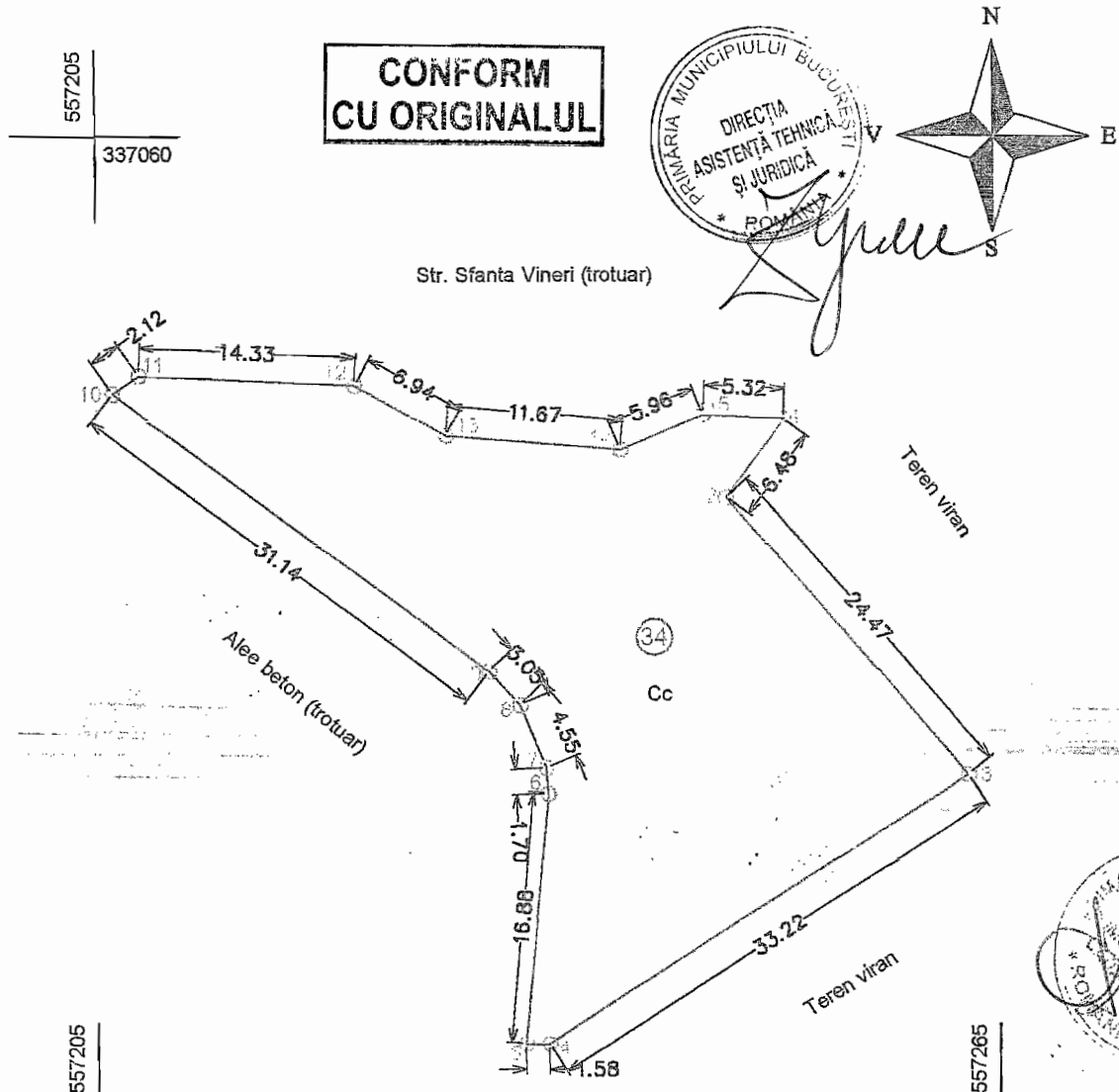


PLAN DE AMPLASAMENT A CORPULUI DE PROPRIETATE

(intravilan)
Scara 1:500

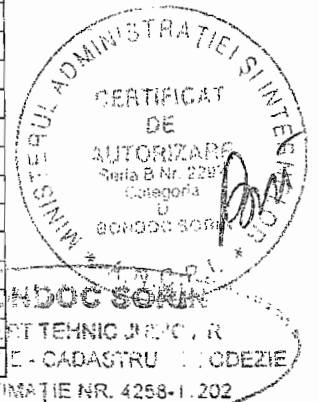
Municipiul București
Unitatea administrativ teritorială Sector 3
Cod SIRUTA 179169
Adresa :
Str. Sfanta Vineri, nr. 34 (fosta Str. Bujor Haiduc,
nr. 3-5), sector 3, București.
Nr. cadastral al corpului de proprietate _____

Numele și prenumele proprietarilor:
TUTA SORIN
Str. Sold. Niculae Sebe, nr. 2, bl. L12,
sc. 1, et. 2, ap. 11, sector 3, București.



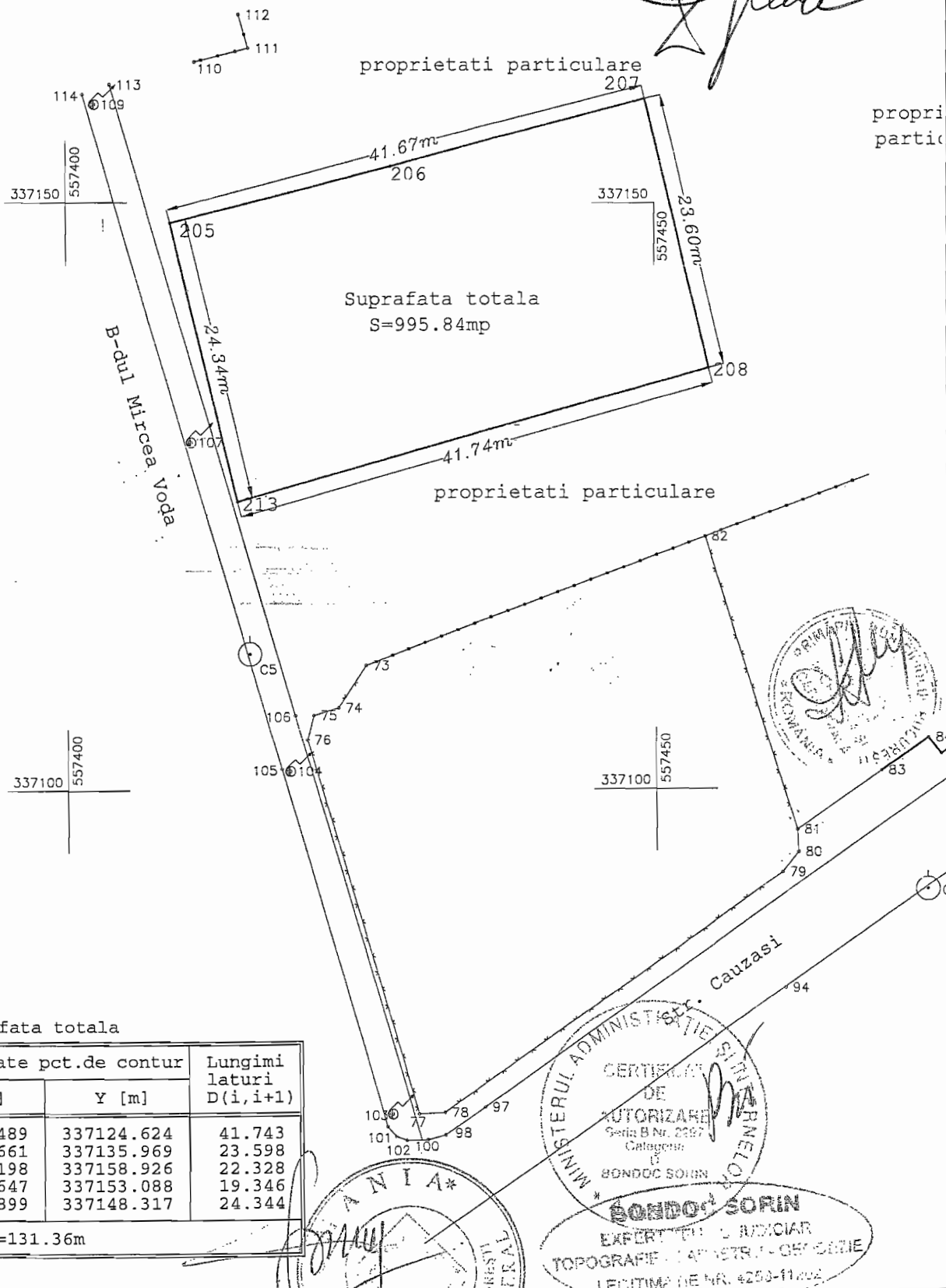
Nr. pct.	X	Y
1	557250.68	337041.08
2	557246.88	337035.83
3	557262.91	337017.35
4	557235.06	336999.25
5	557233.48	336999.24
6	557234.97	337016.05
7	557234.87	337017.75
8	557233.11	337021.94
9	557231.03	337024.18
10	557206.09	337042.82
11	557207.84	337044.03
12	557222.15	337043.34
13	557228.23	337039.98
14	557239.86	337039.04
15	557245.37	337041.31
Suprafața teren - Cc		995.47 mp

Executant - Ing. SORIN BONDOC



ANEXA 2 la
HCBMB NR. 120/2011

**CONFORM
CU ORIGINALUL**



(semnatura si stampila)

Multiplied
11.10.2011 Williams

Septembrie 2006

NR. 120/2011

S.C. COMPANIA TOPOMAX S.R.L.

