

HOTĂRÂRE

privind însușirea „Rapoartelor de evaluare” precum și aprobarea schimbului de terenuri între Consiliul Local Sector 2, administrator al terenului situat în str. Maior Băcilă Vasile, nr. 60 și proprietarii terenului situat în Siliștea, nr. 27 , Sector 2

Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București, ales în condițiile stabilite de Legea nr. 67/2004 privind alegerea autorităților administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *întrunit în ședință extraordinară, astăzi, 22.09.2008;*

Luând în considerare *proiectul de hotărâre privind însușirea „Rapoartelor de evaluare” precum și aprobarea schimbului de terenuri între Consiliul Local Sector 2, administrator al terenului situat în str. Maior Băcilă Vasile, nr. 60 și proprietarii terenului situat în Siliștea, nr. 27 , Sector 2;*

Analizând:

- Raportul de specialitate întocmit de Direcția Juridică precum și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism și Gestionarea Teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;

- Raportul Comisiei Juridică, Ordine și Liniște Publică, Apărarea Drepturilor Omului și Relații Internaționale;

- Rapoartele de evaluare întocmite de evaluator „Daciana Daraban – Birou individual de arhitectură” privind stabilirea valorii de circulație a terenurilor ce urmează a face obiectul schimbului;

- Cererea domnului Dumitrescu P. Constantin, persoană fizică;

Având în vedere reglementările cuprinse în:

- Art. 1405 și urm. Cod civil;

- Art. 4 și art. 5 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 316/2003 privind transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 2 a unui teren destinat realizării unui parc public cu denumirea “ Lunca Florilor”;

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 9/2004 privind transmiterea în administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București a unor terenuri situate pe raza sectorului 2 în vederea efectuării unui schimb cu proprietarii suprafețelor de teren afectate de artera de circulație Doamna Ghica și parcul Lunca Florilor;

- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 al Municipiului București nr. 91/2005 privind aprobarea unor documentații de urbanism pe terenuri situate în Sectorul 2 al Municipiului București;

În temeiul art. 45 alin (3) și al art. 121 alin. (4) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În urma stabilirii rezultatului votului valabil exprimat

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă schimbul de terenuri între Consiliul Local Sector 2 al Municipiului București, pentru terenul în suprafață de 243,78 m.p. situat în str. Maior Băcilă Vasile, nr. 60, Sector 2 și proprietarii terenului în suprafață de 266,00 m.p. situat în str. Siliștea nr. 27, Sector 2, identificate potrivit anexelor nr. 1 și 2.

Art. 2. Consiliul Local Sector 2 al Municipiului București își însușește "Rapoartele de evaluare" întocmite de evaluator „Daciana Daraban – Birou individual de arhitectură” privind stabilirea valorii de circulație a două terenuri de pe raza administrativ teritorială a Sectorului 2, potrivit anexelor 3 și 4.

Art. 3. Anexele nr. 1- 4 conțin un număr de 38 file și fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. - (1) Schimbul bunurilor imobile prevăzute la art. 1 se va face prin înscris autentic, conform dispozițiilor legale în vigoare.

(2) În vederea efectuării schimbului se împuternicește Primarul Sectorului 2 să semneze contractul de schimb.

Art. 5. Taxele notariale privind autentificarea Contractului de schimb vor fi suportate în cote egale de către ambele părți.

Art. 6. (1) Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial al Municipiului București.

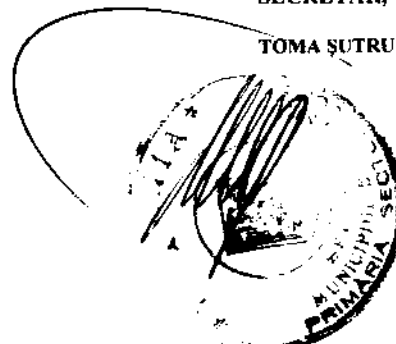
(2) Anexele la prezenta hotărâre se comunică instituțiilor interesate și pot fi consultate la sediul Primăriei Sectorului 2.



