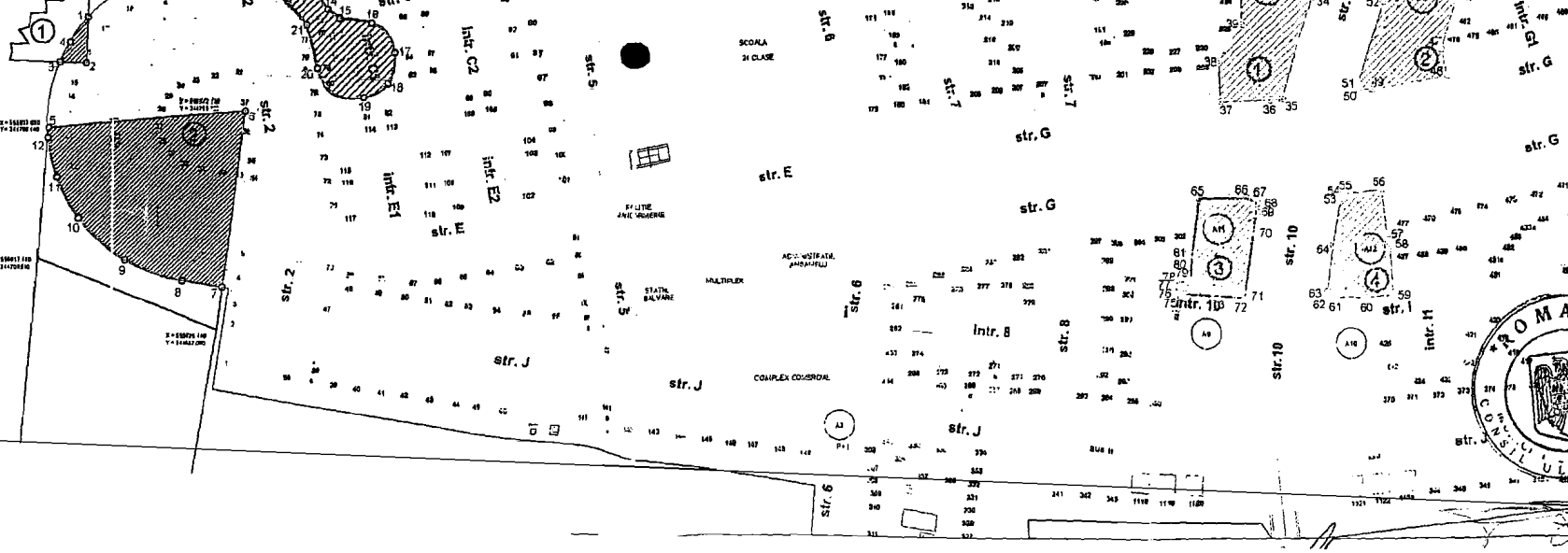
S = 2099.21mp

Anexa 1 La H.C.G.M.B.
dat. 2/6/2007

ADMIN



1



Anexa 2 la H.C.G. 19/B
nr. 210/2007 1

02.10.2007



RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA - EVALUARE IMOBILIARA

Capitolul I – Introducere

Beneficiar: - Agentia Nationala Pentru Locuinte

B-dul Unirii nr.61

Sector 3, Bucuresti

Expert tehnic: -ing. Dinca Cornelia (atestat Ministerul Justitiei –
legitimatie nr. 3541 – 9835)

Capitolul II – Obiectivele si scopul raportului de expertiza tehnica

Beneficiara solicita efectuarea unei expertize tehnice imobiliare care sa evalueze suprafetele de teren situat in Bucuresti , sector 1, cartier Henri Coanda colorate in planul de situatie anexat cu culoare verde, respectiv culoare rosie. .

Raportul de expertiza tehnica imobiliara este necesar in vederea unui schimb de terenuri intre PMB si ROMAERO SA



[Signature]

Multiplicat

[Signature]

02-10-2007

Capitolul III – Constatari

- ANL a pus la dispozitie planul de situatie cu amplasarea zonelor de teren al carui schimb se doreste: zona hasurata cu culoare rosie in schimbul zonei hasurate cu culoare verde .

-Zona rosie: este alcatuita din trei parcele cu o suprafata totala de:

$$246,004 \text{ mp} + 9090,08 \text{ mp} + 3.283,69 \text{ mp} = \underline{12.612,774 \text{ mp}}$$

-Zona verde este alcatuita din patru parcele cu suprafata totala de:

$$4.291,55 \text{ mp} + 4.103,611 \text{ mp} + 2125,40 \text{ mp} + 2099,21 \text{ mp} = \underline{12.612,773 \text{ mp}}$$

deci suprafetele zonelor de teren al carui schimb se doreste sunt egale.

-Ambele zone de teren fac parte din noul cartier de locuinte Henri Coanda , pentru care exista un PUZ aprobat

-ANL are terenul in folosinta pe perioada executiei lucrarilor de constructii locuinte cartier Henri Coanda, conform HG 239 / 2004.

