

multivalent small in no host

SC DAMIRO EXPERT SRL
EVALUĂRI
ȘI
EXPERTIZE
TEHNICE

Membru asociat ANEVAR nr.3752

Anexa NR.2 la HCSMB
NR.
Sediu: Str.Plutașilor nr.54, sector 1, București
tel/ fax: 021 668.28.48; mobil: 0744 214 032
email: damiroexpert@yahoo.com; www.evaluari.com.ro
Înmatriculare RC nr.J40/9873/1998
CUI : 11132368
Cont RO47RNCB5015000002440001 BCR Suc. Buc Noi

RAPORT DE EVALUARE

TERENURI

SITUATE ÎN
STR.ICOANEI – SPITALUL CLINIC DR.I.CANTACUZINO

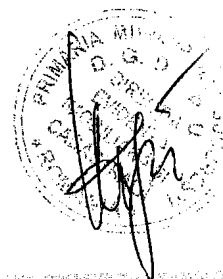
SECTORUL 2, BUCUREȘTI



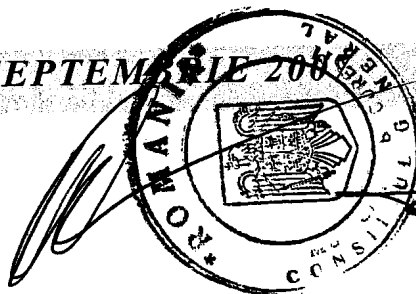
**CONFORM CU
ORIGINALUL**

S.C. DAMIRO EXPERT S.R.L.

Director
ing.Milea Dan



SEPTEMBRIE 2008



SINTEZA LUCRĂRII

Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață pentru două loturi de teren și stabilirea suprafețelor care vor face obiectul unui schimb între proprietari.

Proprietarii celor două parcele sunt :

- Vasu Demetriade Răzvan Ilie : teren 719.03 mp (parcele 1+2 conform schiței anexate)
- Spitalul Clinic Dr.I.Cantacuzino : 6228 mp din care se va analiza o parcelă de 413.00 mp (parcele 3 conform schiței anexate).

Terenurile care vor face obiectul schimbului între cei doi proprietari sunt parcela 1 și parcela 3.

PREZENTAREA REZULTATELOR

Conform standardului ANEVAR-IVS 1, prin valoare de piață se înțelege suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un vânzător decis și un cumpărător 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 constrângeri.

În urma evaluării celor două parcele de teren care vor face obiectul schimbului între proprietari, au rezultat următoarele valori de piață:

Parcela 1 : valoarea de piață pentru parcela de 413 mp este de 2000 Euro/mp, respectiv 826.000 Euro.

Parcela 3 : valoarea de piață pentru parcela de 413 mp este de 2000 Euro/mp, respectiv 826.000 Euro.

SUPRAFETELE CELOR DOUĂ PARCELE

Datorită faptului că cele două parcele de teren au aceeași valoare de piață, pentru ca schimbul de teren să fie echitabil, vor fi luate în calcul următoarele suprafețe :

Parcela 1 : suprafață 413.00 mp (conform schiță anexată).

Parcela 3 : 413.00 mp (conform schiță anexată).

Valorile nu conțin TVA.
Data evaluării : 12.09.2007.
Curs valutar: 3.3139 lei/Euro.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

SC DAMIRO EXPERT SRL București, Sector 2, Str. Plutașilor nr.54

DAMIRO
EXPERT
SRL

telefon/fax: 668.28.48

Amplasament (Anexa 10 la 12.09.2007)

DECLARAȚIILE EVALUATORULUI

Următoarele clauze fac parte integrantă din prezentul raport de evaluare:

- **ARIA DE CUPRINDERE A PREZENTULUI CONTRACT**

Clauzele următoare împreună cu clauzele convenite în contractul de prestări servicii de către cele două părți, definesc complet și integral înțelegerea intervenită între părți. Drept urmare, orice alte prevederi, negocieri sau interpretări neincluse în acest contract sau neconvenite în scris, anterior datei prezentului raport, sunt nule de drept.

Toate aceste clauze nu pot fi modificate sau înlocuite, cu excepția existenței unui document scris, semnat de ambele părți.

- **CONFIDENȚIALITATEA**

SC DAMIRO EXPERT SRL solicită respectarea, de către societatea comercială beneficiară, a confidențialității, în privința formei și conținutului raportului de evaluare realizat.