Bucuresti, str. Anghel Saligny nr. 8, etaj 1, sector 5, inmatriculata la Registrul
Comertului sub nr. J40/4845/2003, cod unic de inregistrare 15354049/2003,
telefon/fax: 314 69-63

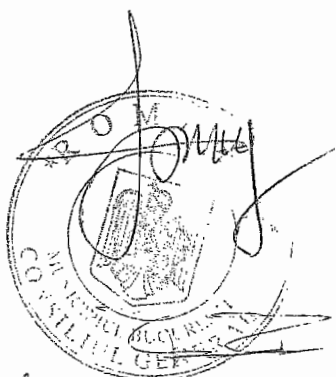
CONFORM
CU ORIGINALUL

**RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA - EVALUARE**

Pentru evaluare "teren intravilan - 995,47 mp", situate in Bucuresti,
str. Sfanta Vineri nr. 34 (fosta strada Bujor Haiduc nr. 3-5), sector 3,
proprietatea d-lui Tuta Sorin

Beneficiar: dl. TUTA SORIN

- septembrie 2006 -



Lucian Selc

11.10.2011

NR. 120/2011

✓

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICĂ - EVALUARE

SINTEZA RAPORTULUI:

CONFORM
CU ORIGINALUL



Beneficiar: dl. TUTA SORIN, persoana fizica, cu domiciliul in Bucuresti, str. Soldat Niculae Sebe nr. 2, bloc L 12, sc. 1, etaj 2, apt. 11, sector 3.

Executant: SC COMPANIA TOPOMAX SRL, cu sediul in Bucuresti, str. Anghel Saligny nr. 8, etaj 1, sector 5.

Obiectul evaluarii: bunul imobil "teren-intravilan — 995,47 mp" situate in Bucuresti, str. Sfanta Vineri-nr. 34 (fosta str. Bujor Haiduc nr. 3-5), sector 3, proprietatea d-lui TUTA SORIN.

Scopul evaluarii: determinarea valorii de piata a terenului, pentru schimb in natura.

Rezultatele evaluarii:

Valoarea bunului imobil "teren intravilan — 995,47 mp", situat in Bucuresti, str. Sfanta Vineri nr. 34 (fosta strada Bujor Haiduc nr. 3-5), sector 3 este de 4.268.555 lei (RON), in echivalent 1.207.785 Euro sau 1.531.155 USD.

Valoarea unitara rezultata este de 4.287,98 lei (RON)/mp, in echivalent 1.213,28 Euro/mp sau 1.538,12 USD/mp.

Nivelul valutar BNR, luat in calcul este de 3,5342 lei/Euro si de 2,7878 lei/USD.

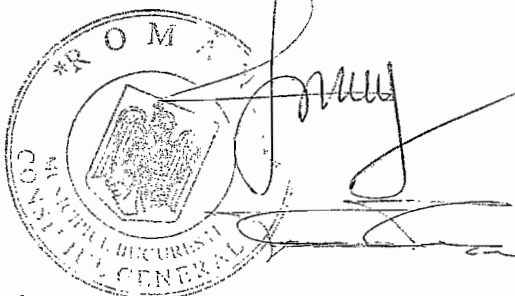
Data evaluarii: 21.09.2006.

Director,

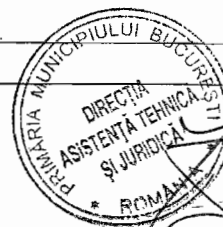
ing. Necula Romica

Expert tehnic evaluator,

arh. Toma Vasile



Cuclășel
11.10.2011
Milean

CONFORM
CU ORIGINALUL**I. DATE GENERALE**

1.1. SC COMPANIA TOPOMAX SRL, inmatriculata la Registrul Comertului sub nr. J40/4845/2003, cod unic de inregistrare fiscala 15354049/2003, cu sediul in Bucuresti, str. Anghel Saligny nr. 8, etaj 1, sector 5, reprezentat de director ing. Necula Romica, telefon/fax 314 69 63, a efectuat prezentul "Raport de expertiza tehnica evaluare", in baza contractului incheiat cu beneficiarul.

1.2. Beneficiar:

DI.TUTA SORIN, persoana fizica, cu domiciliul in Bucuresti, str. Soldat Niculae Sebe nr. 2, bloc L12, sc. 1, etaj 2, apt. 11, sector 3.

1.3. Identificare

Obiectul evaluarii: bunul imobil "teren intravilan – 995,47 mp", situat in Bucuresti, str. Sfanta Vineri nr. 34 (fosta strada Bujor Haiduc nr. 3-5), sector 3, proprietatea d-lui TUTA SORIN.

In vederea executarii lucrarii, terenul a fost vazut si analizat la fata locului.

1.4. Scopul evaluarii:

Determinarea valorii de piata a terenului pentru schimb in natura.

1.5. Ipotezele si conditiile limitative

Raportul de expertiza tehnica - evaluare este intocmit numai pentru scopul prevazut si uzul beneficiarului.

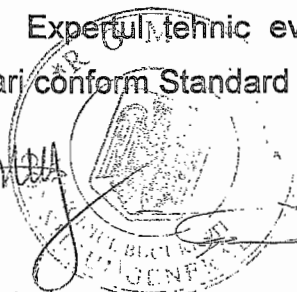
Preturile, datele si informatiile, sunt cele cunoscute la data de 21.09.2006.

Cursul valutar BNR, echivalent luat in calcul, este de 3,5342 lei/EURO si de 2,7878 lei/USD.

Evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele puse la dispozitie de beneficiar, precum si analiza la fata locului.

1.6. Prezentarea evaluatorului

Expertul tehnic evaluator este competent si calificat pentru a executa lucrari conform Standard SEV 3.02, asa cum rezulta de mai jos:



Lucretia Pelica
11.10.2011

-3-

7

- arh. Toma Vasile de profesie arhitect, atestat de Agentia Nationala pentru Privatizare, conform Ordin nr. 238/25.11.1991, evaluator imobiliar cu certificat de calificare profesionala nr. 489/12.08.2002 , eliberat de Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania si membru al Corpului Expertilor Tehnici din Romania cu nr. 174/05.1994 - cod 40202001.

CONFORM
CU ORIGINALUL

II. DESCRIERE - PREZENTAREA BUNULUI IMOBIL

2.1. Situatia juridica

Terenul intravilan in suprafata de 995,47 mp, ce face obiectul evaluarii este proprietatea d-lui TUTA SORIN, cu domiciliul in Bucuresti, str. Soldat Nicolae Sebe nr. 2, bloc L12, sc. 1, etaj 2, apt. 11, sector 3, in baza Contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1512/18.10.2003, anexat.

Dreptul de proprietate asupra terenului, este intabulat in Cartea Funciara nr. 11041, cu numar cadastral 3474, prin incheierea nr. 30120/20.11.2003, anexata.

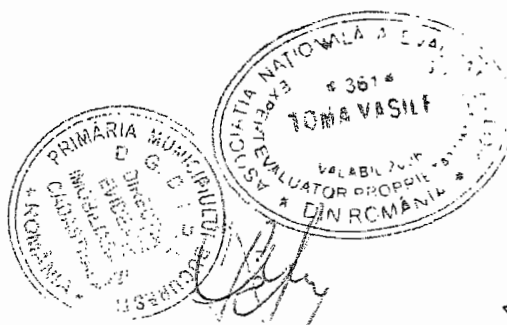
2.2. Amplasare - caracteristicile amplasamentului

Bunul imobil "teren intravilan - 995,47 mp", este situat in Bucuresti, str. Sfanta Vineri nr. 34 (fosta strada Bujor Haiduc nr. 3-5), sector 3, asa cum se prezinta in planurile de amplasament si de situatie sc. 1/500, anexate, avand urmatoarele vecinatati:

- la Nord: str. Sfanta Vineri (trotuar);
- la Est: teren viran;
- la Sud: teren viran;
- la Vest: alee beton (trotuar).

Pozitia amplasamentului, este in zona centrala "zona 0", dupa cum rezulta din Hotararea Consiliului General al municipiului Bucuresti nr. 207/29.09.2005, modificata si completata cu nr. 286/22.12.2005.

Topografia terenului: terenul este plan, sistematizat si bun pentru constructii.



Lucretia
11.10.2011
Mecanica

-4-

Conditia geologica: terenul este bun pentru fundare, cu apa freatica la adancime.

Grad seismic: 8.

Utilitati: retele electrice, sanitare (apa si canalizare), gaze naturale, telefonie, drum de acces betonat - Calea Calarasi si mijloace de transport public.

CONFORM
CU ORIGINALUL



III. EVALUARE – METODOLOGIA DE EVALUARE

Abordarea obiectivelor, tine cont si este esential determinata de catre obiectul evaluarii si consultantei.