Hotărârea Nr. 99
București, 22.09.2008

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
ÎN TEMEIUL ART. 47 DIN LEGEA
NR. 215/2001, REPUBLICATĂ
SECRETAR,

TOMA ȘUTRU



Prezenta Hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București în ședința extraordinară din data de 22.09.2008 cu respectarea prevederilor art. 47 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PLAN DE SITUATIE CUPRINZAND FOSTUL
TEREN DIN STRADA:

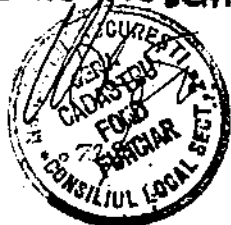
(FOSTA STRADA SILISTEA NR. 2)
CONFORM PLANULUI DIN ANUL 1963

(zona posata cu rosu)
scara 1:500

Intocmit: RD.

Data: 24.03.1998

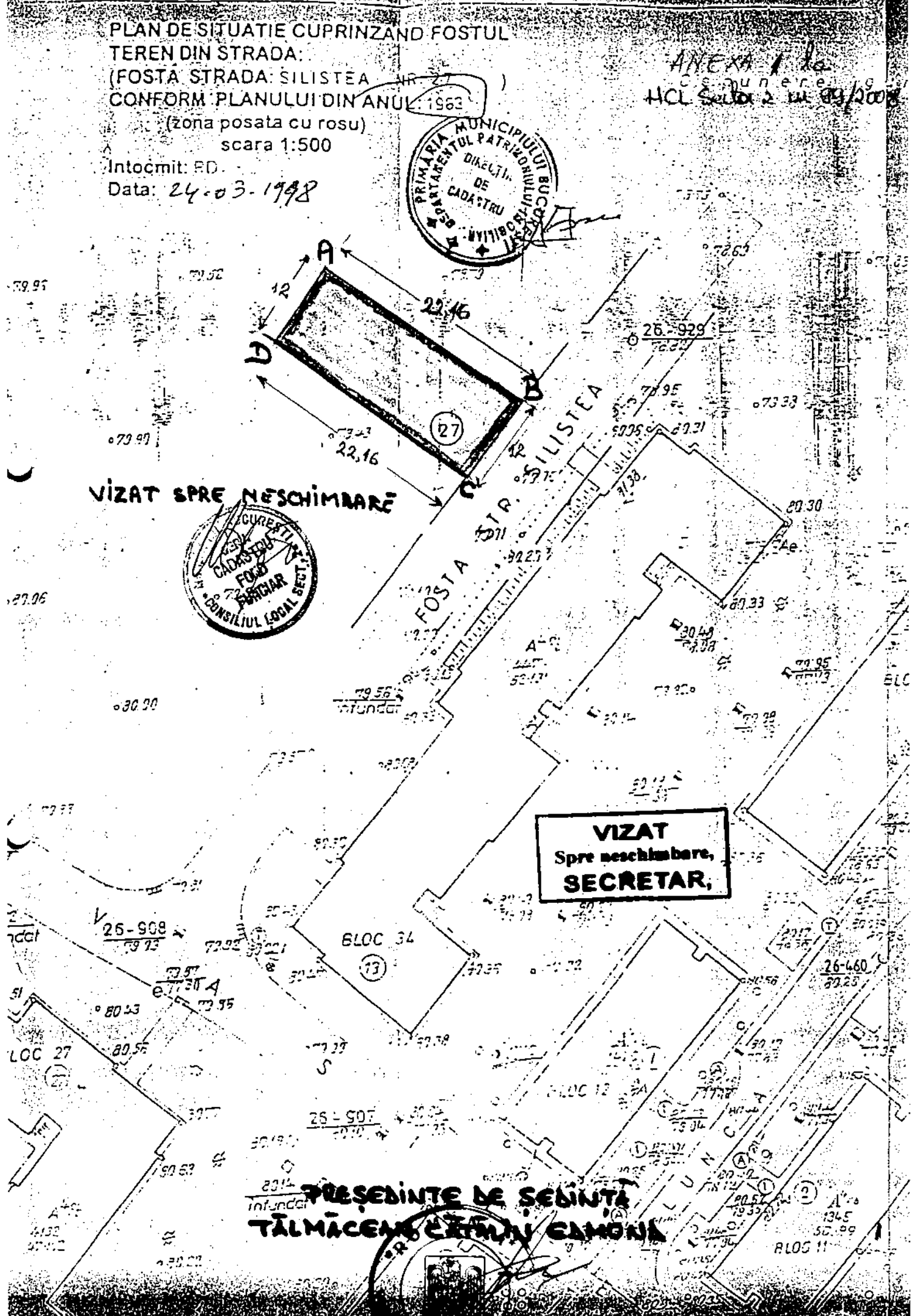
ANEXA 1 la
CS. Munere
HCL Sect. 2 nr. 89/2008