-In viitorul apropiat, terenul – ambele zone - va avea toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaze, telefonie, drumuri de acces asfaltate, modernizate la distante de pana la 100 m

Capitolul IV Evaluarea terenului

IV / 1 Stabilirea pretului unitar

Metodologia de calcul a evaluarii terenurilor apartinand domeniului privat sau public al Municipiului Bucuresti este conform Hotararii nr. 207 din 29.09.2005 a CGMB, Anexa 2 si Hotararii nr. 286 / 22.12.2005 a CGMB

Astfel, formula de calcul a pretului unitar este:

$$P = k \times A \times (1 + S + D + G + T + T_f + E) \times M \times F \times H \times U ,$$

unde:

A = pret de baza (zona 3) = 1.50 lei/mp

S = instalatii sanitare = 0

D = tip de drum de acces (balast) = 0,062

G = instalatii gaze = 0

T = termoficare = 0

T_f = telefonie = 0



Multiplicat Dina F. Flacau



E = electricitate = 0

M = arie construibilă = 1,5

F = coeficient privind natura de fundare (teren normal)

H = regim de înălțime = 1

U = tipul de utilizare al terenului (locuințe și anexe tehnice aferente
-post trafo, punct termic, stație hidrofor, etc) = 2

K = coeficient de actualizare a valorii de bază, în funcție de variația
cursului de schimb comunicat de BNR =

= cursul BNR al euro la data evaluării (14.01.07) / cursul BNR al euro
la 29.09.2005, data HCGMB nr. 207) = $3,4053 / 3,5084 = 0,971$

Deci pretul unitar este:

$$V_p = 0,971 \times 150 \text{ lei/mp} \times (1 + 0,062) \times 1,5 \times 1 \times 1 \times 2 =$$

$$= 145,65 \times 1,062 \times 3,00 = \underline{464,0409 \text{ lei/mp}}$$

$$\text{sau } 464,0409 \text{ lei/mp} : 3,4053 \text{ lei / euro} \sim \underline{136 \text{ euro/mp}}$$

*

* *

Din anunțurile din "mica publicitate" rubrica vânzări, din banca de date a
Corpului Expertilor Tehnici din România, se rețin prețuri cerute la vânzare pentru
terenuri amplasate în aceeași zonă, astfel:

Nr.	Amplasament	Pret unitar (E / mp)
1	Baneasa zoo	150
2	Baneasa –Sisesti	200
3	Baneasa Privighetorilor	135
4	Aviatiei Aerogarii	150
5	Baneasa Jolie Vile	190
6	Baneasa cartier nou	200

Rezultă o medie a prețurilor solicitate pe piața imobiliară de:

$$1.025 \text{ euro} : 6 \text{ cazuri} \sim 170 \text{ euro/mp}$$

la care se aplicând ecartul (diferența dintre prețul cerut la vânzare și prețul
la care se realizează tranzacția) de circa 5 % rezultă:

$$170 \text{ euro/mp} \times 0,95 \sim \underline{160 \text{ euro/mp}}$$

Se apreciază că preț unitar media dintre cele două valori :

$$P = (136 \text{ euro /mp} + 160 \text{ euro/mp}) / 2 = \underline{148 \text{ euro/mp}}$$

[Signature]

Multiplicat

[Signature]



IV/2 Stabilirea valorii de circulație a terenului

Deoarece zonele de teren al cărui schimb se dorește au :

- aceeasi suprafata = $S = 12.612,773 \text{ mp}$
 - amplasare in aceeași zona a orașului – noul cartier de locuințe Henri Coanda
 - aceleasi dotari social urbane, administrative , etc
 - aceeasi destinație (exista un PUZ al zonei aprobat)
- este normal ca pretul de circulație sa fie același.

$$V = 12.612,773 \text{ mp} \times 148 \text{ euro/mp} = \underline{1.866.690 \text{ euro}}$$

$$\text{Sau } 1.866.690 \text{ euro} \times 3,4053 \text{ lei/euro} = \underline{6.356.640 \text{ lei}}$$

Capitolul V – Concluzii

1. Deoarece zonele de teren al cărui schimb se dorește au :

- aceeasi suprafata = $S = 12.612,773 \text{ mp}$
 - amplasare in aceeași zona a orașului – noul cartier de locuințe Henri Coanda
 - aceleasi dotari social urbane, administrative , etc
 - aceeasi destinație (exista un PUZ al zonei aprobat)
- este normal ca pretul de circulație sa fie același.

adica:

Zona colorata cu rosu in planul de situatie

$$V = \underline{1.866.690 \text{ euro}} \text{ Sau } V = \underline{6.356.640 \text{ lei}}$$

Zona colorata cu verde in planul de situatie

$$V = \underline{1.866.690 \text{ euro}} \text{ Sau } V = \underline{6.356.640 \text{ lei}}$$

2. Cursul BNR al euro la data evaluării (14.01.2006) a fost 3,4053 lei /euro

3. Raportul de expertiza tehnica imobiliara – evaluare, este necesar in vederea unui schimb de terenuri intre PMB si ROMAERO SA

Se anexeaza:

- plan de situatie cu zonele de teren al cărui schimb se dorește

Expert tehnic,

ing. Dincă Cornelia



[Signature]

Multiplicat

[Signature]

7.