SC DAMIRO EXPERT SRL va păstra confidențialitatea informației primite de la BENEFICIAR sau rezultată ca urmare a prezentei evaluări, în concordanță cu standardele profesionale uzuale.

- **RESPONSABILITATEA PĂRȚILOR**

SC DAMIRO EXPERT SRL confirmă că raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu standardele profesionale recunoscute și cu un personal adecvat.

Prezentul raport a fost realizat și va fi evaluat în conformitate cu cerințele codului de etică profesională și ale standardelor de conduită ale societăților profesionale de evaluatori al căror membru este.

SC DAMIRO EXPERT SRL acționează ca un contractant independent față de managementul și proprietarii BENEFICIARULUI.

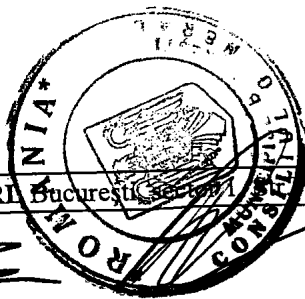
Prețul cerut pentru evaluarea realizată nu este afectat în nici un fel de rezultatele și concluziile raportului de evaluare.

Toate datele și informațiile puse la dispoziția consultantului au fost considerate ca fiind corecte și reflectând realitatea, fără a se face vreo verificare independentă.

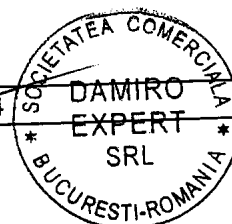
SC DAMIRO EXPERT SRL nu își asumă nici o responsabilitate în privință determinării statutului legal sau a valabilității din punct de vedere juridic a diverselor acte și documente furnizate de societatea beneficiară, inclusiv cele confirmând proprietatea asupra activelor din

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

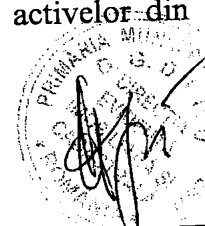
SC DAMIRO EXPERT SRL



lutașilor nr.54



telefon/fax: 668.28.48



patrimoniul declarat. Toate aceste acte și documente se consideră a fi legal valabile, iar cele statuând drepturi de proprietate, legal posibil de înstrăinat, dacă nu se specifică altfel.

S-a considerat că solul și mediul înconjurător nu pun probleme și nici nu vor genera costuri viitoare.

- VICII ASCUNSE

Consultantul nu își asumă nici o responsabilitate relativ la condițiile structurale nevizibile printr-o inspecție obișnuită. Acest raport analizează numai implicațiile decurgând din condițiile de suprafață, nefăcându-se nici o analiză de mediu, de subteran sau de adâncime sau vreo evaluare a impactului unor posibile acțiuni trecute de degradare a mediului.

Prezentul raport nu ia în considerare posibilitatea existenței unor substanțe toxice, contaminante sau explozive.

- ALTE CLAUZE

Clauze de nepublicare:

Raportul de evaluare sau orice altă referire la acesta nu poate fi copiat în parte sau în totalitate, nu va putea fi transmis unor terți și nu poate fi publicat nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris sau prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.

Clauza de responsabilitate față de terți:

Prezentul raport de evaluare este destinat pentru scopul precizat anterior și numai pentru uzul BENEFICIARULUI.

Acest raport este valabil numai atunci când este prezentat în totalitatea sa și numai pentru scopul definit anterior.

Concluziile raportului constituie, în totalitate sau în parte, o opinie obiectivă și imparțială.

PREZENTAREA EVALUATORULUI

Datele de identificare a SC DAMIRO EXPERT SRL sunt:

Adresa: București, str. Plutașilor nr.54, sector 1;