VIZAT SPRE Neschimbare

VIZAT
Spre neschimbare,
SECRETAR,

PRESEDINTE DE SEANTA
TALMACENI CANONIA



ANEXA 2 la

HCL Sector 2 nr 99/2008

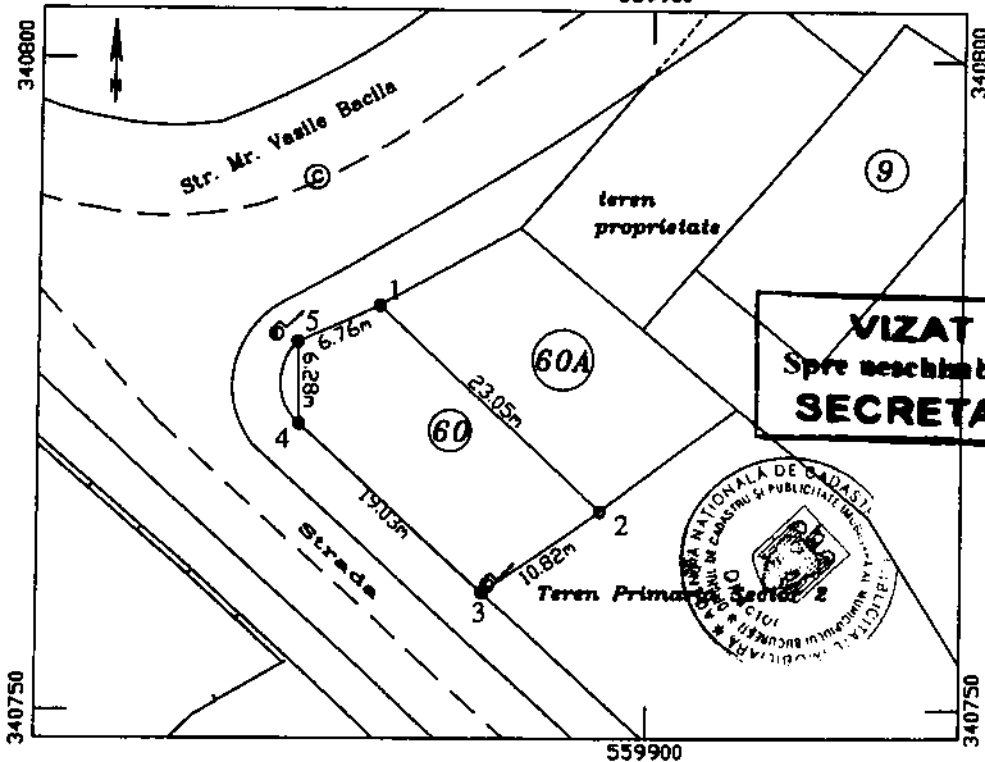
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

982215 / 5.09.02

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
16565	244	Str. Mr. Vasile Bacila nr. 60, Bucuresti

Cartea Funciara nr.	UAT	Sector 2
		559900



VIZAT
Spre schimbare,
SECRETAR,



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

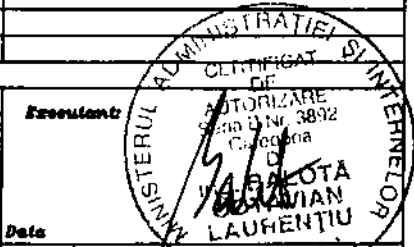
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare	Mentiiuni
1	CC	244	270226	
TOTAL		244	270226	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTIE

Cod constr.	Suprafata construita la sol	Valoarea de impozitare	Mentiiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie :

Pct	Est (m)	Nord (m)
1	559879.459	340780.976
2	559896.324	340765.265
3	559887.483	340759.034
4	559873.461	340771.895
5	559873.305	340778.178



Suprafata totala masurata = 244 mp
Suprafata din sol = 244 mp

Executant:
Data:
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bucuresti
Ing. MARGARETA LAURENTIU
consilier

