

SISTEM DE PROIECTIE LOCAL BUCURES
Februarie 200

Anexa 2 la H.C.G. MB
nr 287/2007

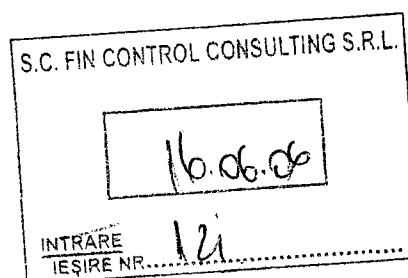


FINcontrol Consulting S.R.L

Str. Dristorului nr. 112, sector 3
Tel. 0722 511 201
Tel/Fax. (021) 323.05.37
e-mail fin_control@yahoo.com
J 40/1063/1999; CIF RO 11481538

MEMBRU AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

CONSULTANTA - EVALUARI

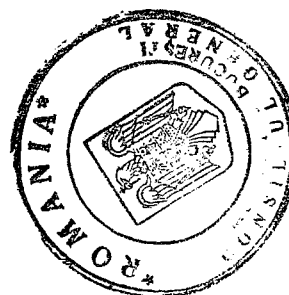


RAPORT DE EVALUARE

DIRECTOR
ING.EC. DANIELA RUSU



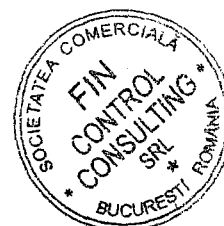
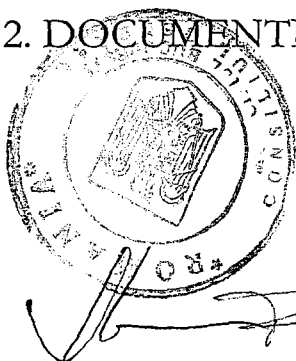
IUNIE 2006



CUPRINS

1. SINTEZA EVALUĂRII	1
1.1. Rezultatele evaluării	2
1.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	2
1.3. Certificare	3
2. CONSIDERAȚII GENERALE	4
2.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate	4
2.2. Scopul evaluării	4
2.3. Clientul și destinatarul lucrării (instrucțiunile evaluării)	4
2.4. Bazele evaluării	4
2.4.1. Ipoteze și condiții limitative	5
2.4.2. Valoarea estimată	6
2.4.3. Data evaluării	6
2.4.4. Data inspecției	6
2.4.5. Metodologia de evaluare folosită	7
2.4.6. Modalități și termene de plată	7
2.5. Responsabilitatea față de terți	7
2.6. Sursele de informații	8
3. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	8
3.1. Identificarea proprietății. Aspecte juridice	8
3.1.1. Situația juridică	10
3.1.2. Descrierea amplasamentului	10
3.1.3. Descrierea proprietății imobiliare	10
3.2. Analiza pieței imobiliare	10
4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	14
4.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)	14
4.2. Procedura de evaluare	15
4.2.1. Metoda comparației directe	15
4.2.2. Metoda reziduală	18
4.3. Reconcilierea rezultatelor	20
ANEXE	21

1. PREZENTAREA EVALUATORULUI	21
2. DOCUMENTE	24



Capitolul 1

SINTEZA REZULTATELOR

Obiectul evaluării

Proprietatile imobiliare “teren” situate în:

- București, sector 3, Calea Dădărești actual nr. 154 (afectat parțial de schimb); nr. 156 (afectat parțial de schimb); nr. 158 și str. Aristide Pascal nr. 41 (afectat parțial de schimb) în suprafață totală de **625,00 mp**;
- București, sector 3, str. Vlad Iudeștii foste numere 52, 54A și 54, str. Aristide Pascal fost nr. 39 (parțial) și str. Aristide Pascal fost nr. 37 (parțial) în suprafață totală de **625,00 mp**

Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, așa cum este definită în standardul internațional de evaluare IVS 1.

Clientul a solicitat această evaluare fiindu-le necesară la Autoritățile Administrației Publice Centrale și Locale ale Municipiului București în vederea efectuării unui schimb imobiliar.

Descrierea proprietății imobiliare

Din punct de vedere al caracteristicilor geotehnice, este un teren normal, care prezintă unele denivelări.

Echiparea tehnico – edilitară a zonei în care se află imobilul:

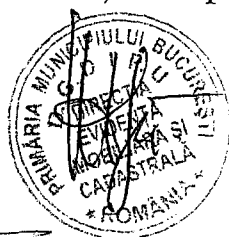
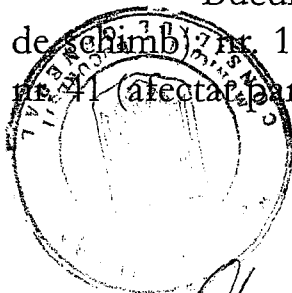
- rețele apă – canal ;
- rețele energie electrică ;
- rețele de gaze naturale;
- rețele de telefonie ;
- rețele de transport urban.

Poziția terenului față de accesul la rețelele de transport:

- transport rutier;
- transport feroviar;

Se evaluează dreptul de proprietate asupra terenului

- București, sector 3, Calea Dădărești actual nr. 154 (afectat parțial de schimb); nr. 156 (afectat parțial de schimb); nr. 158 și str. Aristide Pascal nr. 41 (afectat parțial de schimb) în suprafață totală de **625,00 mp**;



- București, sector 3, str. Vlad Judetul foste numere 52, 54A si 54 , str. Aristide Pascal fost nr. 39 (partial) si str. Aristide Pascal fost nr. 37 (partial) în suprafață totală de **625,00 mp**

Inspekția proprietății a fost efectuată de către **ing. ec. Daniela RUSU**.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor internaționale de evaluare IVS1 – valoarea de piață - baza de evaluare și IVS3 – raportarea evaluării, precum și a Standardului Internațional de Practică în Evaluare (GN) – GN1 – evaluarea proprietății imobiliare.

1.1. Rezultatele evaluării

METODA COMPARATIEI

- București, sector 3, Calea Dudești actual nr. 154 (afectat partial de schimb); nr. 156 (afectat partial de schimb); nr. 158 si str. Aristide Pascal nr. 41 (afectat partial de schimb) în suprafață totală de **625,00 mp** - valoarea este de:

500.000 EURO

- București, sector 3, str. Vlad Judetul foste numere 52, 54A si 54 , str. Aristide Pascal fost nr. 39 (partial) si fost nr. 37 (partial), în suprafață totală de **625,00 mp**

406.250 EURO

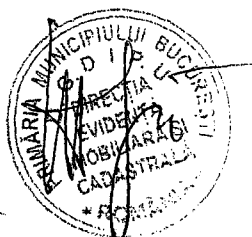
METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE (Hotararea C.L.M.B.207/29.09.2005)

- București, sector 3, Calea Dudești actual nr. 154 (afectat partial de schimb); nr. 156 (afectat partial de schimb); nr. 158 si str. Aristide Pascal nr. 41 (afectat partial de schimb) în suprafață totală de **625,00 mp** - valoarea este de:

618.895 EURO

- București, sector 3, str. Vlad Judetul foste numere 52, 54A si 54 , str. Aristide Pascal fost nr. 39 (partial) si str. Aristide Pascal fost nr. 37 (partial), în suprafață totală de **625,00 mp**

414.243 EURO



1.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a crea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționalimentele și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o comparație ;
- orientarea spre piață.

Prin “metoda comparației directe” și prin metoda “reziduala” a terenului liber, s-au obținut valori apropiate.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată la data de **14.06.2006** a

- terenului în suprafață de **625,00 mp** situat în București, sector 3, Calea Dudești actual nr. 154 (afectat parțial de schimb); nr. 156 (afectat parțial de schimb); nr. 158 și str. Aristide Pascal nr. 41 (afectat parțial de schimb) este de:

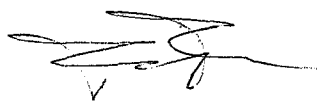
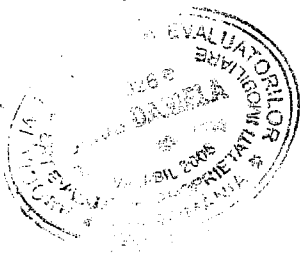
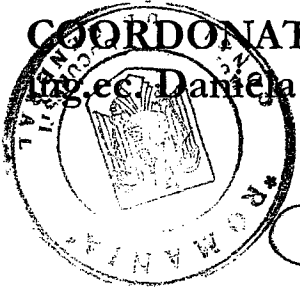
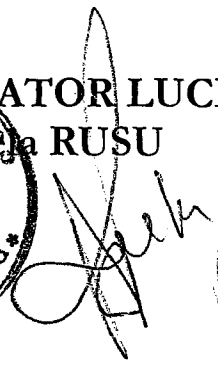
500.000 EURO

- terenului în suprafață de **625,00 mp** București, sector 3, str. Vlad Judetul foste numere 52, 54A și 54, str. Aristide Pascal fost nr. 39 (parțial) și str. Aristide Pascal fost nr. 37 (parțial) este de:

406.250 EURO

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

COORDONATOR LUCRARE,
Ing. ec. Daniela RUSU



1.3. Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezente și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezente sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizate, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

COORDONATOR LUCRARE,
ing.ec. Daniela RUSU

Expert evaluator Proprietăți Imobiliare,
Membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România,
Expert tehnic Ministerul Justiției
Administrator judiciar



Capitolul 2

CONSIDERAȚII GENERALE

2.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatile imobiliare “teren” situate în:

- București, sector 3, Calea Dudești actual nr. 154 (afectat partial de schimb); nr. 156 (afectat partial de schimb); nr. 158 și str. Aristide Pascal nr. 41 (afectat partial de schimb) în suprafață totală de **625,00 mp**;
- București, sector 3, str. Vlad Județul foste numere 52, 54A și 54, str. Aristide Pascal fost nr. 39 (partial) și str. Aristide Pascal fost nr. 37 (partial) în suprafață totală de **625,00 mp**

• **Dreptul de proprietate** : se evaluează dreptul integral de proprietate asupra proprietății identificate. Titlul de proprietate este considerat valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

2.2. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, așa cum este definită în standardul internațional de evaluare IVS 1.