3.1. Baza de evaluare:

Baza evaluarii este valoarea de piata in definitia data de Comitetul International pentru Standarde de Evaluare (IVSC) si de Grupul European al Evaluatorilor de Active (TEGOVA):

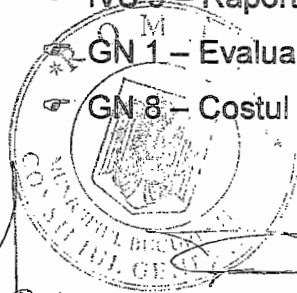
“valoarea de piata este suma estimata pentru care un bun ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat sa cumpere si un vanzator hotarat sa vanda, intr-o tranzactie libera (nepartinitoare), dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Aceasta definitie este adaptata si de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR), facand obiectul Standardului National de Evaluare SEV 4.03.

3.2. Conformitatea cu actele normative si de reglementare

- *Standardele internationale de evaluare (IVS) si practica in evaluare (GN):*

- ☛ IVS 1 – Valoarea de piata baza de evaluare;
- ☛ IVS2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piata;
- ☛ IVS 3 – Raportarea evaluarii;
- ☛ GN 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare;
- ☛ GN 8 – Costul de inlocuire net, etc.



Multipliat
11.10.2011
Preleau

- ⇒ Decizia Consiliului General al municipiului Bucuresti nr. 207/29.09.2005, modificata si completata cu nr. 286/22.12.2005, privind metodologia de evaluare a terenului apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti.
- ⇒ Buletin "Expertiza tehnica" nr. 97/martie 2006, editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, privind determinarea valorii de piata a terenurilor intravilane;
- ⇒ Cursul valutar BNR, luat in calcul de 3,5342 lei/EURO si 2,7878 lei/USD din data de 21.09.2006.

CONFORM
CU ORIGINALUL



3.3. Evaluare - Metode de evaluare

Pentru evaluarea terenului se utilizeaza mai multe metode de evaluare in functie de datele disponibile si informatiile despre tranzactiile similare si anume: Metoda comparatiei directe, Metoda proportiei, Metoda reziduala, precum si Metoda capitalizarii rentei de baza, utila cand sunt informatii despre piata chiriilor pentru terenuri similare.

Pentru evaluare vom utiliza doua metode, astfel:

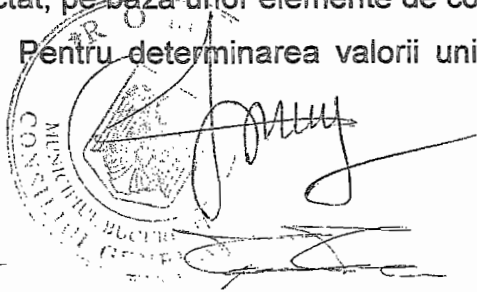
- metoda comparatiei, avand la baza criteriile stabilite de Hotararea Consiliului General al municipiului Bucuresti nr. 207/29.09.2005 modificata si completata cu nr. 286/22.12.2005;
- metoda de randament din grupa Metoda capitalizarii rentei de baza.

3.3.1. Evaluare prin "Metoda comparatiei prin bonitare"

Este o metoda patrimoniala, metodologia de evaluare avand la baza criteriile stabilite de Hotararea Consiliului General al municipiului Bucuresti nr. 207/29.09.2005, modificata si completata cu nr. 286/22.12.2005, privind aprobarea metodologiei de evaluare a terenurilor apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti.

Algoritmul pleaca de la un pret barem "A" (valoarea de baza a terenului valabila la data aparitiei Hotararii nr. 207/29.09.2005 a CGMB), care este corectat, pe baza unor elemente de comparatie (bonitati).

Pentru determinarea valorii unitare a terenului, se utilizeaza urmatoarea



Cucluse/cot
11.10.2011
12.10.2011

-6-

10

formula de calcul:

$$V_p = K(A+S+D+G+T+Tf+E) \times M \times F \times H \times U$$

In care:

K = coeficient de actualizare a valorii de baza in functie de variatia de schimb interbancar comunicat de BNR.

$$K = \frac{\text{Cursul BNR la data evaluarii} - 3,5342 \text{ lei(RON)/EURO}}{3,5084 \text{ lei(RON)/EURO} - 29.06.2005} = 1,007$$

A	= valoarea de baza a terenului – zona 0	= 420 lei(RON)/mp
S	= instalatii sanitare- apa si canal + 16,7%	= + 70,14
D	= tipul de drum de acces (balast) +16,7%	= + 70,14
G	= gaze naturale +6,7%	= + 28,14
T	= termoficare (nu este cazul)	= 0
Tf	= telefonie +3,4%	= + 14,28
E	= instalatii electrice +6,7%	= + 28,14

Suma coeficientilor = 630,84 lei(RON)/mp

M	= coeficient privind marimea terenului (501-1.000 mp)	1,20
F	= coeficient privind natura terenului (normal)	1,00
H	= coeficient privind regimul de inaltime (P+4-6E)	1,25
U	= utilizarea terenului (locuinte comercializare – in zona "0" in apropiere artera principala)	1,00 x 3,00 x 1,50

Produsul coeficientilor 6,75

Rezulta valoarea unitara a terenului:

$$V_p = 1,007 \times 630,84 \text{ lei (RON)/mp} \times 6,75 = 4.287,98 \text{ lei(RON)/mp}$$

(1.213,28 EURO/mp)

(1.538,12 USD/mp)

Pentru comparatie, se analizeaza si datele statistice pentru vanzari de terenuri in zone similare, din publicatiile curente ca: "Bursa", "Actualitatea imobiliara" etc., precum si buletinele informative editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania.

Rezulta preturi intre 1.000 – 1.400 EURO/mp, pentru terenuri comparabile din zona si tinand cont de localizare, caracteristici, marime si indicele ecart de



Lucretiu Iliescu
11.10.2011 Proclamare

-2-

11

15%, între cererea din publicații și oferta, se considera corect prețul unitar rezultat de 4.287,98 lei(RO)/mp (1.213,28 EURO/mp), care se ia în calcul.

Ca urmare, valoarea totală a terenului, rezulta:

995,47 mp x 4.287,98 lei (RON)/mp = 4.268.555,45 lei (RON)

Rotund = 4.268.555 lei (RON)

3.3.2. Evaluare prin "Metoda de randament" (VR)

Proprietățile imobiliare, sunt generatoare de venituri, care se achiziționează, ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului, capacitatea de a produce profit este un element esențial, ce influențează valoarea proprietății.

3.3.2.1. Analiza chiriilor

Chiria de piață pentru terenuri, comparabilă din publicațiile de specialitate (Bursa, Actualitatea imobiliară etc.), precum și conform Hotărârii CGMB nr. 59/1997, rezulta între 12-16 EURO/mp/lună.

Ținând cont de zona de amplasare – zona centrală "zona 0", se ia în calcul o chirie lunară ponderată de 14,50 EURO/mp/lună.

3.3.2.2. Venitul brut potențial (VBP) :

Rezulta venitul brut potențial anual de:

995,47 mp x 14,50 EURO/mp x 12 luni x 3,5342 lei/EURO
= 612.165,1 lei (RON)

3.3.2.3. Venitul brut efectiv (VBE):

Conform studiilor de piață gradul de neocupare pentru domeniul evaluat poate ajunge până la 40%.

Considerăm un grad mediu de neocupare de 15%.

Cheltuieli în sarcina proprietarului:

Conform uzanțelor pieței imobiliare, în sarcina proprietarului se iau în calcul: impozitele și taxele locale, lucrările de igienizare la schimbarea chiriei, rezervele pentru reparații capitale, cheltuielile de administrare și management, asigurări și care nu vor depăși 30% din venituri.

Apreciem cheltuielile anuale în sarcina proprietarului de 20% din venituri.

CONFORM
CU ORIGINALUL



Lucretia Popescu
11.10.2011
Inlocuitor

12

3.3.2.4. Calcule de evaluare

- venit brut potential	= 612.165,1 lei (RON)
- pierderi din neocupare	= 91.824,8 lei (RON)
- venit brut efectiv	= 520.340,3 lei (RON)
- cheltuieli in sarcina proprietarului	= 104.068,1 lei (RON)
- venit net anual	= 416.272,2 lei (RON)

Rata de capitalizare o apreciem la 8%, corespunzator dobanzilor medii practicate de catre banci la creditul ipotecar:

Valoarea obtinuta prin capitalizarea venitului net, tine cont de riscul afacerii si adaugam 25% la rata de baza, rezultand rata de calcul de 10%.

Rezulta valoarea activului prin Metoda de randament (VR):

$$416.272,2 \text{ lei (RON)} / 0,10 = 4.162.722 \text{ lei (RON)}$$

3.4. Recapitulatie

Prin aplicarea celor doua metode de evaluare, descrise mai sus, rezulta valoarea activului, dupa cum urmeaza:

- Metoda comparatiei	4.268.555 lei (RON)
- Metoda de randament (VR)	4.162.722 lei (RON)

Valorile rezultate sunt apropiate in limita de 2,25%.

In opinia evaluatorului, se retine valoarea rezultata prin Metoda comparatiei de 4.268.555 lei (RON), pe care o consideram mai apropiata de realitate in conditiile actuale economice.