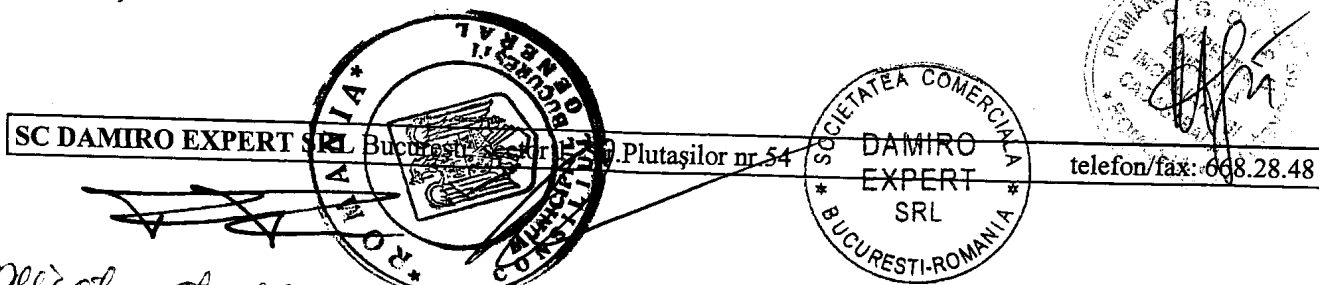
Telefon si fax: 668.28.48; 0744.214.032;

Înregistrare la Registrul Comerțului sub nr.J40/9873/1998;

Cod fiscal: R11132368;

Cont nr. RO42RNCB0065001325140001 Banca Comercială Română SA - Sucursala Bucureștii Noi.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**



Societatea Comercială "DAMIRO EXPERT" - S.R.L. are ca obiect de acordarea de consultanță în domeniul evaluării imobiliare și mobiliare, respectiv lucrări de evaluare a proprietăților, studii de fezabilitate, majorări de capital, fuziuni, divizări, analiză financiară.

SC DAMIRO EXPERT SRL este membru asociat al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România, certificat nr.3752/1999.

Angajații și colaboratorii firmei sunt evaluatori imobiliari și de întreprinderi, membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

Asociația Națională a Evaluatorilor din România - ANEVAR – este o asociație profesională care a elaborat standardele de evaluare a proprietăților și întreprinderilor - SEV, standarde compatibile cu cele europene EVS și internaționale IVS.

Standardele SEV conțin metodele și procedurile de evaluare introduse și susținute în practica evaluării de către Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare – The International Assets Valuation Standards Committee – TIAVSC.

ANEVAR are recunoaștere internațională prin Statutul de membru asociat la Grupul European al Evaluatorilor, TEGOVOFA – The European Group of Valuers of Fixed Assets.

În prezentul raport de evaluare se va urmări determinarea valorii de piață a proprietății în conformitate cu Standardul ANEVAR SEV 4.03/august 1996, standard care este în concordanță cu IVS - 1, Standardul european EVS - 4.A1 și Standardul Uniunii Europene 91/674/EEC.

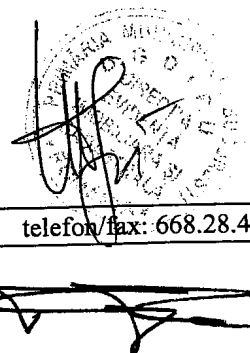
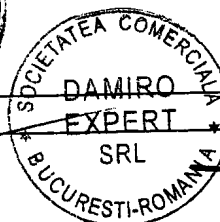
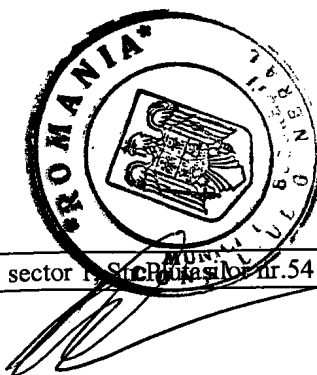
Activitatea SC DAMIRO EXPERT SRL constă în:

1. analiza și evaluarea proprietăților imobiliare, cu destinație rezidențială, comercială și industrială;
2. analiza și evaluarea societăților comerciale și a activelor din patrimoniul acestora, în scopul privatizării, vânzării, divizării, fuziunii sau restructurării acestora;
3. analiza și evaluarea valorilor mobiliare;
4. asistență pentru emisiunea de valori mobiliare în vederea obținerii de fonduri pentru dezvoltarea afacerilor;
5. elaborarea de studii de fezabilitate și planuri de afaceri pentru fundamentarea achiziționării sau emiterii de valori mobiliare (acțiuni, obligațiuni, etc.), sau pentru majorări de capital social înființări societăți mixte, obținere de credite bancare.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

SC DAMIRO EXPERT SRL București, sector 1, Str. Buzășilor nr.54

telefon/fax: 668.28.48



anexat la Anul 10.06.2002

COMPONENTE SUPORT UTILIZATE ÎN ELABORAREA LUCRĂRII

Evaluarea a fost efectuată conform Standardelor Internaționale de Evaluare Ediția a șaptea –IVS 1.