PROCES-VERBAL DE SEDIINTA
TALMACIA TATALIN ELMOND
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 2

DACIANA DARABAN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

București, Calea Vitan 8, bl. V51, sc.2, ap.70, sector 3 - tel: (004021) 3 22 10 88
Nr. înmatriculare 1 / 2002; Cod: 2610605400493

RAPORT DE EVALUARE IMOBILIARĂ

privind

TERENUL

în suprafață de 266.00 mp situat în

BUCUREȘTI, STR. SILIȘTEA NR. 27, SECTOR 2

1. DATE GENERALE

CLIENTUL : S.C. CAMI - ATELIERUL DE ARHITECTURĂ S.R.L.
în calitate de Contractant general, câștigător al
Licitației lansate de
Primăria Sector 2 BUCUREȘTI
(cf. Caiet de sarcini anexat)

TIPUL PROPRIETĂȚII: Teren intravilan, construibil, în sectorul 2 București

IDENTIFICARE : Cf. schițe cadastrale, acte de proprietate, ș.a.

PROPRIETARUL : DI. DUMITRESCU P. CONSTANTIN, persoană fizică,
domiciliat în București, str. Oțeșani nr. 18, bl. T24A,
sc.1, ap. 11, sector 2

DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE : Dreptul complet de proprietate asupra terenului.

UTILIZAREA

RAPORTULUI DE

EVALUARE (SCOPUL): Determinarea valorii de piață, la zi, a susnumitului teren, în vederea dobândirii unui teren similar, de aceeași valoare, prin atribuire la schimb; terenul ce se va atribui este cuprins într-o parcelare nouă, mai amplă, și este actualmente în posesia Primăriei sectorului 2; motivul schimbului îl constituie faptul că terenul evaluat în prezentul Raport este afectat de amenajarea viitorului Parc Lunca Florilor.

TIPUL DE RAPORT : Complet (inclusiv ANEXE)

DATA : Analizarea proprietății, culegerea de date, informarea, evaluarea și întocmirea raportului de evaluare s-a desfășurat în perioada 20.07 - 06.08.2004.
Data de referință a evaluării este 06.08.2004.

VIZAT
Spre schimbare,
SECRETAR,

BAZELE EVALUĂRII :

- *Valoarea de piață* - suma estimată pentru care proprietatea ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză și fără constrângeri
- Standardul Internațional de Evaluare IVS1 „*Valoarea de piață*”;
- Standardul ANEVAR de Evaluare SEV4.03 „*Valoarea de piață*”
- Standardul ANEVAR de Evaluare SEV9.01 „*Principii de elaborare a raportului de evaluare*”;
- Standardul ANEVAR de Evaluare SEV9.02 „*Clauzele generale ale raportului de evaluare*”.

Obs. Toate standardele ANEVAR sunt în deplină concordanță cu standardele de evaluare internaționale și europene, care au devenit de altfel obligatorii pentru pentru elaborarea Rapoartelor de evaluare recunoscute legal.

- SURSE DE INFORMARE** :- Informațiile furnizate de contractantul general (caietul de sarcini și planșele anexe), precum și explicațiile date de către reprezentantul Primăriei sector 2 București cu ocazia furnizării actelor suplimentare referitoare la proprietate, acte solicitate de către evaluator și necesare analizei istoricului proprietății;
- Informații actuale de piață privind cererea și oferta pentru proprietăți imobiliare similare și comparabile, chirii curente de piață.
 - Prețuri practicate pe piața investițiilor în construcții

CONDIȚII GENERALE LIMITATIVE

:- Acest raport de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație și nu poate fi publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului, referitor la forma și contextul în care ar putea să apară.

-Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, cu excepția eventualelor cazuri pentru care divizarea este evidențiată concret în raport. Valori separate nu au voie să fie utilizate în alte evaluări, și dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile.

-Evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări trebuie convenită prealabil, în scris, de către părți.

RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

- :- Prezentul Raport de Evaluare este destinat numai pentru uzul „Clientului”, conform interesului declarat și doar pentru scopul declarat.
- Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop.