Clientul a solicitat aceasta evaluare fiindu-le necesară la Autoritățile Administrației Publice Centrale și Locale ale Municipiului București în vederea efectuării unui schimb imobiliar.

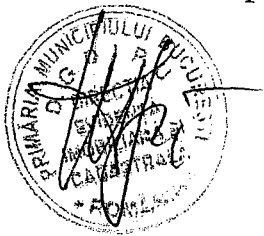
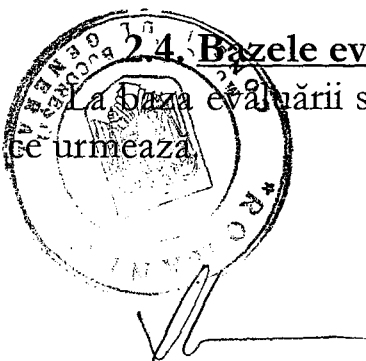
2.3. Clientul și destinatarul lucrării (Instrucțiunile evaluării)

Prezentul raport de evaluare se adresează **d-ului STAN ION** în calitate de client, destinatar fiind Primăria Municipiului București.

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

2.4. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.



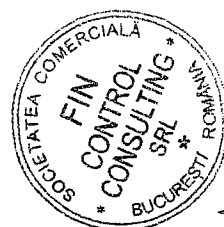
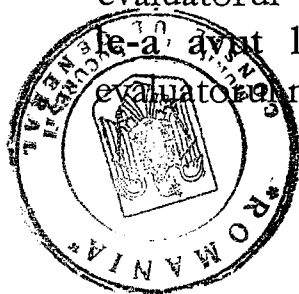
Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.4.1. Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele :

Ipotezele :

- valoarea de piață estimată poate să fie influențată în funcție de condițiile, termenele și modalitățile de încheiere a unei eventuale tranzacții ;
- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare / utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- nu a fost realizată nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate, prezentată la pct. 2.4.2. ;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării ;
- suprafața terenului luată în calcul a fost cea preluată din fisa cadastrală (din măsuratori)
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care le-a avut la dispoziție, putând exista și alte informații de care evaluatorul nu avea cunoștință la data evaluării.



Condiții limitative :

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la imobilul supus evaluării, în afara cazului în care s-au încheiat în prealabil astfel de înțelegeri ;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (metodologia abordată și identitatea evaluatorului ș.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului ;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

2.4.2. Valoarea estimată

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietăților imobiliare, aceasta făcând obiectul standardului internațional de evaluare IVS 1.

Standardul este aplicabil valorii de piață a unei proprietăți, de obicei imobiliare și elementele conexe.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea :

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un **cumpărător** 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.

2.4.3. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **iunie 2006**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Opinia privind valoarea de piață a proprietății imobiliare a luat în considerare datele și informațiile deținute, culese și analizate de evaluator până la data de **14.06.2006** care se consideră și data raportului.



2.4.4. Data inspecției

Inspecția proprietăților imobiliare a fost efectuată de către evaluator în data de **05.06.2006**, în prezența clientului.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului și amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate și expertizate părțile ascunse ale imobilului.

2.4.5. Metodologia de evaluare folosită

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 metode :

- metoda comparației prin bonitare (conform hotărârii nr. 207/29.09.2005)
- metoda reziduală.

Prin aplicarea acestor metode 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

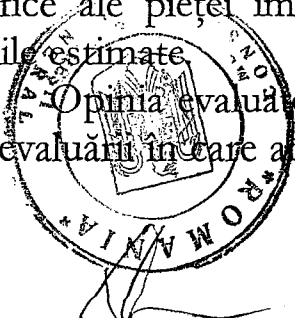
Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, iar în cazul vânzării poate fi considerată a fi plătită integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

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 terenului, furnizate de către persoanele prezente cu ocazia inspecției proprietății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței



imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute la 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 întocmirii prezentului raport de evaluare au fost :

- informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client ;
- informații privind istoricul terenului ;
- informații preluate de la vânzătorii și cumpărătorii imobiliari de pe piața imobiliară specifică, agenții imobiliare și publicității de specialitate extrase din baza de date (cu caracter confidențial) a evaluatorului.

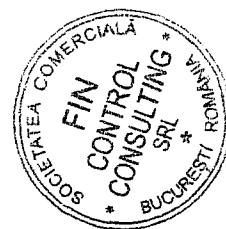
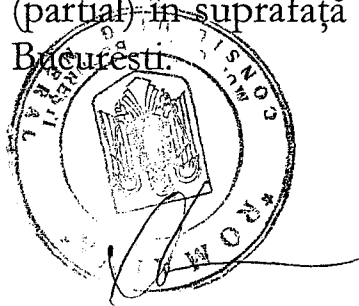
Capitolul 3

PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. Identificarea proprietății. Aspecte juridice

Proprietatii imobiliare situate in:

- București, sector 3, Calea Dudești actual nr. 154 (afectat partial de schimb); nr. 156 (afectat partial de schimb); nr. 158 si str. Aristide Pascal nr. 41 (afectat partial de schimb), în suprafață totală de 625,00 mp – proprietatea privata a persoanei fizice STAN ION
- București, sector 3, str. Vlad Judetul foste numere 52, 54A si 54 , str. Aristide Pascal fost nr. 39 (partial) si str. Aristide Pascal fost nr. 37 (partial) în suprafață totală de 625,00 mp proprietatea privata a Municipiului București.



9
14

Dreptul de proprietate este justificat cu urmatoarele documente:

- Contractul de vanzare-cumparare autentificat sub numarul 490/17.04.2000; 76/20.01.2005; 179/01.02.2002

3.1.1. Situația juridică

Se evaluează dreptul integral de proprietate asupra proprietății menționate –

- București, sector 3, Calea Dudești actual nr. 154 (afectat partial de schimb); nr. 156 (afectat partial de schimb); nr. 158 și str. Aristide Pascal nr. 41 (afectat partial de schimb), în suprafață totală de 625,00 mp – proprietatea privată a persoanei fizice STAN ION
- București, sector 3, str. Vlad Județul foste numere 52, 54A și 54, str. Aristide Pascal fost nr. 39 (partial) și str. Aristide Pascal fost nr. 37 (partial), în suprafață totală de 625,00 mp proprietatea privată a Municipiului București.

3.1.2. Descrierea amplasamentului

Conform Hotărârii nr. 207/29.09.2005 a C.L.M.B. terenurile sunt amplasate în zona a Ia Corp „B” a Bucureștiului.

3.1.3. Descrierea proprietății imobiliare

Din punct de vedere al caracteristicilor geotehnice, este un teren normal, care prezintă unele denivelări.

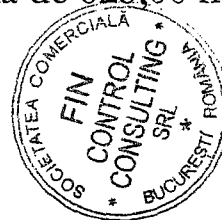
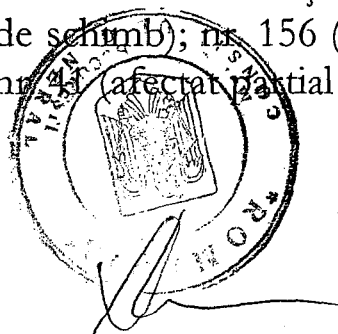
Echiparea tehnico – edilitară a zonei în care se află imobilul:

- rețele apă – canal ;
- rețele energie electrică ;
- rețele de gaze naturale (;
- rețele de telefonie ;
- rețele de transport urban.

Poziția terenului față de accesul la rețelele de transport:

- transport rutier
- transport aerian

- București, sector 3, Calea Dudești actual nr. 154 (afectat partial de schimb); nr. 156 (afectat partial de schimb); nr. 158 și str. Aristide Pascal nr. 41 (afectat partial de schimb), în suprafață totală de 625,00 mp



10
16

- București, sector 3, str. Vlad Judetul foste numere 52, 54A si 54 , str. Aristide Pascal fost nr. 39 (partial) si str. Aristide Pascal fost nr. 37 (partial), în suprafață totală de 625,00 mp

3.2. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară este definită ca fiind interacțiunea dintre persoanele care procedează la schimbarea unor drepturi de proprietate contra altor bunuri sau valori (bani).

Această piață se definește pe baza :

- tipului de proprietate ;
- localizării ;
- a capacității (potențialului) de a produce venituri ;
- caracteristicii investitorilor și chiriașilor tipici.

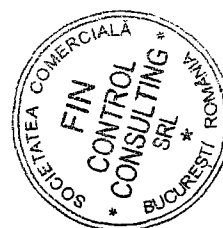
Influențele care se fac resimțite pe piața imobiliară sunt atitudinile, motivațiile și interacțiunile cumpărătorilor și vânzătorilor.