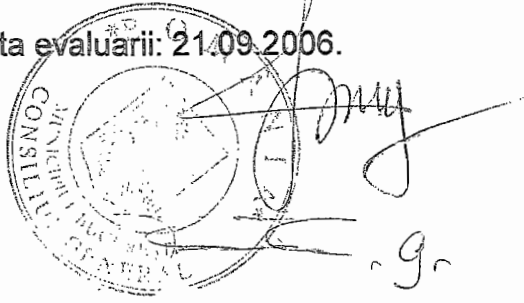
IV. RECAPITULATIE - CONCLUZII

4.1. Valoarea bunului imobil: "teren intravilan – 995,47 mp", situat in Bucuresti, str. Sfanta Vineri nr. 34 (fosta strada Bujor Haiduc nr. 3-5), sector 3 este de 4.268.555 lei (RON), in echivalent 1.207.785 Euro sau 1.531.155 USD.

Valoarea unitara rezultata este de 4.287,98 lei (RON)/mp, in echivalent 1.213,28 Euro/mp sau 1.538,12 USD/mp.

Nivelul valutar BNR, luat in calcul este de 3,5342 lei/Euro si de 2,7878 lei/USD.

Data evaluarii: 21.09.2006.



CONFORM
CU ORIGINALUL

4.2. Decizia de selectare si promovare a valorilor rezultate, apartine beneficiarului.

Executantul, intelege sa ramana obligat, sa pastreze confidential informatiile folosite si sa nu dezvaluie, fara acceptul beneficiarului, rezultatele evaluarii.

In conformitate cu practica internationala raportul poate fi folosit doar in scopul pentru care a fost elaborat si nu poate fi transmis altor persoane fizice sau juridice fara acordul scris al executantului, indiferent de motivul solicitarii.

Analiza si concluziile continute in raport sunt neutre si independente, fara nici un interes prezent sau viitor legat de partile implicate.

Plata serviciilor prestate nu a fost si nu este conditionata de rezultatul raportului de expertiza tehnica evaluare.

Raportul a fost intocmit pe baza cadrului legal existent in Romania la momentul evaluarii, a standardelor si procedurilor normale de evaluare a standardelor si recomandarilor Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) si a Codului Deontologic al profesiei de evaluator, adoptat de aceeaasi asociatie.

4.3. Anexele fac parte integranta din prezentul raport de expertiza tehnica evaluare.

Director,

ing. Necula Romica

Expert tehnic evaluator

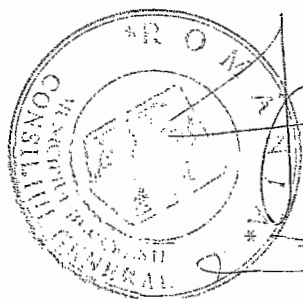
arh. Toma Vasile

Anexe:

- Plan de amplasament – sc. 1/500;
- Plan de situatie – sc. 1/500;
- Documentatie cadastru – Fisa bunului imobil numar cadastral 3474;
- Contract de vanzare – cumparare autentificat sub nr. 1512/18.10.2003;
- Incheierea de intabulare nr. 30120/20.11.2003;
- Cartea de identitate seria DP nr. 116763.



CONFORM
CU ORIGINALUL

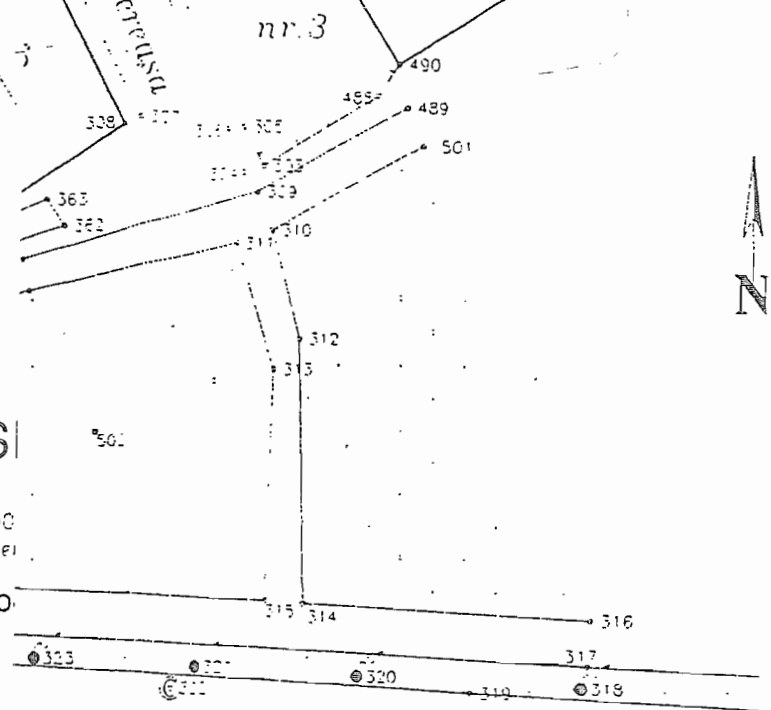


luata pe cot
11.10.2011
2008 marea.

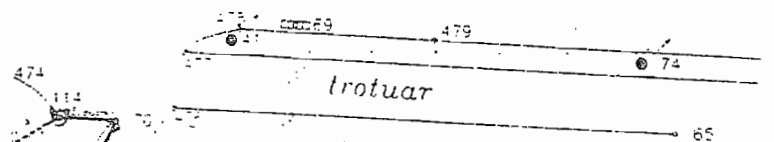
PLAN DE SI

Sc. 1:500
Sistem de Proiectie Sti

numar cadastral provizo



str. Sf. Vineri



trotuar

teren viran



PROPRIETAR

Cretia Gabriela Maria

Adresa: Județ
Localitatea: București
Str. Cal. Calarasilor Nr.
Bloc... Sc... Ap...
Etaj... Sector 3

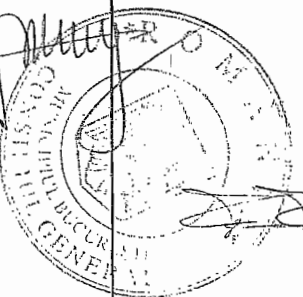
Executant: Ing. Ion Buzas
Semnatura



15



CONFORM
CU ORIGINALUL



11.10.2011
Fredericus

Stampa circulară: DIRECȚIA ASISTENȚA SOCIALĂ - JUDEȚUL IASI, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

SC. 1:500

344

Cretia Gabriela Maria Ana

Județ *București*
Localitatea *Șofulea Ungureni*
Strada *34*
Număr *Sc.*
Bloc *Apartment*
Etaj *Sc.*

OFICIUL JUDETEAN
CADASTRU GEODEZIC
SI CARTOGRAFIC

Data: 30.11.1995

PLAN DE SITUATIE COFRANZ AND FOSTUL
TEREN DIN STRADA:
(FOSTA STRADA:HAIDUCUL BUJOR 34,5)
CONFORM PLANULUI DIN ANUL 1960

(zona posata cu case)

scara 1:500

Intocmit: N.C.

Data: 30.11.1999

"JUNIOR" AZINUL

16

S.C. COMPANIA TOPOMAX S.R.L.

Bucuresti, str. Anghel Saligny nr. 8, etaj 1, sector 5, inmatriculata la Registrul
Comertului sub nr. J40/4845/2003, cod unic de inregistrare 15354049/2003,
telefon/fax: 314 69 63

CONFORM
CU ORIGINALUL

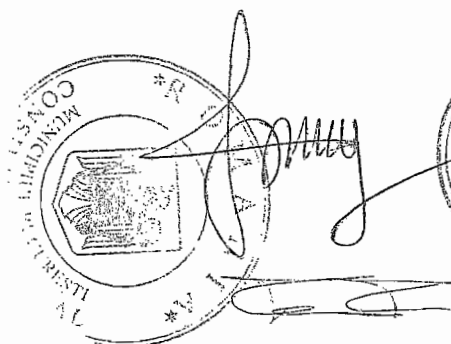


RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA - EVALUARE

Pentru evaluare "teren intravilan - 995,84 mp", situate in Bucuresti,
B-dul Mircea Voda nr. 31, sector 3

Beneficiar: dl. TUTA SORIN

- septembrie 2006 -



Lucretia Pelicor
11.10.2011 Proclamație

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA - EVALUARE

SINTEZA RAPORTULUI:

Beneficiar: dl. TUTA SORIN, persoana fizica, cu domiciliul in Bucuresti, str. Soldat Niculae Sebe nr. 2, bloc L 12, sc. 1, etaj 2, apt. 11, sector 3.

Executant: SC COMPANIA TOPOMAX SRL, cu sediul in Bucuresti, str. Anghel Saligny nr. 8, etaj 1, sector 5.

Obiectul evaluarii: bunul imobil "teren intravilan – 995,84 mp" situate in Bucuresti, B-dul Mircea Voda nr. 31, sector 3.

Scopul evaluarii: determinarea valorii de piata a terenului, pentru schimb in natura.

Rezultatele evaluarii:

Valoarea bunului imobil "teren intravilan – 995,84 mp", situat in Bucuresti, B-dul Mircea Voda nr. 31, sector 3 este de 3.928.529 lei (RON), in echivalent 1.111.575 Euro sau 1.409.186 USD.

Valoarea unitara rezultata este de 3.944,94 lei (RON)/mp, in echivalent 1.116,22 Euro/mp sau 1.415,07 USD/mp.