Conform standardului IVS 1, prin valoare de piață se înțelege suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un vânzător decis și un cumpărător 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 constrângeri.

Elaborarea Raportului de evaluare se fundamentează pe un ansamblu de componente suport care au fost utilizate pentru consolidarea procedurilor abordate.

Dintre componentele suport utilizate:

- ⇒ reglementări legale în vigoare (legi, hotărâri guvernamentale, norme de aplicare a reglementărilor legale, standardele ANEVAR - IVS);
- ⇒ "Evaluarea Proprietății Imobiliare" – APPRAISAL INSTITUTE (ediția în limba română);
- ⇒ baza de date și statistici a evaluatorului referitoare la piața imobiliară specifică.

DIAGNOSTIC JURIDIC

Proprietarii celor două parcele sunt:

- teren 719.03 mp (parcele 1+2 conform schiței anexate) situat în str.Icoanei nr.50 : Vasu Demetriade Răzvan Ilie : conform Extrasului de carte funciară cu nr.918228, care are la bază încheierea nr.906993/10.07.2007 în baza Dispoziției nr.6606/17.10.2006 emis de PMB.

Proces verbal de predare-primire nr.68287/21.11.2006 emis de PMB; terenul este întabulat cu încheierea nr.906993.

Pe parcela 2 este amplasat un gard amplasat abuziv de către vecini.

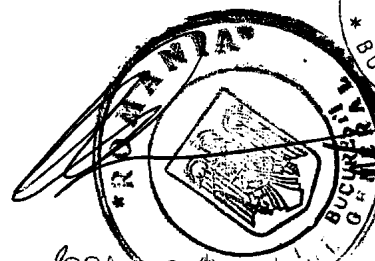
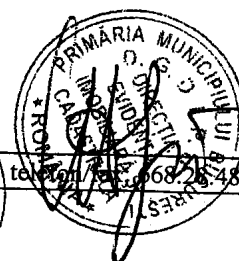
Pe teren sunt amplasate două construcții aparținând Spitalului Clinic DR.I.Cantacuzino :

- Magazie de materiale : 65 mp
- Crematoriu : 26 mp.
- teren 413.00 mp amplasat în incinta Spitalului Clinic Dr.I.Cantacuzino : proprietarul terenului este Primăria Municipiului București, iar administratorul acestuia este Spitalul Cantacuzino.

Terenul este liber de construcții.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

SC DAMIRO EXPERT SRL București, sector 1, Str.Plutașilor nr.54



multă... anul...

9

DIAGNOSTIC TEHNIC

Cele două terenuri sunt învecinate și beneficiază de toate facilitățile din zonă : apă, canalizare, curent electric, gaze naturale, energie electrică, termoficare, telecomunicații, rețele de transport.

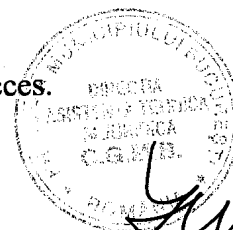
Principalele avantaje și dezavantaje ale parcelelor care fac obiectul schimbului sunt :

Parcela 1 (413 mp)

- avantaje : suprafață compactă cu raport lungime/lățime avantajos
regim de înălțime permis mare
acces facil la utilități
- dezavantaje : amplasat la 40 m de drumul de acces.

Parcela 3 (413 mp)

- avantaje : amplasare la drumul de acces
regim de înălțime permis mare
acces facil la utilități
- dezavantaje : raport deschidere/lungime mic

**CONFORM CU
ORIGINALUL****Concluzii**

Cele două parcele de teren prezintă o serie de avantaje și dezavantaje care pot fi considerate echivalente la o analiză comparativă.

Deci, se poate considera că cele parcele 1 și parcele 3 au aceeași valoare de piață.

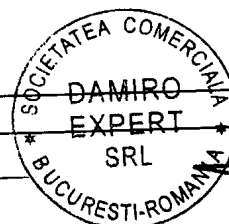
Nu au fost luate în calcul clădirile existente pe parcele 1, clădiri care aparțin Spitalului Clinic Dr.I.Cantacuzino.

EVALUARE PRIN METODA COMPARAȚIILOR DE PIAȚĂ

Metoda comparației directe este procesul prin care valoarea de piață estimată este obținută din analiza activității pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestora cu proprietatea evaluată.