Față de alte piețe eficiente, cea imobiliară este :

- sensibilizată în mare măsură de :
 - situația pieței muncii ;
 - stabilitatea veniturilor populației.
- influențată de tipul și de condițiile de finanțare (termen, nivel, dobândă, mod rambursare) ;
- nu se autoreglează, putând fi afectată de multe reglementări guvernamentale și locale ;
- fără informații imediate despre tranzacții similare ;
- cu decalaj între ofertă și cerere, aceasta din urmă putându-se modifica foarte rapid urmare a unor schimbări semnificative în astructura și mărimea populației din zona studiată.

a. Piața imobiliară a municipiului București

Având în vedere cele de mai sus, au fost culese date specifice pentru analiza pieței imobiliare în zona al a Capitalei.



11
16

Astfel, pentru proprietățile rezidențiale ale Capitalei, s-au urmărit :

- elemente edilitar – gospodărești ;
- elemente economico – sociale ;
- populația, tendințe, interes, posibilități ;
- prețuri terenuri, apartamente, chirii ;
- posibilități de finanțare și plasament financiar.

Concluzia generală :

La ora actuală, pe piața imobiliară a acestei zone de nord a capitalei există un pronunțat dezechilibru dublu cauzal datorită :

- atât creșterii ofertei de terenuri ;
- cât și scaderii cererii de terenuri.

Această situație a dus la :

- creșterea prețurilor solicitate de vânzători în cadrul tranzacțiilor ;
- creșterea chiriilor (inclusiv pentru locuințe) ;
- creșterea necesarului de împrumutat (pentru investiții imobiliare).

Tendința este de neechilibrare directă a pieței, pentru că se prevede :

- o scădere a cererii datorită influențelor din sfera globală a municipiului ;
- o creștere a ofertei, datorită noilor amplasamente care vor ajunge pe piața imobiliară :

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung, sau pe termen scurt.

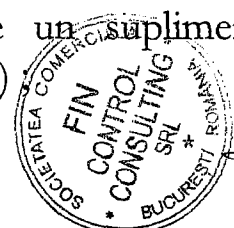
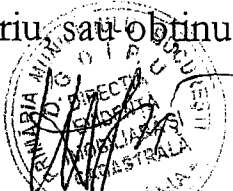
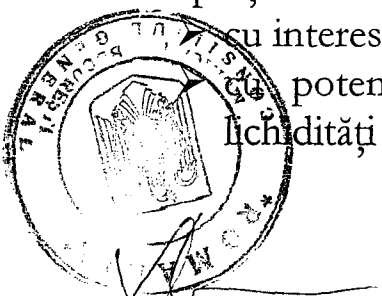
În prezent, zona studiată este printre cele mai necăutate zone rezidențiale din Capitală.

b. Piața specifică imobilului evaluat

Pentru proprietatea imobiliară situată în zona a Ia a Bucureștiului, în cadrul datelor generale prezentate pentru Municipiul București, s-au evidențiat :

Cererea solvabilă pe piața specifică proprietății subiect :

- aparține categoriei sociale specifice, peste nivelul general :
cu interes în achiziționarea unui teren / spațiu de locuit ;
potențial material mare, respectiv are un supliment de
lichidități (propriu sau obținut prin finanțare)



- care preferă investiția în domeniul imobiliar, în detrimentul sau completarea celor financiare (respectiv renunță la investițiile cu lichiditate imediată, pentru cele imobiliare) ;
- coincide cu tendința generală a preferințelor de căutare de proprietăți în zone rezidențiale
- terenul este cu o “cerere foarte mare”.

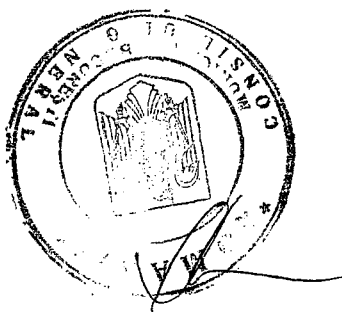
Oferta competitivă :

- aparține categoriei preponderente de proprietate privată ;
- aparține zonei cu o concentrare relativ mică a spațiilor administrative ;
- terenul este cu oferta redusă, aproape inexistentă.

Echilibrul pieței :

- diferența față de piața generală se explică prin trăsăturile categoriei sociale interesate de această zonă și acest tip de proprietate ;
- este cu pretenții de confort, având potențial interes investițional imobiliar ;
- nu este afectată direct proporțional de nivelul scăzut al veniturilor medii, cumpărătorii fiind în general (teoretic) de rangul celor din domeniile mult peste medie ;
- oferta nu este foarte mare datorită faptului că vânzătorii nu sunt (în general) cu probleme financiare ;
- terenul de construcție este și el foarte solicitat.

În concordanță cu piața imobiliară generală, tendința pieței specifică imobilului evaluat se menține în dezechilibru.



Capitolul 4

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

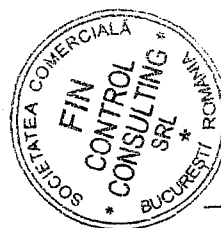
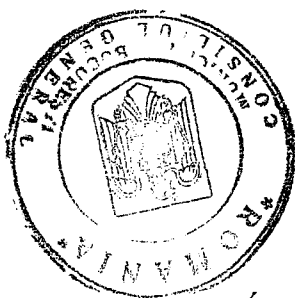
- cea mai bună utilizare a terenului liber ;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie :

- permisibilă legal ;
- posibilă fizic ;
- fezabilă financiar ;
- maxim productivă.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului construit** pentru proprietatea imobiliară analizată.

Cea mai bună utilizare este reprezentată de proprietate imobiliară rezidențială.



4.2. PROCEDURA DE EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață, așa cum a fost ea definită la pct. 2.4.2.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate următoarele metode :

- metoda comparației prin bonitare (Horarea C.L.M.B. nr. 207/29.09.2005.
- metoda reziduala.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind evaluarea.

Etape parcurse :

- documentarea, pe baza informațiilor furnizate de către proprietar ;
- inspecția amplasamentului și al zonei ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.

4.2.1. Metoda comparației

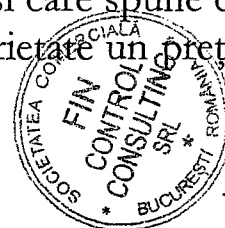
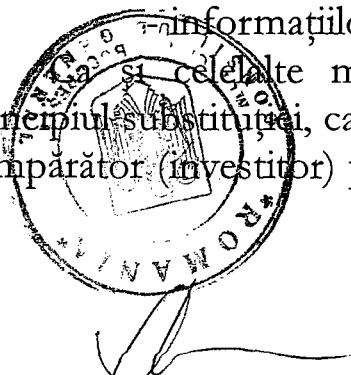
Standardele de evaluare definesc, utilizează și recomandă pentru terenuri șase metode de estimare a valorii acestora, reprezentând în același timp și cea mai bună practică.

Dintre acestea, cea mai recomandată metodă este compararea vânzărilor, fiind cunoscută sub denumirea consacrată de metoda comparației directe.

Metoda se pretează la evaluarea tuturor tipurilor de proprietăți (terenuri) cu condiția existenței :

- unui număr suficient de tranzacții recente ;
- informațiilor corecte de pe piață.

Ca și celelalte metode, metoda comparației directe este guvernată de principiul substituției, care este un principiu de prim rang și care spune că “nici un cumpărător (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare



decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Valoarea de piață a unei proprietăți (teren) este în relație directă cu prețurile unor proprietăți (terenuri) comparabile (similare) și competitive.

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea terenurilor libere, sau care se consideră libere pentru scopul evaluării.

Metoda se utilizează când există informații comparabile asupra tranzacțiilor recente.

Prețurile și alte informații referitoare la loturi similare de teren sunt analizate, comparate, corectate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Ajustările datorate “unei diferențe” se fac o singură dată.

Informațiile, materia primă cu care lucrăm, pentru a putea fi utilizate (credibilitate și relevanță) trebuie să parcurgă patru etape extrem de importante :

- investigare, - cercetare, - acumulare ;
- verificare, selectare ;
- analiza de finețe ;
- control și explicații.

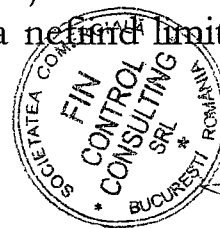
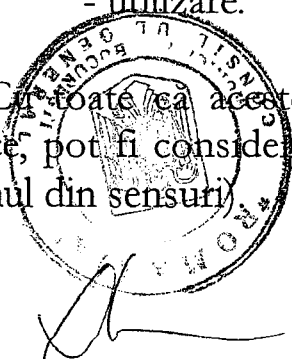
Informațiile utilizate trebuie să mai îndeplinească o condiție esențială și anume aceea de a fi în cantitate suficientă, astfel încât să susțină celelalte două criterii de bază (adecvarea și precizia) cu care evaluatorul ajunge la estimarea finală a valorii.

Elemente de comparație

Pentru evaluarea terenurilor metoda comparației directe operează pentru evaluarea terenurilor cu zece elemente de comparație de bază :

- dreptul de proprietate transmis ;
- condiții de finanțare ;
- condiții de vânzare ;
- condițiile pieței ;
- restricții legale ;
- localizare – zonare – orientare ;
- caracteristici fizice ;
- caracteristici economice ;
- utilitățile disponibile (inclusiv drumuri acces) ;
- utilizare.

Cu toate că aceste elemente de comparație acoperă majoritatea situațiilor practice, pot fi considerate și alte elemente (numărul acestora nefiind limitativ în nici unul din sensuri).



Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietății (terenului) de evaluat și comparabile (similare) care au consecință și influențează valoarea.

Evaluatorul trebuie, de cele mai multe ori, practic să analizeze o serie de perechi de date pentru a izola efectul unei singure caracteristici (element de comparație).