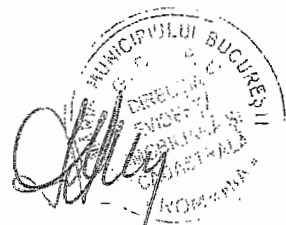
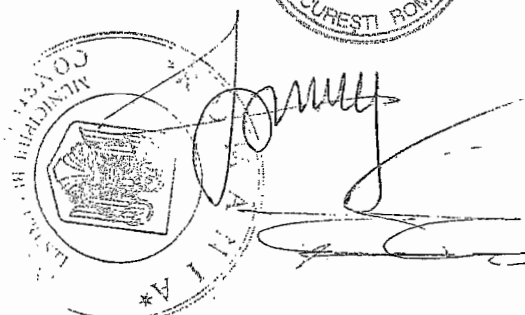
Nivelul valutar BNR, luat in calcul este de 3,5342 lei/Euro si de 2,7878 lei/USD.

Data evaluarii: 21.09.2006.

Director,
ing. Necula Romica

Expert tehnic evaluator,
arh. Toma Vasile

CONFORM
CU ORIGINALUL



Lucretia Sebe
11.10.2011

-2-

RS

I. DATE GENERALE

1.1. SC COMPANIA TOPOMAX SRL, inmatriculata la Registrul Comertulu sub nr. J40/4845/2003, cod unic de inregistrare fiscala 15354049/2003, cu sediul in Bucuresti, str. Anghel Saligny nr. 8, etaj 1, sector 5, reprezentat de director ing. Necula Romica, telefon/fax 314 69 63, a efectuat prezentul "Raport de expertiza tehnica evaluare", in baza contractului incheiat cu beneficiarul.

1.2. Beneficiar:

DI.TUTA SORIN, persoana fizica, cu domiciliul in Bucuresti, str. Soldat Niculae Sebe nr. 2, bloc L12, sc. 1, etaj 2, apt. 11, sector 3.

1.3. Identificare

Obiectul evaluarii: bunul imobil "teren intravilan – 995,84 mp", situat in Bucuresti, B-dul Mircea Voda nr. 31, sector 3.

In vederea executarii lucrarii, terenul a fost vazut si analizat la fata locului.

1.4. Scopul evaluarii:

Determinarea valorii de piata a terenului pentru schimb in natura.

1.5. Ipotezele si conditiile limitative

Raportul de expertiza tehnica - evaluare este intocmit numai pentru scopul prevazut si uzul beneficiarului.

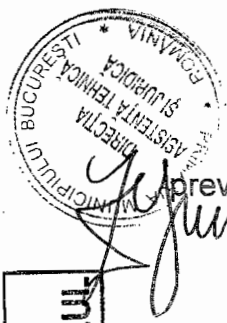
Preturile, datele si informatiile, sunt cele cunoscute la data de 21.09.2006.

Cursul valutar BNR, echivalent luat in calcul, este de 3,5342 lei/EURO si de 2,7878 lei/USD.

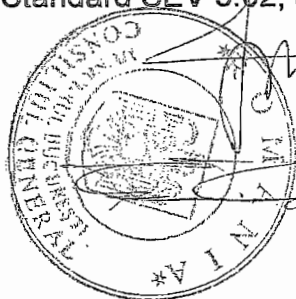
Evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele puse la dispozitie de beneficiar, precum si analiza la fata locului.

1.6. Prezentarea evaluatorului

Expertul tehnic evaluator este competent si calificat pentru a executa lucrari conform Standard SEV 3.02, asa cum rezulta de mai jos:



CONFORM
CU ORIGINALUL



multiplicat
11.09.2011

- arh. Toma Vasile de profesie arhitect, atestat de Agentia Nationala pentru Privatizare, conform Ordin nr. 238/25.11.1991, evaluator imobiliar cu certificat de calificare profesionala nr. 489/12.08.2002 , eliberat de Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania si membru al Corpului Expertilor Tehnici din Romania cu nr. 174/05.1994 - cod 40202001.

II. DESCRIERE - PREZENTAREA BUNULUI IMOBIL

2.1. Situatia juridica

Terenul intravilan in suprafata de 995,84 mp, ce face obiectul evaluarii, este proprietatea statului in administrarea Consiliului General al Municipiului Bucuresti – Primaria sector 3.

2.2. Amplasare - caracteristicile amplasamentului

Bunul imobil "teren intravilan – 995,84 mp", este situat in Bucuresti, B-dul Mircea Voda nr. 31, sector 3, asa cum se prezinta in planurile de amplasament si delimitare sc. 1/500, anexate, avand urmatoarele vecinatati:

- la Nord: teren viran;
- la Est: B-dul Mircea Voda;
- la Sud: teren viran;
- la Vest: teren viran.

Pozitia amplasamentului, este in zona centrala "zona 0", dupa cum rezulta din Hotararea Consiliului General al municipiului Bucuresti nr. 207/29.09.2005, modificata si completata cu nr. 286/22.12.2005.

Topografia terenului: terenul este plan, sistematizat si bun pentru constructii.

Conditia geologica: terenul este bun pentru fundare, cu apa freatica la adancime.

Grad seismic: 8.

Utilitati: retele electrice, sanitare (apa si canalizare), gaze naturale, telefonie, drum de acces betonat - B-dul Mircea Voda si mijloace de transport public.



CONFORM
CU ORIGINALUL



multiplicat
11. 10. 2011

III. EVALUARE – METODOLOGIA DE EVALUARE

Abordarea obiectivelor, tine cont si este esential determinata de catre obiectul evaluarii si consultantei.

3.1. Baza de evaluare:

Baza evaluarii este valoarea de piata in definitia data de Comitetul International pentru Standarde de Evaluare (IVSC) si de Grupul European al Evaluatorilor de Active (TEGOVA):

“valoarea de piata este suma estimata pentru care un bun ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat sa cumpere si un vanzator hotarat sa vanda, intr-o tranzactie libera (nepartinitoare), dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Aceasta definitie este adaptata si de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR), facand obiectul Standardului National de Evaluare SEV 4.03.

3.2. Conformitatea cu actele normative si de reglementare

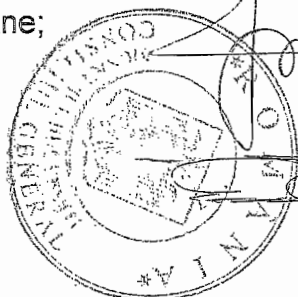
Standardele internationale de evaluare (IVS) si practica in evaluare (GN):

- ☛ IVS 1 – Valoarea de piata baza de evaluare;
- ☛ IVS2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piata;
- ☛ IVS 3 – Raportarea evaluarii;
- ☛ GN 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare;
- ☛ GN 8 – Costul de inlocuire net, etc.

- ⇒ Decizia Consiliului General al municipiului Bucuresti nr. 207/29.09.2005, modificata si completata cu nr. 286/22.12.2005, privind metodologia de evaluare a terenului apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti.
- ⇒ Buletin “Expertiza tehnica” nr. 97/martie 2006, editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, privind determinarea valorii de piata a terenurilor intravilane;



CONFORM
CU ORIGINALUL



Lucretia Stancu
11.10.2011
Procurator

⇒ Cursul valutar BNR, luat in calcul de 3,5342 lei/EURO si 2,7878 lei/USD din data de 21.09.2006.

3.3. Evaluare - Metode de evaluare

Pentru evaluarea terenului se utilizeaza mai multe metode de evaluare in functie de datele disponibile si informatiile despre tranzactiile similare si anume: Metoda comparatiei directe, Metoda proportiei, Metoda reziduala, precum si Metoda capitalizarii rentei de baza, utila cand sunt informatii despre piata chiriilor pentru terenuri similare.

Pentru evaluare vom utiliza doua metode, astfel:

- metoda comparatiei, avand la baza criteriile stabilite de Hotararea Consiliului General al municipiului Bucuresti nr. 207/29.09.2005 modificata si completata cu nr. 286/22.12.2005;
- metoda de randament din grupa Metoda capitalizarii rentei de baza.

3.3.1. Evaluare prin "Metoda comparatiei prin bonitare"

Este o metoda patrimoniala, metodologia de evaluare avand la baza criteriile stabilite de Hotararea Consiliului General al municipiului Bucuresti nr. 207/29.09.2005, modificata si completata cu nr. 286/22.12.2005, privind aprobarea metodologiei de evaluare a terenurilor apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti.

Algoritmul pleaca de la un pret barem "A" (valoarea de baza a terenului valabila la data aparitiei Hotararii nr. 207/29.09.2005 a CGMB), care este corectat, pe baza unor elemente de comparatie (bonitati).

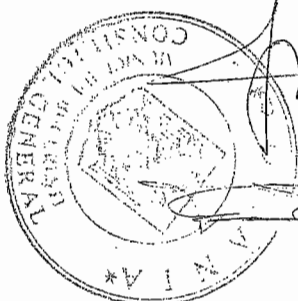
Pentru determinarea valorii unitare a terenului, se utilizeaza urmatoarea formula de calcul:

$$V_p = K(A+S+D+G+T+Tf+E) \times M \times F \times H \times U$$

In care:

K = coeficient de actualizare a valorii de baza in functie de variatia cursului de schimb interbancar comunicat de BNR.