Metoda comparației directe este bazată pe premisa că valoarea de piață a unei proprietăți este direct legată de prețurile tranzacțiilor comparabile ale proprietăților competitive. Valoarea proprietății pe piață este dată de disponibilitatea de înlocuire cu proprietăți cu aceeași utilitate și atractivitate.

SC DAMIRO EXPERT SRL București, sector 1, Str. Pășilor nr.54



telefon/fax: 668.28.48

Analiza comparativă, folosită în cadrul metodei, se concentrează pe similitudinile și diferențele care afectează valoarea proprietăților. Elementele de comparație sunt testate față de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Va fi estimată valoarea de piață pentru un teren de 452 mp (echivalent cu cele două parcele).

Terenul se află amplasat într-o zonă foarte activă din punct de vedere imobiliar, datorită faptului că foarte mulți antreprenori sunt interesați să construiască în zonă.

Au fost selecționate patru terenuri comparabile amplasate în imediata vecinătate (FIȘELE 1-4), la care au fost operate corecții, funcție de caracteristicile terenului evaluat (Anexa 1):

	teren evaluat	FIȘA 1	FIȘA 2	FIȘA 3	FIȘA 4
Localitatea	București	București	București	București	București
Amplasare	Icoanei	Viitorului	Dacia	Polonă	Icoanei
Situația juridică	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Suprafața (mp)	413	840	450	362	550
Deschidere (ml)	10,00	19,00	10,00	10,00	15,00
Utilități	toate	toate	toate	toate	toate
Observații	liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Preț ofertă (Euro/mp)		2200	2200	2800	2000
Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Felul ofertei	fermă	negociabilă	negociabilă	negociabilă	negociabilă
Condiții de piață	normale	normale	normale	normale	normale
Data ofertei	mar-07	mar-07	mar-07	mar-07	mar-07
Preț corectat (Euro/mp)		1.881	1.986	2.660	1.995
Număr corecții		2	2	2	2
Corecție brută (Euro/mp)		319	215	406	195

Se va lua în calcul valoarea corespunzătoare corecției brute minime :

Valoarea aleasă	1.986	Euro
Valoarea de piață	2.000	Euro

Valorile nu conțin TVA.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

SC DAMIRO EXPERT SRL București, sector 1, Str. Diferențelor nr.54

DAMIRO
EXPERT
SRL

telefon/fax: 668.28.48

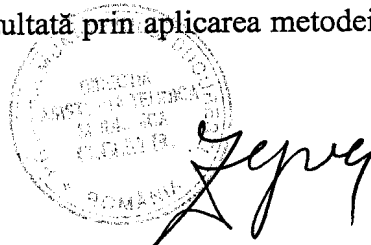
multimediale Anul 10 de 2000

VALOAREA DE PIAȚĂ PROPUȘĂ

Conform standardului ANEVAR-IVS 1, prin valoare de piață se înțelege suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un vânzător decis și un cumpărător 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 constrângeri.

Ținând cont de elementele prezentate mai sus, se consideră că valoarea de piață estimată pentru fiecare din parcelele de 413 mp este valoarea rezultată prin aplicarea metodei comparațiilor directe, respectiv 2000 Euro/mp.

Valoarea aleasă	1.986	Euro
Valoarea de piață	2.000	Euro
Suprafața	413	mp
Valoare de piață	826.000	Euro



**CONFORM CU
ORIGINALUL**

PARCELAREA TERENURILOR

Proprietarii celor două parcele sunt :

Vasu Demetriade Răzvan Ilie : teren 719.03 mp (parcele 1+2 conform schiței anexate)

Spitalul Clinic Dr.I.Cantacuzino : 6228 mp din care se va analiza o parcelă de 413 mp (parcelele 3+4 conform schiței anexate).

Terenurile care vor face obiectul schimbului între cei doi proprietari sunt parcela 1 și parcela 3 (413 mp).

Configurația, suprafețele și cotele de amplasare ale celor două anexe sunt prezentate în schița anexată.

Pentru stabilirea suprafețelor și marcarea cotelor pe schiță au fost folosite ridicările topo puse la dispoziție de către proprietari.

Valorile nu conțin TVA.
Data evaluării: 12.09.2007.
Curs valutar: 3.3139 lei/Euro.

Evaluator imobiliar:
ing.Milea Dan
membru ANEVAR nr.2541