Etapele procedurii

În aplicarea metodei comparației directe evaluatorul parcurge următoarele etape de bază :

- cercetarea pieței pentru a obține informații ;
- verificarea riguroasă a informațiilor ;
- alegerea criteriului de comparație ;
- compararea proprietăților similare cu cea de evaluat pe baza elementelor de comparație utilizând grila de date ;
- ajustarea adecvată a prețului de tranzacție (ofertă) a proprietăților comparabile ;
- analiza rezultatelor ;
- alegerea și estimarea valorii finale.

Tipuri de corecții

- corecție absolută - se determină în unități monetare și se ajustează prețul tranzacțiilor în plus sau în minus ;
- corecție procentuală – se utilizează pentru a ajusta diferențele de localizare sau modificările în condițiile pieței.

Din analiza pieții imobiliare rezultă că amplasamentele imobilului situate în sector 3 se află într-o zonă în continuă dezvoltare. Oferta de terenuri în această zonă este mult mai mică decât cererea.

Evaluatorul are informații puține privind tranzacții cu terenuri comparabile în această zonă. Terenurile se vând cu prețuri situate în jur de 600 EUR / mp - 800 Euro/mp.

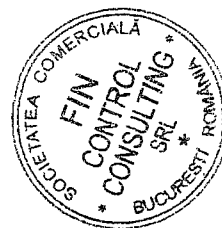
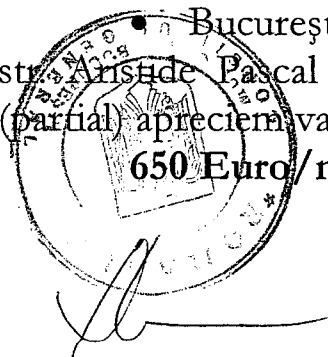
Pentru terenul

- București, sector 3, Calea Dudești actual nr. 154 (afectat parțial de schimb); nr. 156 (afectat parțial de schimb); nr. 158 și str. Aristide Pascal nr. 41 (afectat parțial de schimb), în suprafață totală de **625,00 mp** apreciem valoare de:

800 Euro/mp.

- București, sector 3, str. Vlad Județul foste numere 52, 54A și 54, str. Aristide Pascal fost nr. 39 (parțial) și str. Aristide Pascal fost nr. 37 (parțial) apreciem valoare de:

650 Euro/mp.



4.2.2. Metoda comparatiei prin bonitare

Prin aceasta metoda valoarea unui element necunoscut din valoarea unei proprietati imobiliare (teren) se calculeaza conform metodologiei aprobata de C.L.M.B. prin Hotararea nr. 207/29.09.2005.

Valoarea distincta a terenului din valoarea totala a unei proprietati imobiliare apare numai in cadrul metodei costurilor, celelalte metode incluzand terenul aferent proprietatii (tranzactiile si chiriile de pe piata imobiliara, luate ca si elemente orientative comparative, au fost percepute de proprietari care detin si terenul aferent fiecarei proprietati imobiliare).

În metodologia de calcul agreată în tranzacții comerciale de catre C.L.M.B. conform hotararii 207/29.09.2005, relația de calcul este:

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

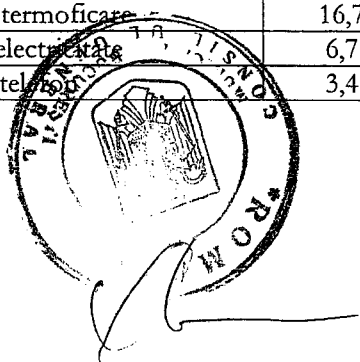
A = valoarea de bază a terenului (în valori valabile la data apariției Hotărârii nr. 207/29.09.2005 a Consiliului General al Municipiului București).

Pentru fiecare categorie în funcție de zona din care face parte terenul, în cadrul localității, rezultă următoarele valori de bază:

Zona „0”	Zona „I”	Zona „II”	Zona „III”
420 RON/mp	320 RON/mp	220 RON/mp	150 RON /mp

În funcție de posibilitatea de racordare a terenului evaluat la utilitățile tehnico – edilitare ale localității, se aplică următoarele corecții (procentuale din valoarea de bază A):

POZIȚIONAREA TERENULUI FAȚĂ DE UTILITĂȚI	LA GARD	PÂNĂ LA 100 M	PÂNĂ LA 200 M	ÎNTRE 200 – 500 M
S = inst. sanitare; apă = 60 %, canal = 40 %	16,7 %	14,2 %	11,7 %	0,35 %
G*	6,7 %	5,67 %	4,65 %	3,35 %
T* = termoficare	16,7 %	13,7 %	10,63 %	8,35 %
E = electricitate	6,7 %	5,63 %	4,56 %	3,35 %
T ^f = telefon	3,4 %	2,86 %	2,31 %	1,70 %



- pentru distanța mai mare de 500 m, indicele respectiv este 0
- în cazul situației diferite a celor două tipuri de rețele, respectiv apă și canal, se vor face calcule separate considerând 60% din indicele pentru apă și 40% pentru canalizare

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

- de asfalt, beton, pavele	+ 16,70 %
- pavat cu bolovani de râu	+ 9,14 %
- cu balast, împietruire	+ 6,20 %

M = coeficient privind mărimea terenului construibil din toată suprafața terenului (important pentru aspectul financiar, suprafața mai mare posibilă din teren în orașele mici)

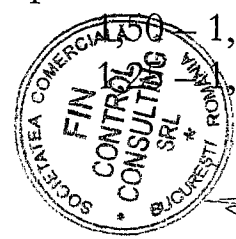
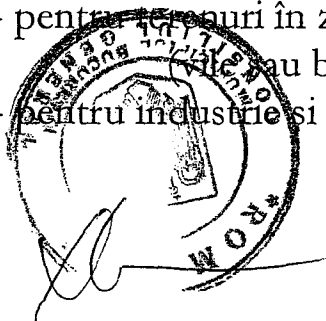
- construibil până la 300 mp	1,00
- construibil între 301 – 500 mp	1,10
- construibil între 501 – 1.000 mp	1,20
- construibil între 1001-5.000 mp	1,30
- construibil între 5000-10.000 mp	1,40
- construibil peste 10.001 mp	1,50

F = coeficient privind natura terenului

- pentru teren de fundare (nu necesită măsuri speciale de fundare)	1,00
- pentru teren macroporic care necesită măsuri speciale de consolidare a solului	0,85
- pentru terenuri neconsolidate, umpluturi recente, care necesită fundare indirectă	0,50

U = utilizarea terenului

- pentru construcții ce deservește activități cu caracter social, cultural, umanitar sau de interes public	0,50
- pentru locuințe sociale/de necesitate și unifamiliale	1,00
- pentru locuințe în zone sau microzone rezidențiale speciale (vile sau blocuri de lux)	1,75
- pentru industrie și depozite	0,50



- pentru spații comerciale și sedii administrative

1,50 – 3,00

H = coeficient privind regimul de înălțime permis de teren (importantă pentru aspectul economic suprafața mai mare posibil de construit pe teren)

- pentru regim P + 1 – 3 nivele	1,00
- pentru regim P + 4 – 6 nivele	1,25
- pentru regim P + 7 – 12 nivele	1,40
- pentru regim P + 13 – 20 nivele	1,80
- pentru regim P + 20 nivele	2,20

U = coeficient de utilizare din formula de calcul a pretului terenului, va avea valoarea U=3, indiferent de destinatia constructiei ce urmeaza a se realiza

Pentru terenurile situate strict pe arterele considerate principale, valoarea terenului asa cum rezulta din aplicarea formulei d calcul aprobata si aprevederilor de la punctul de mai sus – se va inmulti cu coeficientul „2”.

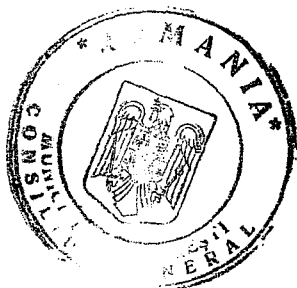
Valoarea pentru terenul situat in

- București, sector 3, Calea Dudești actual nr. 154 (afectat partial de schimb); nr. 156 (afectat partial de schimb); nr. 158 si str. Aristide Pascal nr. 41 (afectat partial de schimb), în suprafață totală de **625,00 mp** – conform anexei nr. 1 este de:

621.364 EURO

- București, sector 3, str. Vlad Judetul foste numere 52, 54A si 54 , str. Aristide Pascal fost nr. 39 (partial) si str. Aristide Pascal fost nr. 37 (partial), în suprafață totală de **625,00 mp** conform anexei nr. 2

414.243 EURO



4.3. RECONCILIAREA REZULTATELOR

METODA COMPARATIEI

- București, sector 3, Calea Dudești actual nr. 154 (afectat partial de schimb); nr. 156 (afectat partial de schimb); nr. 158 și str. Aristide Pascal nr. 41 (afectat partial de schimb), în suprafață totală de **625,00 mp** - valoarea este de:

500.000 EURO

- București, sector 3, str. Vlad Județul foste numere 52, 54A și 54, str. Aristide Pascal fost nr. 39 (partial) și str. Aristide Pascal fost nr. 37 (partial), în suprafață totală de **625,00 mp** - valoarea este de:

406.250 EURO

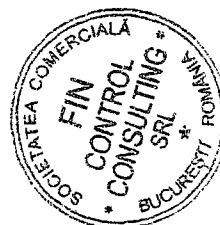
METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE (Hotararea C.L.M.B.207/29.09.2005)

➤ București, sector 3, Calea Dudești actual nr. 154 (afectat partial de schimb); nr. 156 (afectat partial de schimb); nr. 158 și str. Aristide Pascal nr. 41 (afectat partial de schimb), în suprafață totală de **625,00 mp** - valoarea este de:

618.895 EURO

➤ București, sector 3, str. Vlad Județul foste numere 52, 54A și 54, str. Aristide Pascal fost nr. 39 (partial) și str. Aristide Pascal fost nr. 37 (partial), în suprafață totală de **625,00 mp**, în suprafață totală de **625,00 mp** valoarea este de:

414.243 EURO



1.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a crea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționalimentele și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o comparație ;
- orientarea spre piață.