CONFORM
CU ORIGINALUL



-6-



Multiplu
11.10.2011
Municipiul Bucuresti

22

Cursul BNR la data evaluarii – 3,5342 lei(RON)/EURO

$$K = \frac{\text{Cursul BNR la data evaluarii – 3,5342 lei(RON)/EURO}}{3,5084 \text{ lei(RON)/EURO – 29.06.2005}} = 1,007$$

A	= valoarea de baza a terenului – zona 0	= 420 lei(RON)/mp
S	= instalatii sanitare- apa si canal + 16,7%	= + 70,14
D	= tipul de drum de acces (balast) +16,7%	= + 70,14
G	= gaze naturale +6,7%	= + 28,14
T	= termoficare (nu este cazul)	= 0
Tf	= telefonie +3,4%	= + 14,28
E	= instalatii electrice +6,7%	= + 28,14

Suma coeficientilor = 630,84 lei(RON)/mp

M	= coeficient privind marimea terenului (501-1.000 mp)	1,20
F	= coeficient privind natura terenului (normal)	1,00
H	= coeficient privind regimul de inaltime (P+1-5E)	1,15
U	= utilizarea terenului (locuinte comercializare – in zona "0" in apropiere artera principala)	1,00 x 3,00 x 1,50

Produsul coeficientilor 6,21

Rezulta valoarea unitara a terenului:

$$V_p = 1,007 \times 630,84 \text{ lei (RON)/mp} \times 6,21 = 394,94 \text{ lei(RON)/mp}$$

$$(1.116,22 \text{ EURO/mp})$$

$$(1.415,07 \text{ USD/mp})$$

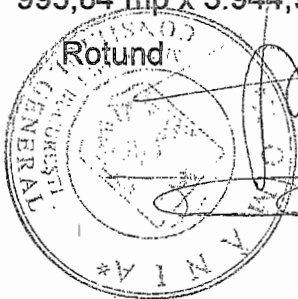
Pentru comparatie, se analizeaza si datele statistice pentru vanzari de terenuri in zone similare, din publicatiile curente ca: "Bursa", "Actualitatea imobiliara" etc., precum si buletinele informative editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania.

Rezulta preturi intre 990 – 1.300 EURO/mp, pentru terenuri comparabile din zona si tinand cont de localizare, caracteristici, marime si indicele ecart de 15%, intre cererea din publicatii si oferta, se considera corect pretul unitar rezultat de 3.944,94 lei(RON)/mp (1.116,22 EURO/mp), care se ia in calcul.

Ca urmare, valoarea totala a terenului, rezulta:

$$995,84 \text{ mp} \times 3.944,94 \text{ lei (RON)/mp} = 3.928.529,04 \text{ lei (RON)}$$

$$= 3.928.529 \text{ lei (RON)}$$



3.3.2. Evaluare prin "Metoda de randament" (VR)

Proprietatile imobiliare, sunt generatoare de venituri, care se achizitioneaza, ca investitii, iar din punct de vedere al investitorului, capacitatea de a produce profit este un element esential, ce influenteaza valoarea proprietatii.

3.3.2.1. Analiza chiriilor

Chiria de piata pentru terenuri, comparabila din publicatiile de specialitate (Bursa, Actualitatea imobiliara etc.), precum si conform Hotararii CGMB nr. 59/1997, rezulta intre 12-14 EURO/mp/luna.

Tinand cont de zona de amplasare – zona centrala "zona 0", se ia in calcul o chirie lunara ponderata de 13,20 EURO/mp/luna.

3.3.2.2. Venitul brut potential (VBP) :

Rezulta venitul brut potential anual de:

$$\begin{aligned} 995,84 \text{ mp} \times 13,20 \text{ EURO/mp} \times 12 \text{ luni} \times 3,5342 \text{ lei/EURO} \\ = 557.488,4 \text{ lei (RON)} \end{aligned}$$

3.3.2.3. Venitul brut efectiv (VBE):

Conform studiilor de piata gradul de neocupare pentru domeniul evaluat poate ajunge pana la 40%.

Consideram un grad mediu de neocupare de 15%.

Cheltuieli in sarcina proprietarului:

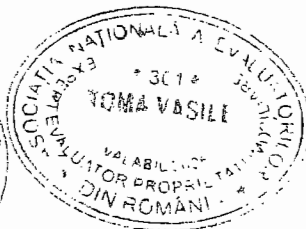
Conform uzantelor pietei imobiliare, in sarcina proprietarului se iau in calcul impozitele si taxele locale, lucrarile de igienizare la schimbarea chirasului, rezervele pentru reparatii capitale, cheltuielile de administrare si management, asigurari si care nu vor depasi 30% din venituri.

Apreciem cheltuielile anuale in sarcina proprietarului de 20% din venituri.

3.3.2.4. Calcule de evaluare

- venit brut potential	= 557.488,4 lei (RON)
- pierderi din neocupare	= 83.623,3 lei (RON)
- venit brut efectiv	= 473.865,1 lei (RON)

CONFORM
CU ORIGINALUL



Multiplu/cel
11.10.2011
K. P. D. D. D. D.

8-

24

- cheltuieli in sarcina proprietarului = 94.773,0 lei (RON)
- venit net anual = 379.092,1 lei (RON)

Rata de capitalizare o apreciem la 8%, corespunzator dobanzilor medii practicate de catre banci la creditul ipotecar.

Valoarea obtinuta prin capitalizarea venitului net, tine cont de riscul afacerii si adaugam 25% la rata de baza, rezultand rata de calcul de 10%.

Rezulta valoarea-activului prin Metoda de randament (VR):

$$379.092,1 \text{ lei (RON)} / 0,10 = 3.790.921 \text{ lei (RON)}$$

3.4. Recapitulatie

Prin aplicarea celor doua metode de evaluare, descrise mai sus, rezulta valoarea activului, dupa cum urmeaza:

- Metoda comparatiei 3.928.529 lei (RON)
- Metoda de randament (VR) 3.790.921 lei (RON)

Valorile rezultate sunt apropiate in limita de 3,5%.

In opinia evaluatorului, se retine valoarea rezultata prin Metoda comparatiei de 3.928.529 lei (RON), pe care o consideram mai apropiata de realitate in conditiile actuale economice.

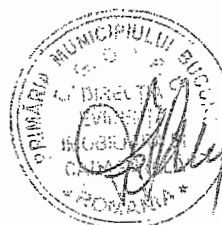
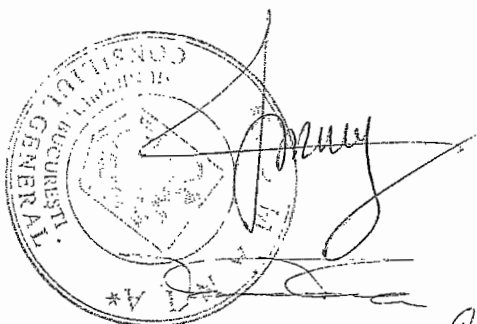
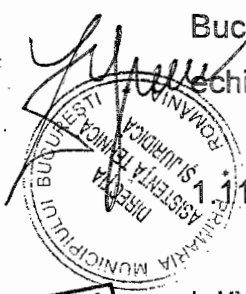
IV. RECAPITULATIE - CONCLUZII

4.1. Valoarea bunului imobil: "teren intravilan – 995,84 mp", situat in Bucuresti, B-dul Mircea Voda nr. 31, sector 3 este de 3.928.529 lei (RON), in echivalent 1.111.575 Euro sau 1.409.186 USD.

Valoarea unitara rezultata este de 3.944,94 lei (RON)/mp, in echivalent 1.116,22 Euro/mp sau 1.415,07 USD/mp.

Nivelul valutar BNR, luat in calcul este de 3,5342 lei/Euro si de 2,7878 lei/USD.

Data evaluarii: 21.09.2006.



Lucia Plac
11.10.2011
A. C. D. D. D. D.

-3-

25

4.2. Decizia de selectare si promovare a valorilor rezultate, apartine beneficiarului.

Executantul, intelege sa ramana obligat, sa pastreze confidential informatiile folosite si sa nu dezvaluie, fara acceptul beneficiarului, rezultatele evaluarii.

In conformitate cu practica internationala raportul poate fi folosit doar in scopul pentru care a fost elaborat si nu poate fi transmis altor persoane fizice sau juridice fara acordul scris al executantului, indiferent de motivul solicitarii.

Analiza si concluziile continute in raport sunt neutre si independente, fara nici un interes prezent sau viitor legat de partile implicate.

Plata serviciilor prestate nu a fost si nu este conditionata de rezultatul raportului de expertiza tehnica evaluare.

Raportul a fost intocmit pe baza cadrului legal existent in Romania la momentul evaluarii, a standardelor si procedurilor normale de evaluare a standardelor si recomandarilor Asociatiei Nationale a Evaluatoarelor din Romania (ANEVAR) si a Codului Deontologic al profesiei de evaluator, adoptat de aceeaasi asociatie.