VIZAT
Spre deschimbare.
SECRETAR,

2. ISTORIA PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului Raport de Evaluare s-a constituit prin punerea în posesie, conform L18/1991 republicată, precum și a Ordinului Prefectului nr. 586/08.07.1999 a d-lui Dumitrescu P. Constantin, domiciliat în București, str. Oteșani nr. 18, bl. T24A, sc.1, ap.11, sector 2, pentru terenul în suprafață totală de 266,00 mp, situt în București, str. Siliștea nr. 27, sector 2.

Dreptul de proprietate asupra acestei proprietăți imobiliare este deținut de către „Proprietar”, Dl. Dumitrescu P. Constantin, persoană fizică, în baza actelor de punere în posesie (vezi Anexa 1).

Analize, observații: în prezent terenul evaluat în prezentul Raport este afectat de amenajarea viitorului Parc Lunca Florilor.

3. DESCRIEREA PIETEI LOCALE

Limitele geografice ale pieței locale, gradul de construire al zonei, utilizarea terenului: Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului Raport de Evaluare este situată într-una dintre zonele demolate masiv, anterior anului 1989, amplasamentul mai mare fiind mobilat urbanistic cu imobile de locuințe colective cu regim de înălțime P+4, realizate deja în cea mai mare parte. Terenul avut în vedere nu se suprapune peste actualele construcții, motiv pentru care punerea în posesie în natură a și fost posibilă. Zonele libere rămase sunt destinate amenajării viitorului parc "Lunca Florilor".

Situația cererii și a ofertei: Actualmente, în zonă mai sunt terenuri disponibile (netranzacționate încă), însă incertitudinea configurării exacte, a viitorului parc, a condus la o "înghețare" a posibilelor tranzacții. Perceperea socială a zonei începe să fie caracterizată tot mai pregnant ca fiind una de nivel bun, datorită și viitoarelor intenții urbanistice.

a). Piața proprietății: Terenul avut în vedere de prezentul Raport se încadrează în categoria amplasamentelor preponderent rezidențiale, caracterizat de loturi individuale cu locuințe cu regim de înălțime mic (P+1-2), cu regim de construire discontinuu (clădiri individuale sau cuplate).

b). Cererea: În contextul celor analizate mai sus este justificat fenomenul actual al inhibării cererii, mai cu seamă prin configurarea rezolvării prin atribuirea unui teren echivalent la schimb.

c). Oferta competitivă: Se remarcă o tendință generală, accentuată în ultimul timp, de achiziție din partea unor cumpărători puternici financiar, care investesc în afaceri imobiliare în sensul achiziției de terenuri punctuale, independente, care prin comasare să genereze suprafețe compacte mai mari (min. 1,0 - 1,5 ha), care vor fi parcelate, construite și exploatate ca afacere imobiliară (de ex. RO CASA, IMPACT, ANL, etc.). Această tendință, concomitent cu apariția parțială (sau măcar conturarea) elementelor de infrastructură și utilități au condus la creșterea prețurilor de achiziție a terenurilor.

VIZAT
Spre ~~nechibare~~
SECRETAR,

d). Echilibrul pieței: Segmentul de piață imobiliară studiat în zona avută în vedere, prin trăsăturile sale caracteristice, este capabil să mențină un nivel ridicat de satisfacere a pretențiilor și, în consecință, este vizat de cumpărătorii potențiali. S-a constatat, în perioada de analiză, din informațiile obținute de pe piață, că terenuri similare s-au contractat într-un timp rezonabil.

În opinia noastră, considerăm că deocamdată nu ar exista un exces de cerere sau de ofertă. Față de argumentele prezentate până acum, evaluatorul consideră starea pieței imobiliare a terenurilor în echilibru la data evaluării, însă cu tendințe de dezechilibru în următorii 2-3 ani, când estimăm o posibilă și previzibilă creștere a cererii.

4. ANALIZA CMBU (CEA MAI BUNĂ UTILIZARE)

Utilizările permise legal (cf. prevederi urbanistice în vigoare), posibile fizic și fezabile financiar sunt:

- zona parcurilor, grădinilor, scuarurilor publice și a fâșiilor de protecție a cursurilor de apă și oglinzilor de apă, în care se pot insera, cu POT max. 15%, dotări sportive, de alimentație publică și loisir.