Prin “metoda comparației directe” și prin metoda “reziduala” a terenului liber, s-au obținut valori apropiate.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată la data de **14.06.2006** a

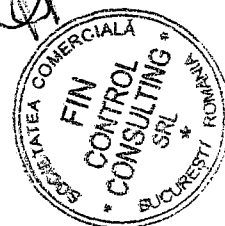
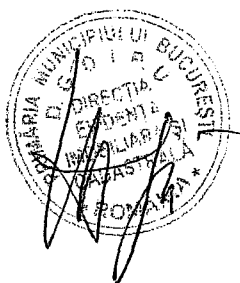
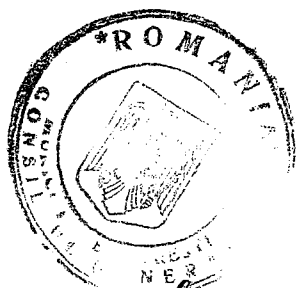
- terenului în suprafață de **625,00 mp** situat în București, sector 3, Calea Dudești actual nr. 154 (afectat parțial de schimb); nr. 156 (afectat parțial de schimb); nr. 158 și str. Aristide Pascal nr. 41 (afectat parțial de schimb) este de:

500.000 EURO

- terenului în suprafață de **625,00 mp** București, sector 3, str. Vlad Județul foste numere 52, 54A și 54, str. Aristide Pascal fost nr. 39 (parțial) și str. Aristide Pascal fost nr. 37 (parțial) este de:

406.250 EURO

COORDONATOR LUCRARE,
ing.ec. Daniela RUSU



ANEXE

CONFORM CU
ORIGINALUL

25.10.2007



1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Evaluatorul **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.** dispune de competențele profesionale cerute de standardele naționale de evaluare (SEV), este independent și nu are conflicte de interese actuale sau posibile în legătură cu activul evaluat sau cu părțile interesate.

Evaluarea se conformează standardelor profesionale de evaluare (SEV), promovate de Institutul Român de Cercetare în Evaluare și adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR), respectiv:

Standard	Domeniul reglementat
SEV 3.02	Evaluatorul – competențe, calificare
SEV 4.03	Valoarea de piață

Standardul privind valoarea de piață SEV 4.03 respectă standardul IVS-1 emis de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) și standardul european EVS 4.03 emis de Grupul European al Evaluatorilor (TEGOVOFA). Definiția valorii de piață a fost adoptată de Uniunea Europeană prin Ghidul de interpretare art. 49 din Directiva 91 / 647 / EEC.

• Experiența generală a firmei

Specialiștii societății **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.** au activat în domeniul evaluării încă de la începutul acestei activități în România, devenind nume foarte cunoscute pentru profesionalismul și calitatea lucrărilor executate.



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

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

Obiectul principal de activitate

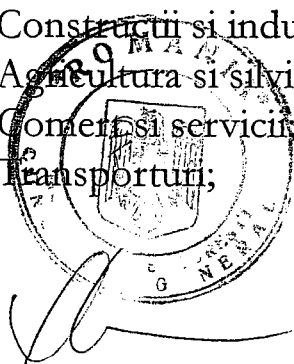
S.C. **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.**, efectueaza lucrari de expertiza tehnica si evaluare in scopul:

- ⇒ Privatizarii/vanzarii contra numerar a actiunilor societatilor comerciale, conform metodologiilor stabilite de organismele guvernamentale;
- ⇒ Stabilirii valorilor aportului in natura la capitalul social sau majorarii capitalului social;
- ⇒ Stabilirii valorii imobilelor (constructii si terenuri);
- ⇒ Stabilirii valorii garantiilor/studii de fezabilitate pentru obtinerea creditelor bancare;
- ⇒ Studii de fezabilitate pentru finantari de investitii noi sau dezvoltari;
- ⇒ Studii de fezabilitate pentru constituirea de societati mixte;
- ⇒ Studii de restructurare;
- ⇒ Stabilirii valorii bunurilor materiale la vanzarea prin licitatie, fuzionari, lichidari, leasing, partaje etc.;
- ⇒ Stabilirii valorii dreptului de proprietate: know-how, inventii, licente, brevete s.a.;
- ⇒ Stabilirii valorii de asigurare/daunelor, ca urmare a accidentelor, degradarilor etc.;
- ⇒ Stabilirii valorii taxelor de timbru pentru intocmirea actelor notariale.

Structura domeniilor principale de expertiza tehnica si evaluare

Cuprinde:

- Constructii si industrie;
- Agricultura si silvicultura;
- Comerț si servicii;
- Transporturi;



➤ Bunuri de larga folosinta.

Colaborari in domeniul de activitate

S.C. **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.** din Romania, colaboreaza cu urmatoarele asociatii profesionale:

- ◆ Corpul Expertilor Contabili si Contabili Autorizati din Romania;
- ◆ Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania;
- ◆ Asociatia Generala a Inginerilor din Romania;
- ◆ Asociatia Generala a Constructorilor din Romania;
- ◆ Societatea pentru Protectia Mediului Inconjurator;
- ◆ Asociatia Consultanților in Management si Asigurarea Calitatii;
- ◆ Institute de cercetare si proiectare.

Atestarea capacitatii

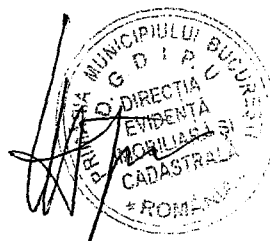
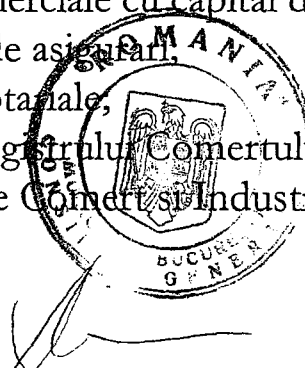
S.C. **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.**, asigura profesionalism si operativitate la executarea lucrarilor din obiectivul de activitate prin:

- ◆ Experti tehnici evaluatori atestati de Ministerul Justitiei, Agentia Nationala de Privatizare, Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, Ministerul Finantelor, Ministerul Mediului, Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania, specialisti in domeniul economico-financiar;
- ◆ Confidentialitatea lucrarilor efectuate si asigurarea respectarii codului deontologic al profesiei de expert;
- ◆ Baza de date permanent actualizata, inclusiv prin Buletinul documentar "Expertiza tehnica", editat de CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMANIA.
- ◆ Spatii corespunzatoare, echipament informatic si birotica necesara elaborarii lucrarilor.

Experienta in domeniu

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

- ☑ Agentia de Valorificare a Activelor Bancare;
- ☑ Banci comerciale cu capital de stat sau privat;
- ☑ Societati de asigurari;
- ☑ Birouri notariale;
- ☑ Oficiul Registrului Comertului;
- ☑ Camera de Comert si Industrie;



- ☑ Autoritatea pentru Privatizare si Administrarea Participatiilor Statului;
- ☑ Societati de investitii financiare;
- ☑ Casa de Economii si Consemnatiuni (CEC);
- ☑ Regii autonome;
- ☑ Societati comerciale cu capital de stat si/sau privat;
- ☑ Administratia de stat si locala; ministere si primarii;
- ☑ Persoane fizice.

Acreditari

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



CALCULUL VALORII TERENULUI
CONFORM H.C.L.G.M.B. 207/29.09.2005

DENUMIRE	SIMBOL	VALOARE	VALOARE ACTUALIZ.
AMPLASAMENT	A	320,00	321,28
DOTARE SANITARA	S	53,44	53,65
DRUMURI	D	53,44	53,65
GAZE	G	21,44	21,53
TERMOFICARE	T	53,44	53,65
TELEFON	Tf	10,88	10,92
ELECTRICITATE	E	21,44	21,53
MARIMEA TERENULUI	M	1,20	1,20
NATURA TEREN FUNDARE	F	1,00	1,00
REGIM INALTIME	H	1,25	1,25
UTILIZARE	U	3,00	3,00
COEF. MULTIPL. ARTERA PRINCIP.	Cm	1,50	1,50
$(A+S+D+G+T+Tf+E)*M*F*H*U*Cm$ [LEI/MP]			3474,13
[EURO/MP]			990
SUPRAFATA [MP], DIN CARE:		625,00	
VAL. TERENULUI (LEI)		2171330	
VAL. TERENULUI (EURO)		618895	
ACTUALIZARE CURS:			
VAL. TERENULUI (LEI)		2179995	
VAL. TERENULUI (EURO)		621364	
CURS DE CALCUL	EURO	3,5084	
CURS AL ZILEI	EURO	3,5224	
COEF. ACTUALIZ.		1,0040	