4.3. Anexele fac parte integranta din prezentul raport de expertiza tehnica evaluare.

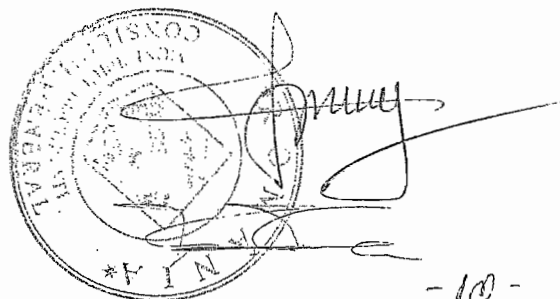
Director,
ing. Necula Romica

Expert tehnic evaluator,
arh. Toma Vasile

Anexe:

- Documentatia topografica de identificare a terenului;
- Planuri de amplasament si delimitare – sc. 1/500;

CONFORM
CU ORIGINALUL

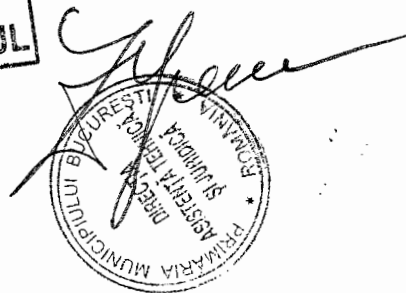


DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ

IN SCOPUL IDENTIFICĂRII
IMOBILULUI SITUAT LA ADRESA

B-dul Mircea Voda nr. 31,
sector 3, București

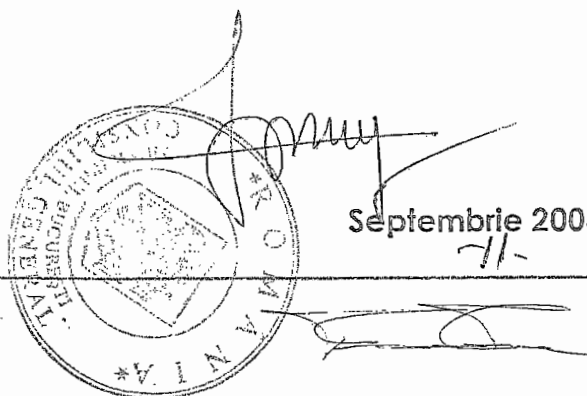
CONFORM
CU ORIGINALUL



Executant:



Septembrie 2006



27

MEMORIU TEHNIC

1. DENUMIREA LUCRĂRII

Documentație topo-cadastrală pentru identificarea imobilului situat la adresa:
Municipiul București, B-dul. Mircea Voda nr. 31, sector 3, București.

2. BENEFICIARUL LUCRĂRII

3. EXECUTANTUL LUCRĂRII

BOMBOE SORIN

4. OBIECTUL LUCRĂRII

Imobilul care face obiectul lucrării este format din teren fara construcții.

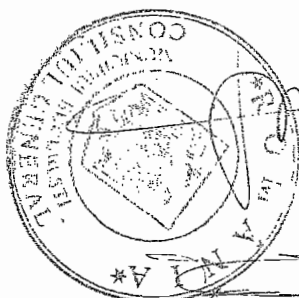
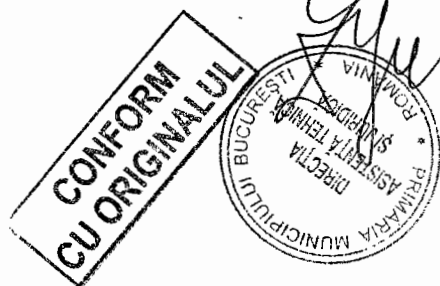
5. AMPLASAMENTUL BUNULUI IMOBIL

Imobilul pentru care a fost întocmită prezenta documentație este situat în zona B-dul Mircea Voda a Municipiului București și este orientat aproximativ pe direcția N-S.

6. OPERAȚIUNI TOPO-CADASTRALE EFECTUATE:

În vederea întocmirii documentației s-au efectuat următoarele operațiuni cadastrale: identificarea bunului imobil, identificarea punctelor caracteristice pe conturul bunului imobil. Ridicarea topografică s-a efectuat în Sistemul de Proiecție Stereografic "Local București". Măsurătorile au fost efectuate stația totală Leica și ruleta de 50 m. S-au întocmit schițe de teren care împreună cu datele din măsurători, prelucrate cu programe pentru calculul retro-intersecțiilor, drumuirii și a radiatelor au stat la baza realizării planurilor de situație. Suprafețele parcelei au fost calculate analitic, realizându-se Planul de amplasament și delimitare a bunului imobil – scara 1:500.

Prezenta documentație s-a întocmit în 2 exemplare.



Lucretia S. Col
11.10.2011
BOMBOE SORIN

28

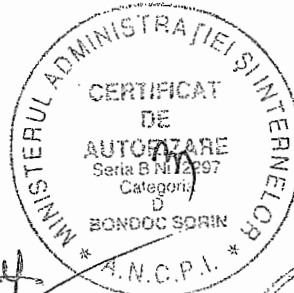
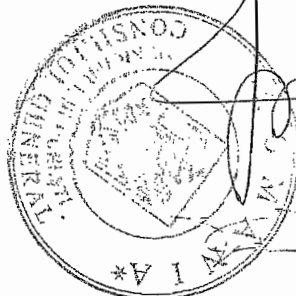
INVENTAR COORDONATE PUNCTE DE DETALIU (RADIATE)

Sistem de proiecție stereografic "Local București"

Nr. Pct.	Coord. puncte radiate	
	X [m]	Y [m]
0	1	2
204	557455.320	337223.460
39	557524.215	337164.190
12	557509.013	337169.267
13	557507.991	337167.970
14	557510.325	337165.881
15	557518.663	337158.154
62	557514.500	337146.361
34	557539.586	337150.076
38	557549.119	337150.650
37	557544.314	337148.621
36	557542.633	337148.146
35	557541.653	337148.343
16	557526.004	337153.013
11	557530.094	337149.833
9	557533.768	337145.440
10	557532.776	337147.363
17	557530.410	337147.243
8	557533.746	337142.763
54	557520.925	337140.527
22	557530.476	337140.560
18	557530.085	337142.164
7	557532.063	337141.070
52	557522.774	337138.784
19	557524.026	337137.744
26	557540.678	337137.113
25	557538.614	337137.394
27	557542.382	337135.544
29	557540.409	337133.826
28	557541.598	337133.532
24	557536.712	337136.675
23	557533.732	337134.706
30	557536.586	337134.704
61	557513.822	337145.702
60	557513.129	337145.020
64	557512.138	337145.200
63	557512.683	337144.797
59	557515.327	337144.250
58	557514.498	337143.730
67	557513.240	337144.315
66	557512.919	337143.968
65	557513.093	337144.109
68	557520.113	337137.545
57	557516.992	337141.432
56	557519.536	337139.096
55	557519.843	337139.442
69	557521.267	337137.095
53	557521.873	337137.744
51	557520.833	337135.887
20	557520.880	337135.417
21	557523.692	337135.359
50	557519.093	337134.232
C3	557520.240	337134.121

Nr. Pct.	Coord. puncte radiate	
	X [m]	Y [m]
0	1	2
49	557512.274	337129.402
46	557520.075	337125.010
45	557523.959	337125.909
44	557520.042	337123.104
47	557508.574	337126.731
48	557509.773	337125.467
90	557496.254	337118.157
43	557509.215	337115.365
C2	557552.312	337134.177
32	557548.505	337123.888
31	557547.855	337126.008
33	557547.187	337123.737
113	557403.798	337160.080
112	557414.720	337165.985
111	557415.538	337163.182
110	557410.996	337162.018
114	557401.458	337159.227
109	557402.449	337158.392
82	557454.307	337121.568
108	557415.795	337143.936
107	557410.607	337129.671
73	557425.393	337110.579
74	557423.014	337106.996
C5	557415.507	337111.593
75	557420.886	337106.373
76	557420.348	337104.309
106	557419.311	337106.356
104	557418.869	337101.599
105	557418.160	337101.809
89	557485.531	337110.412
88	557485.215	337110.231
87	557485.007	337110.429
86	557482.997	337108.955
85	557474.274	337102.978
84	557473.229	337104.382
83	557469.261	337101.570
91	557496.707	337116.286
92	557483.887	337107.297
93	557489.947	337103.555
94	557460.981	337083.030
81	557462.076	337096.495
80	557462.165	337094.594
79	557460.793	337092.870
C4	557473.094	337091.426
78	557431.899	337072.518
77	557429.722	337072.394
103	557427.440	337072.393
102	557426.997	337071.344
100	557428.629	337070.185
99	557430.430	337070.224
101	557427.723	337070.520
97	557435.326	337072.957
98	557431.954	337070.644
205	557408.899	337148.317
206	557427.647	337153.088
207	557449.198	337158.926
208	557454.661	337135.969
213	557414.489	337124.624

CONFORM
CU ORIGINALUL



luceți pe/cot
11.10.2011
D. R. R.