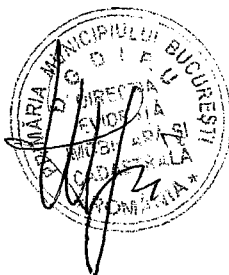
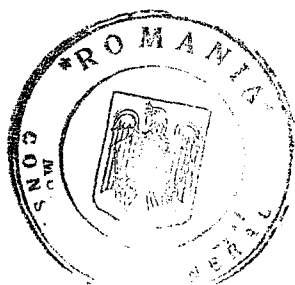


RAPORT DE EVALUARE

SC FIN CONTROL CONSULTING SRL

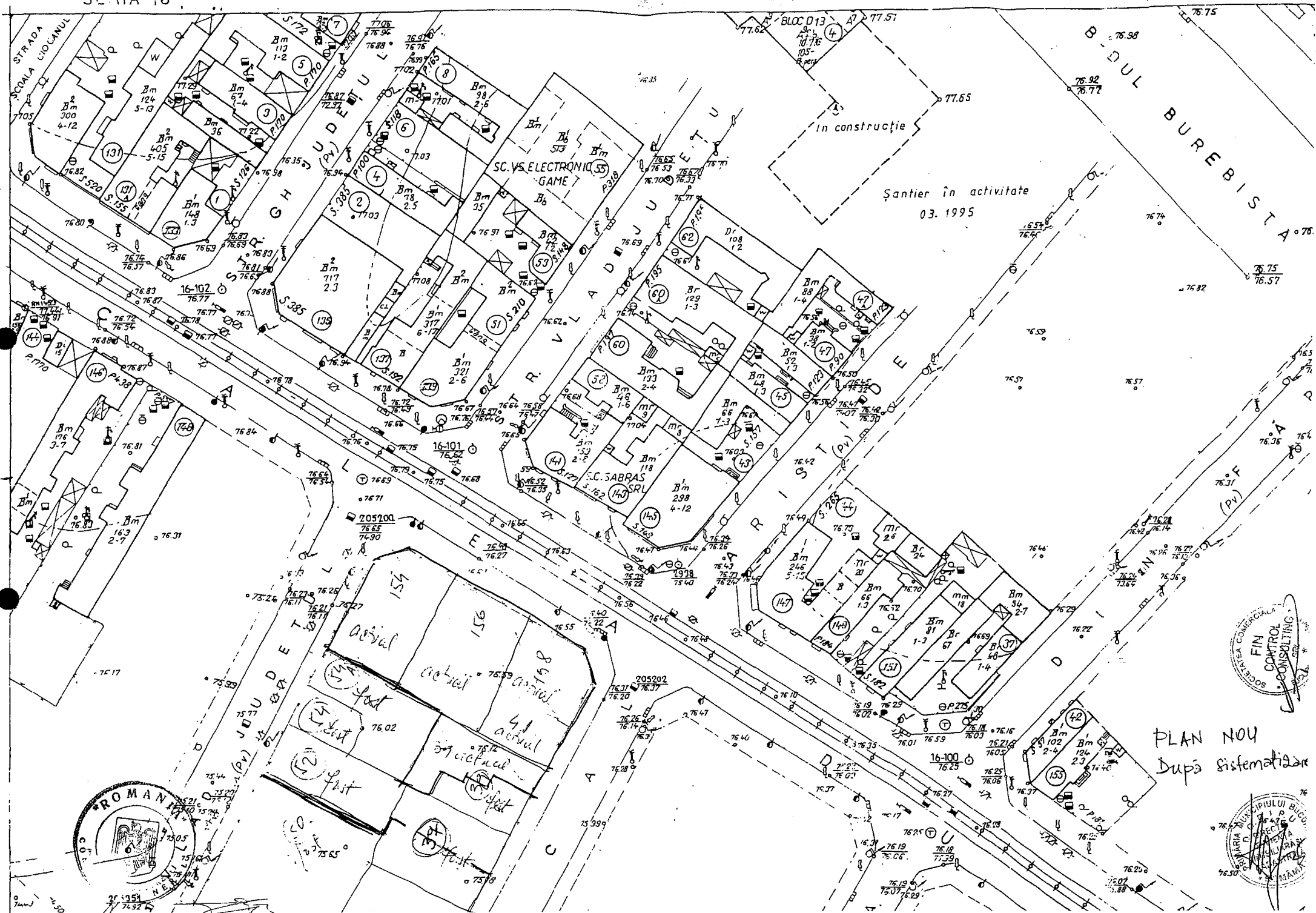
CALCULUL VALORII TERENULUI
CONFORM H.C.L.G.M.B. 207/29.09.2005

DENUMIRE	SIMBOL	VALOARE	VALOARE ACTUALIZ.
AMPLASAMENT	A	320,00	321,28
DOTARE SANITARA	S	53,44	53,65
DRUMURI	D	53,44	53,65
GAZE	G	21,44	21,53
TERMOFICARE	T	53,44	53,65
TELEFON	Tf	10,88	10,92
ELECTRICITATE	E	21,44	21,53
MARIMEA TERENULUI	M	1,20	1,20
NATURA TEREN FUNDARE	F	1,00	1,00
REGIM INALTIME	H	1,25	1,25
UTILIZARE	U	3,00	3,00
COEF. MULTIPL. ARTERA PRINCIP.	Cm	1,00	1,00
$(A+S+D+G+T+Tf+E)*M*F*H*U*Cm$ [LEI/MP]			2316,09
[EURO/MP]			660
SUPRAFATA [MP], DIN CARE:		625,00	
VAL. TERENULUI (LEI)		1447553	
VAL. TERENULUI (EURO)		412596	
ACTUALIZARE CURS:			
VAL. TERENULUI (LEI)		1453330	
VAL. TERENULUI (EURO)		414243	
CURS DE CALCUL	EURO	3,5084	
CURS AL ZILEI	EURO	3,5224	
COEF. ACTUALIZ.		1,0040	