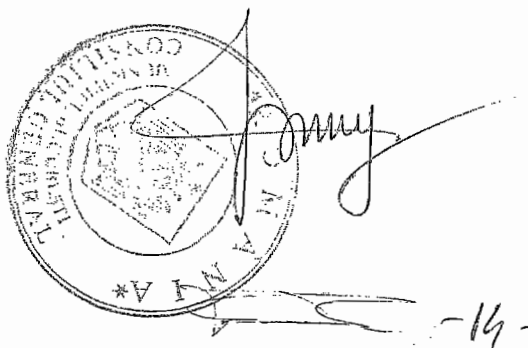
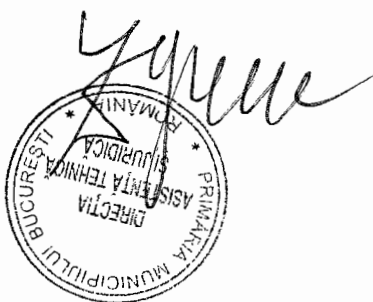
CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR

Parcela (1) Suprafata totala

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
213	557414.489	337124.624	41.743
208	557454.661	337135.969	23.598
207	557449.198	337158.926	22.328
206	557427.647	337153.088	19.346
205	557408.899	337148.317	24.344
S(1)=995.84m ² P=131.36m			



**CONFORM
CU ORIGINALUL**

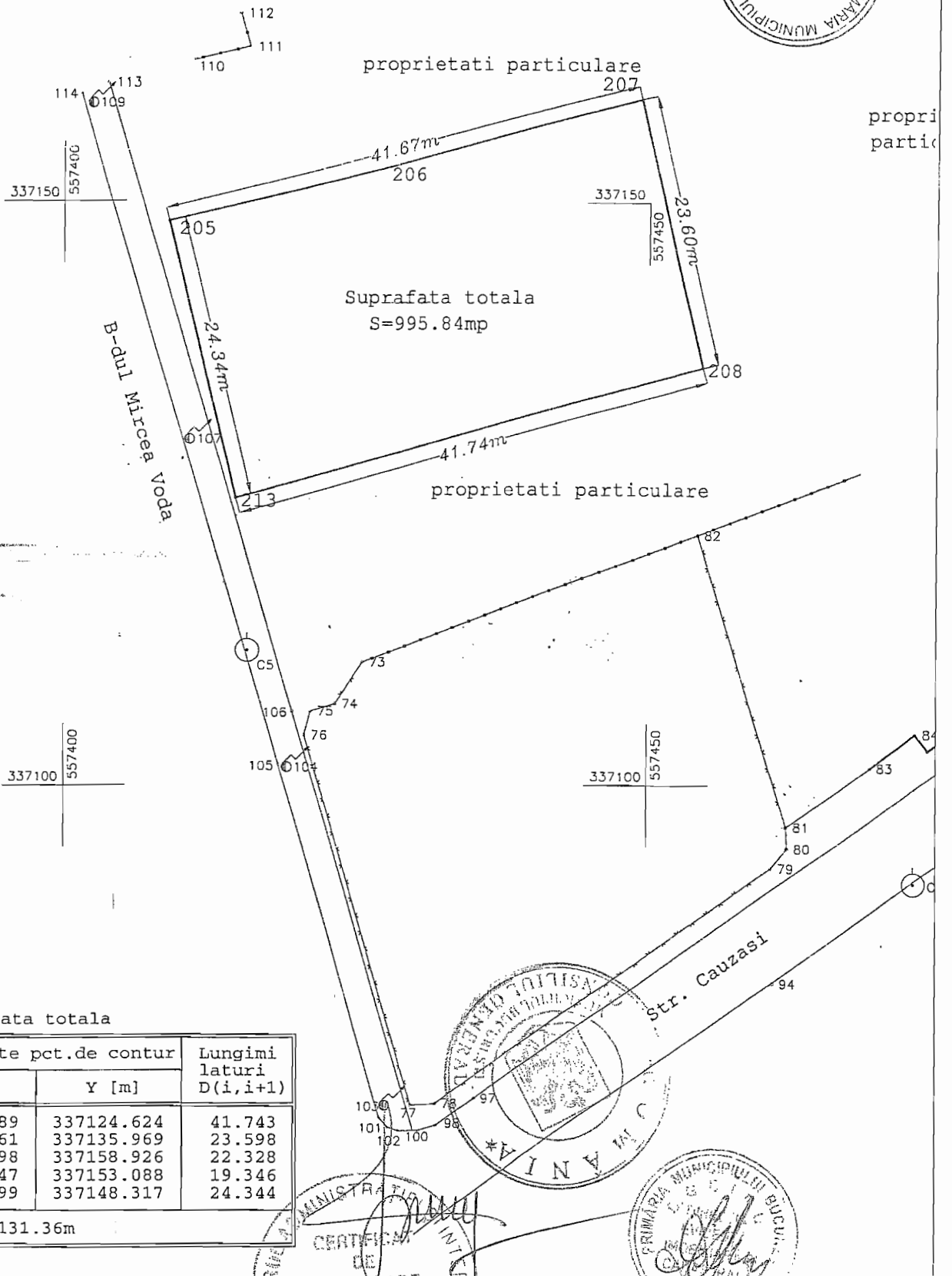


Cuetele pe cot
11.10.2011

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
SCARA 1:500

Localitatea: Bucuresti
Unitatea administrativ-teritoriala: Sector 3
Cod SIRUTA: 179169
Amplasarea terenului:
B-dul Mircea Voda nr. 31

CONFORM
CU ORIGINALUL



Parcela (1) Suprafata totala

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
213	557414.489	337124.624	41.743
208	557454.661	337135.969	23.598
207	557449.198	337158.926	22.328
206	557427.647	337153.088	19.346
205	557408.899	337148.317	24.344
S(1)=995.84m ² P=131.36m			

Numele si prenumele executantului:
Autorizat:

(semnatura si stampila)



Septembrie 2006

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

SCARA 1:500

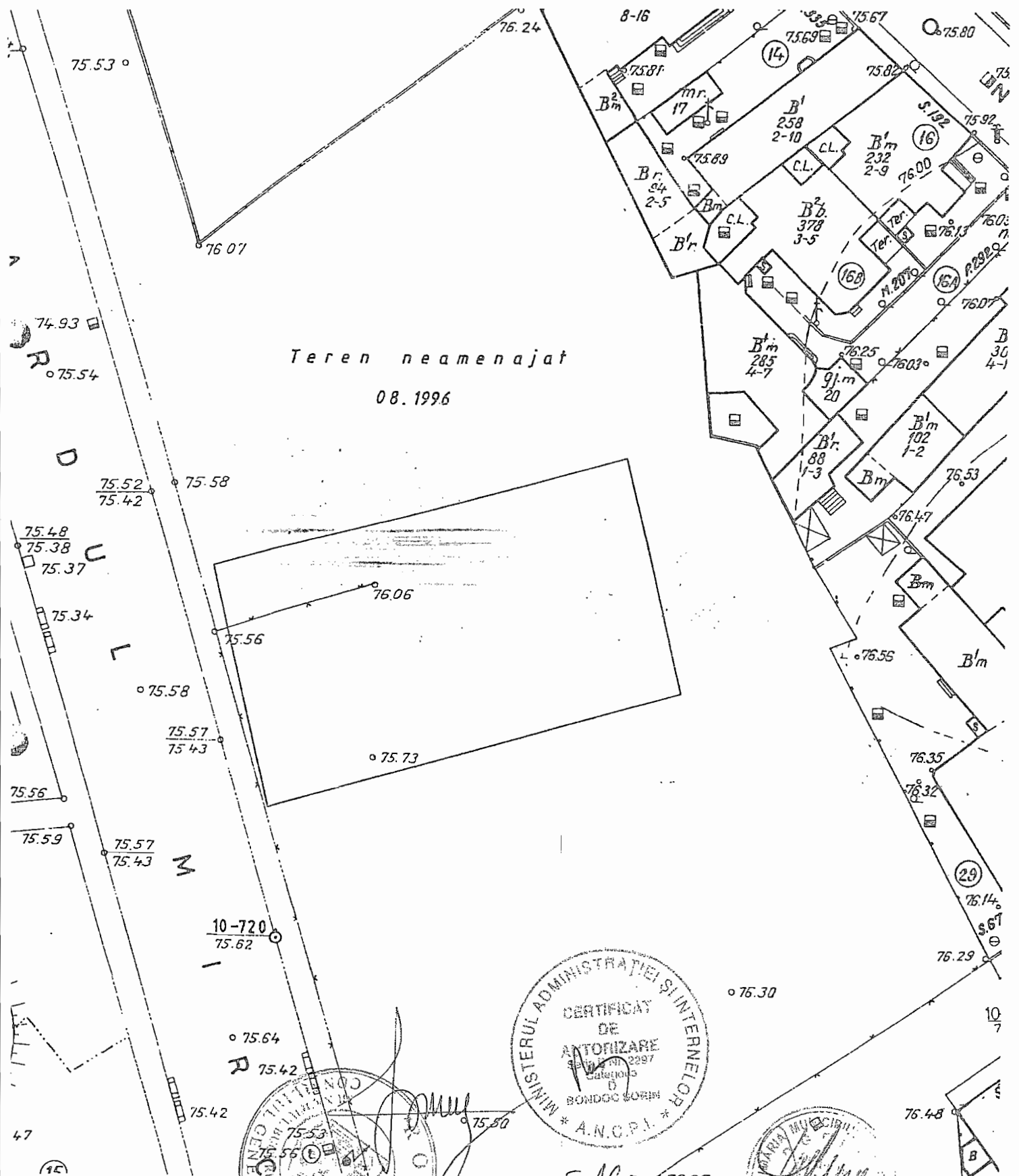
Localitatea: Bucuresti

Unitatea administrativ-teritoriala: Sector 1

Cod SIRUTA: 179169

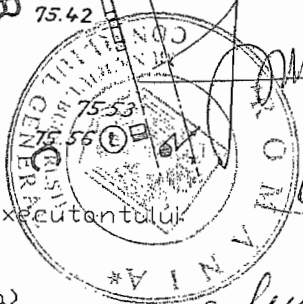
Amplasarea terenului: B-dul Mircea Voda nr 31

**CONFORM
CU ORIGINALUL**



Teren neamenajat

08.1996



Numele si prenumele executantului
Autorizat:

(semnatura si stampila)

Septembrie 2006

82