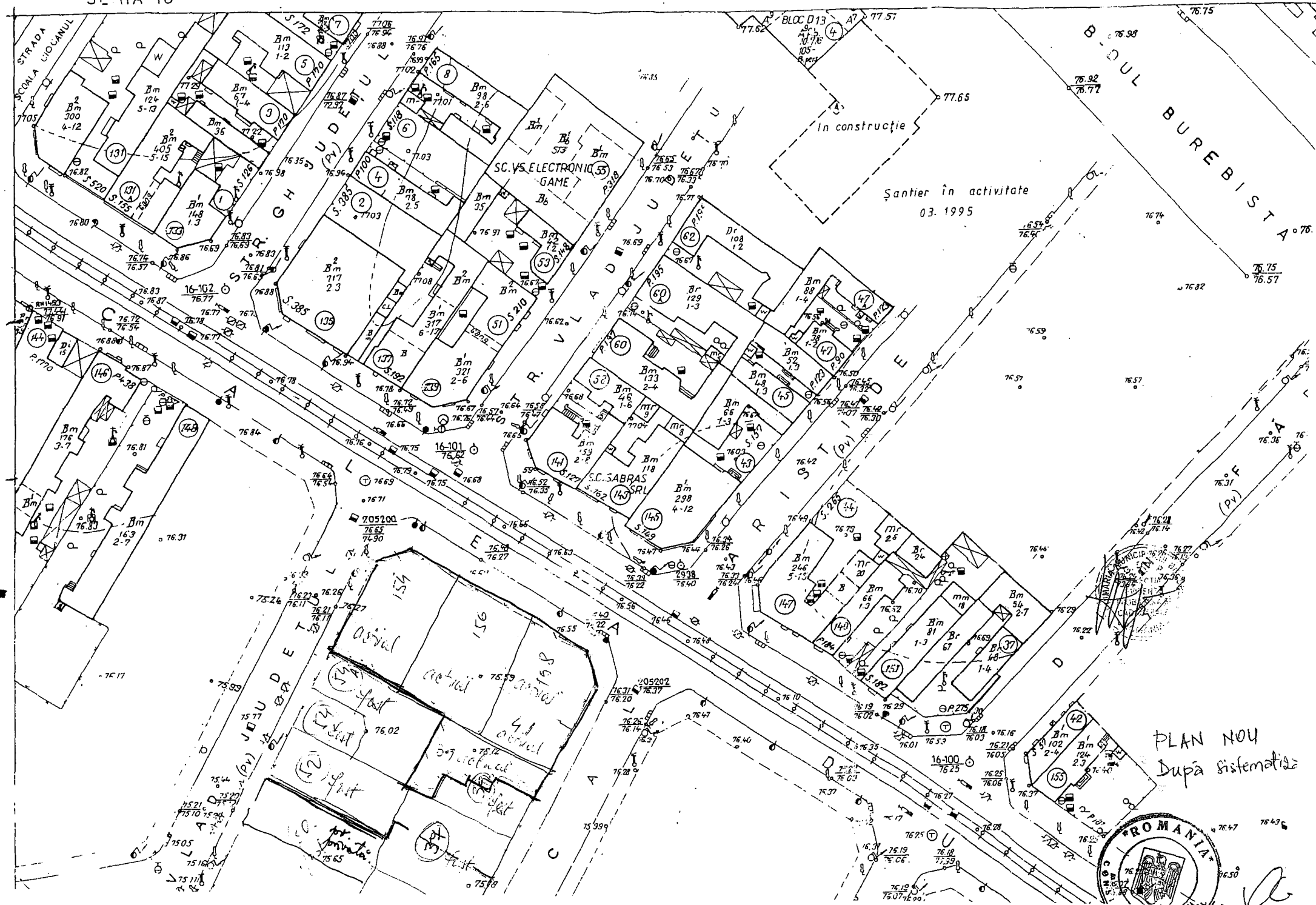


RAPORT DE EVALUARE

SC FIN CONTROL CONSULTING SRL

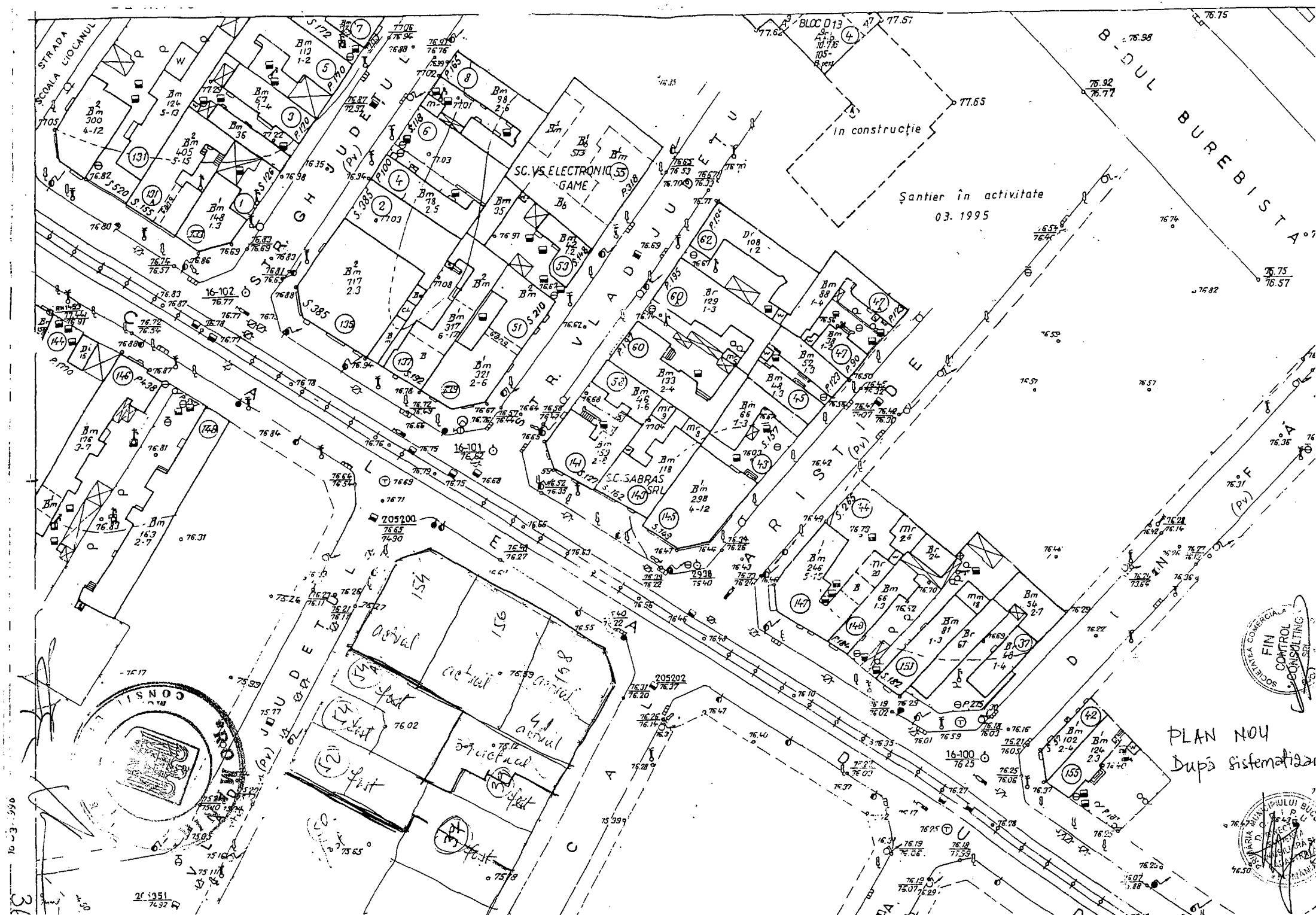


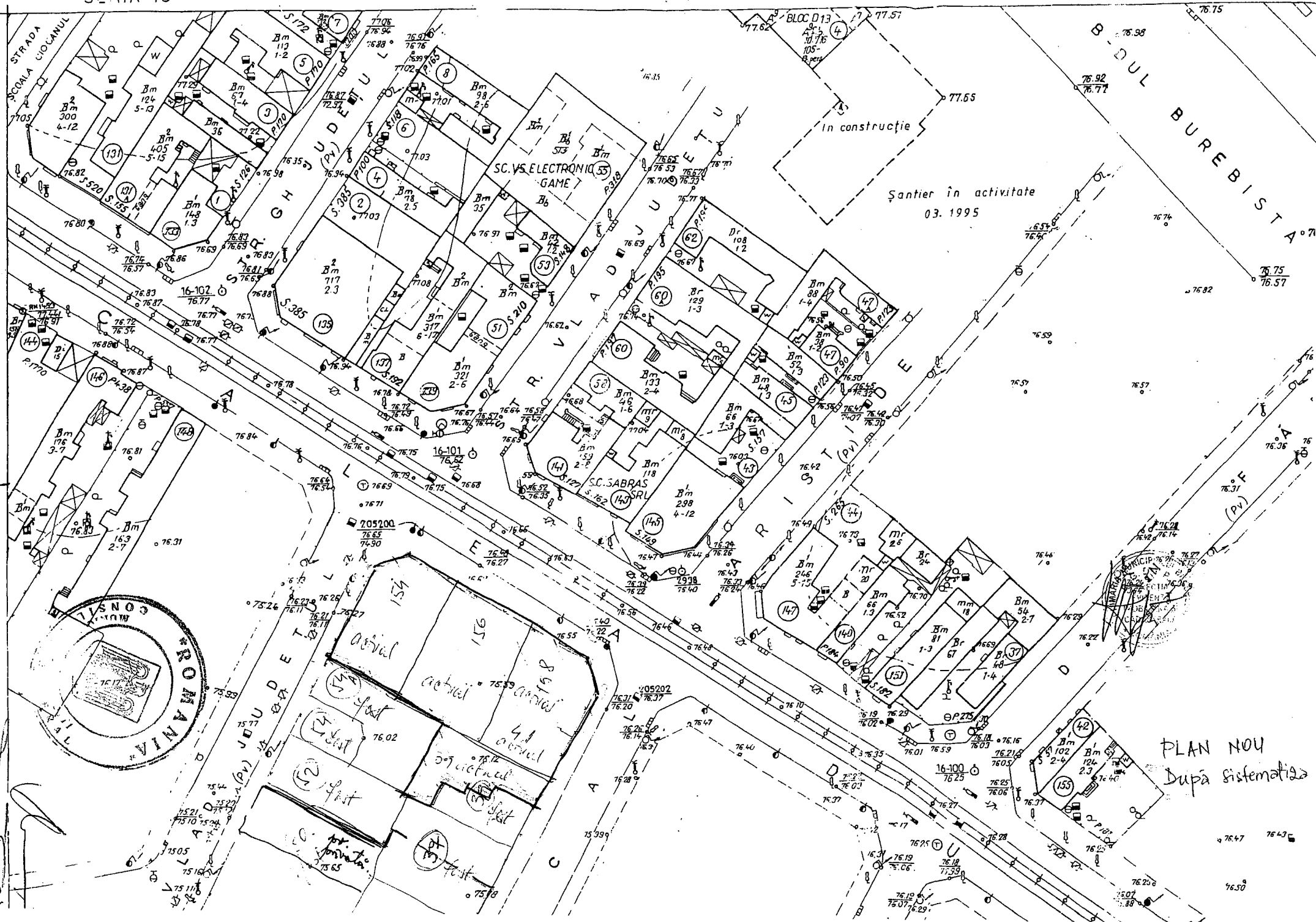
SE 11A 16



PLAN NOU
După sistematiz







Teren intravilan, 235 mp zona P-ta Alba Iulia, reper: Theodor Speranta, . Oferte si anunturi imobiliare de la agentii imobiliare din Bucuresti.



Oferte imobiliare Anuntul Tau Agentii imobiliare Forum Servicii RUN Utile Cont



HOME | Zone | Lista oferte | Detalii oferta



DETALII OFERTA

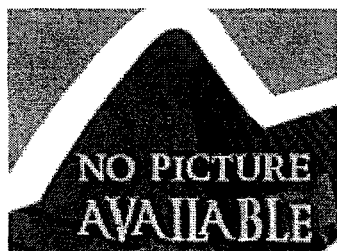
Trimite cos

Actualizat la: 18 mar. 2006

» Zona: P-ta Alba Iulia • Theodor Speranta

ID: 423 run 1821

» TEREN i



- ☐ Rezerva oferta
- ☐ Adauga oferta la favorite
- ☐ Trimite oferta unui prieten
- ☐ Sesezeaza neregula

» VANZARE » INCHIRIERE » HO

176.250 EURO

750

EURO /mp

18 mar. 2006

n/a

1

» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 235 mp - total teren
- acces stradal
- teren intravilan
- curent electric 220V
- curent electric 380V
- apa
- canalizare
- gaze
- contr. vanzare-cun

» Alte informatii

- - P+2+M

• Retineti adresa directa la aceasta proprietate:

[http:// www.imobiliare.run.ro /index.php?idrun= 423 run 1821](http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=423_run_1821)

• 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 semnat.

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

Tehnologie
RUN.ro

Copyright 1999 - 2005, RUN - Data Solutions SRL
Orice informatie din acest site, cat si din orice sectiune a vreunui site ce foloseste Tehnologia RUN.r
apartine firmei RUN Data Solutions SRL si nu poate fi folosita decat cu acordul scris al acesteia.
Toate drepturile rezervate.



Teren intravilan, 1430 mp zona Mihai Bravu, . Oferte si anunturi imobiliare de la agentii imobiliare din Bucuresti. Stiri si inform



Oferte imobiliare Anuntul Tau Agentii imobiliare Forum Servicii RUN Utile Cont

PM 4:10:58 15 iun 2006

HOME Zone Lista oferte Detalii oferta

DETALII OFERTA

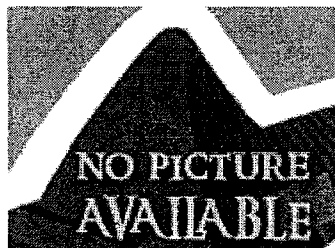
Trimite cos

Actualizat la: 26 apr. 2006

» Zona: **Mihai Bravu**

ID: 491 run 1097

» TEREN i



- ☐ Rezerva oferta
- ☐ Adauga oferta la favorite
- ☐ Trimite oferta unui prieten
- ☐ Sesezeaza neregula

» VANZARE » INCHIRIERE » HO'

650
EURO /mp
26 apr. 2006

n/a

1

» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 1430 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces stradal
- destinatii: rezident de afaceri
- teren intravilan
- curent electric 380V
- apa
- canalizare
- gaze
- telefon
- contr. vanzare-cun
- poseda numar cad:
- carte funciara
- vecinatati:magazir RATB

» Alte informatii

- P+4+5R+6R, PUD APROBAT 4200 MPC

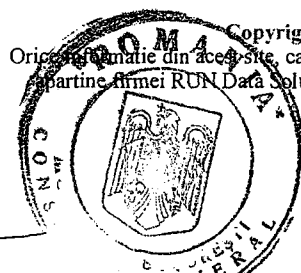
• Retineti adresa directa la aceasta proprietate:

<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=491run1097>

- **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 semnat.

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

Tehnologie
RUN.ro



Copyright 1999 - 2005, RUN - Data Solutions SRL
Orice informatie din acest site, cat si din orice sectiune a vreunui site ce foloseste Tehnologia RUN.ro
aparține firmei RUN Data Solutions SRL si nu poate fi folosita decat cu acordul scris al acesteia.
Toate drepturile rezervate.

Teren intravilan, 5000 mp zona Mihai Bravu, reper: Splaiul Unirii -Toyota, . Oferte si anunturi imobiliare de la agentii imobiliare din Bucures



Oferte imobiliare Anuntul Tau Agentii imobiliare Forum Servicii RUN Utile Cont

PM 4:10:12 15 iun 2006 HOME Zone Lista oferte Detalii oferta

DETALII OFERTA

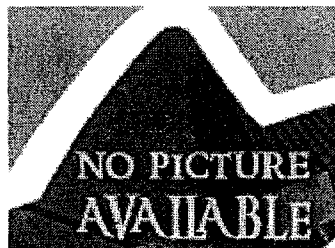
Trimite cos

Actualizat la: 8 iun. 2006

» Zona: **Mihai Bravu** - Splaiul Unirii -Toyota

ID: 367 run 1698

» TEREN i



- ☐ Rezerva oferta
- ☐ Adauga oferta la favorite
- ☐ Trimite oferta unui prieten
- ☐ Sesizeaza neregula

» VANZARE » INCHIRIERE » HO'

4.250.000

EURO 850

EURO /mp

8 iun. 2006

n/a

I

Arata istoricul pretului

» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 5000 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces stradal
- destinatii: rezidenta, centr afaceri, comercial, industrial de agrement, benzinarie
- teren intravilan
- curent electric 220V
- curent electric 380V
- apa
- canalizare
- gaze
- telefon
- mijloace de transport

» Alte informatii

• Retineti adresa directa la aceasta proprietate:

<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=367run1698>

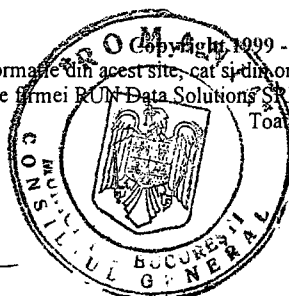
• Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro.

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

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

Tehnologie
RUN.ro

Orice informatie din acest site, cat si din orice sectiune a vreunui site ce foloseste Tehnologia RUN.r
apartine firmei RUN Data Solutions SRL si nu poate fi folosita decat cu acordul scris al acesteia.
Toate drepturile rezervate.



Primăria Sector 3 București
Comisia Tehnică de Aplicare a Planului Urbanistic General
Nr. înreg. 49419/24.11.2004

Pentru conformitate
cu originalul

AVIZ URBANISM NR.D/D/09/16.12.2004

Beneficiar : Primăria Sectorului 3 București

Proiectant : S.C. TOTAL AMI DESIGN S.R.L.

Inițiator: STAN ION

P.U.D. : SERVICII, COMERT, LOCUINTE- CALEA DUDESTI nr. 154-158 –
concesionare teren

- Regimul Juridic : Domeniu mixt
- teren proprietate privata persoane fizice/juridice conform acte anexate __820,00mp
- teren proprietate privata persoane fizice/juridice ce urmeaza a fi transferat in domeniul public pentru realizarea supralargirii carosabilului Calea Dudesti __ 625,00mp
- teren domeniu privat al municipiului Bucuresti, _____ 1135,00mp
din care 625,00mp propus ca schimb de proprietati – si 510,00mp concesionat
- Suprafață teren : 1955,00mp
- Amplasare, delimitare zonă : adjacent Calea Dudesti
- Încadrare în prevederile P.U.G. – Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000
 - zona : M3
 - funcțiunea : subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri ;

SE AVIZEAZĂ

- Regim tehnic propus : Se propune realizarea unei constructii cu functiunea de comert, servicii, locuinte. Edificabilul propus, retragerile si aliniamentele vor respecta planul de reglementari (plansa A) vizat spre neschimbare.
- Regim economic propus : comert, servicii, locuinte.
- Indicatori urbanistici propuși :
 - P.O.T.max. = 70% CUTmax=2 , R.H.M.=S+P+3E
- Accese: auto si pietonal conform aviz PMB Directia transport, drumuri si siguranta circulatiei.
- Spații verzi : spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si un arbore la fiecare 100,00mp.

Avize și acorduri necesare promovării în Consiliul Local al Sectorului 3- aviz precoordonare retele. aviz PMB Directia transport, drumuri si siguranta circulatiei.

Notă : În conformitate cu prevederile legii nr.27/1994 și H.C.G.M.B. nr.151/2003 anexa 7, avizul se taxează cu 200.000lei, chitanța nr.....

Prezentul aviz poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism de către Consiliul Local al Sectorului 3 și are valabilitate 2 (doi) ani de la emitere. Avizul nu dă dreptul de a construi și este valabil dacă pentru investiția solicitată nu s-au dispus măsuri contravenționale conform Legii nr.50/1991 republicată în 1997, modificată și completată prin Legea 453/2001 și 401/2003. În caz contrar se va intra în legalitate prin respectarea măsurilor dispuse prin proces verbal de constatare. Certificatul de Urbanism de va elibera respectând datele tehnice solicitate prin acest aviz, avizul C.U.L.P.A.T. și în condițiile aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.

Șef Birou

Documentații de Urbanism



Arhitect Șef,

Arh. Ștefan Dumitrașcu



CONSILIUL LOCAL SECTOR 3
COMISIA ...*4*.....

AVIZ nr. *173/2004*

privind ...*P. U. B - 49491/24.11.2004*.....
.....*Locuințe*.....

.....*Cal. Dudești nr. 154-156-158*.....
comisia ...*4*..... întrunită în ședința din*16.12.2004*.....
a luat în dezbatere Referatul/Informarea serviciului de specialitate

.....*Urbanism*.....

În urma dezbaterilor, comisia hotărăște avizarea FAVORABILĂ /
NEFAVORABILĂ a proiectului.

- Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:.....

PREȘEDINTE DE COMISIE,

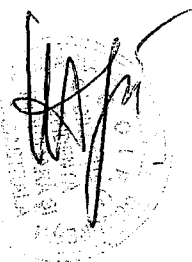
[Signature]



[Signature]

SECRETAR,

[Signature]



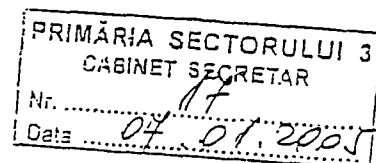


GUVERNUL ROMÂNIEI
PREFECTURA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CABINET PREFECT

B-dul. Regina Elisabeta nr.47, Sector 5; C.P. 1-67; Tel. 313.24.76; Fax 312.25.33

CL

Nr. 26.685/P/30.12.04



CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3, BUCUREȘTI

Urmare exercitării dreptului de control al legalității actelor administrative ale autorităților administrației publice locale, atribuție conferită Prefectului de prevederile art. 24 alin. (1) lit. f) din Legea privind instituția prefectului nr. 340/2004, vă comunicăm că, în cazul Hotărârilor nr. 100, 102 - 109/22.12.2004, transmisă, cu adresa Secretarului Sectorului 3, București, nr. 82/24.12.2004, Prefecturii Municipiului București, unde au fost înregistrate sub nr. 26.685/24.12.2004, *nu au fost reținute elemente în vederea aplicării prevederilor art. 26 din legea sus menționată.*

Cu deosebită considerație,

Dr. Ing. Dan Alexandru Darabont