5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Dimensiuni: Conform schițelor anexate (sc. 1/500), precum și a analizei efectuate la Primăria Sector 2 - serviciul cadastru / fond funciar, s-a constatat că terenul aferent proprietății imobiliare supus evaluării are forma unui patruleter, identificat astfel:

- la SE se învecinează cu fosta stradă Siliștea și are latura de 10,30m;
- la NE se învecinează cu teren viran și are latura de 26,73m;
- la SV se învecinează cu teren viran și are latura de 25,71m;
- la NV se învecinează cu teren viran și are latura de 10,05m;

Caracteristicile și topografia amplasamentului: Zona este caracterizată printr-o consistență geologică compozită. Forajele geo efectuate pentru alte imobile noi din zonă au relevat și un nivel ridicat al pânzei freatice. Pentru detalii de specialitate concrete, suntem de părere că efectuarea unui studiu geo va fi relevant și deopotrivă binevenit, efectuarea acestuia fiind oportună anterior începerii lucrărilor. Amplasamentul concret este plan și liber de orice fel de construcții.

Servituți; zonare și schimbări posibile: Fiind o zonă nou edificată a localității, orice intervenție construită (cu atât mai mult cu cât este vorba de amenajarea unui parc de interes major pentru zonă) va face obligatoriu obiectul unei (unor) documentații urbanistice PUD - PUZ întocmite cu respectarea legislației în vigoare.

Observații:

1. Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății analizate sau a proprietăților vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

VIZAT
Spre ne schimbare,
SECRETAR,

6. EVALUAREA

NOTĂ: Toate prețurile și indicii de preț din structura acestui raport, precum și valorile determinate, nu includ TVA.

Premize:

- s-a presupus că această proprietate are asigurată finanțarea și că toate contractele aferente derulării lucrărilor viitoare rămân valabile până la punerea în funcțiune;
- valoarea recomandată nu a ținut cont de obligațiile fiscale ce pot apărea la vânzare și nici de convenții de plată a prețului ce pot apărea între părțile implicate într-o eventuală tranzacție, considerându-se condiții de plată normale;
- estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare, datorită volatilității pieței, acestea se pot schimba în funcție de condițiile viitoare;
- evaluarea se raportează în USD, iar pentru valori în lei sau EURO se va folosi conversia 1 USD = 33 932 lei și 1 EURO = 40 941 lei la data de 06.08.2004.
- evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente și informații furnizate oficial;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să și facă o imagine referitoare la proprietate;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor (expertize tehnice) care ar putea fi necesare pentru descoperirea lor;
- se consideră că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;
- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative locale sau republicane, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- nu au fost observate și nu se dețin informații de către evaluator cu privire la existența unor materiale periculoase pe sau în această proprietate. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale care ar afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a detecta astfel de substanțe și nu-și asumă nici o responsabilitate pentru astfel de cazuri sau pentru oricare lucrare tehnică necesară pentru descoperirea și îndepărtarea lor. Dacă este cazul, proprietarul trebuie să angajeze un expert în acest domeniu.

VIZAT
Spre schimbare,
SECRETAR,

7

Alegerea metodelor de evaluare:

Pentru evaluarea terenului considerăm ca fiind cele mai elocvente metode cea a comparației directe (vezi Anexa 2) și cea a extracției (prin care valoarea terenului este cea reziduală - vezi Anexa 3). Valoarea finală estimată va reprezenta, de asemenea, opțiunea evaluatorului după concilierea rezultatelor celor două metode aplicate.

Observații explicative:

În metoda comparației (directe, pe perechi de date), proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută dacă este oferită pe piață.

Determinarea valorii terenului prin metoda extracției, prin care valoarea terenului este cea reziduală, constă în calcularea valorii proprietății totale prin metoda capitalizării venitului (am optat pentru metoda capitalizării directe) din care se scade valoarea imobilului calculată prin alte metode (a comparației sau prin metodele de randament).

În metodele de randament se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale și/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea proprietății. Datele pentru aceasta le-am preluat din informațiile de pe piață, pentru proprietăți comparabile. S-a putut calcula astfel rata de capitalizare fundamentată pe piața imobiliară. În final, am putut calcula suma pentru teren + imobile care reprezintă o indicație a valorii obținută prin metodele de randament.

Alegerea și estimarea valorilor finale

Analiza rezultatelor metodelor:

Din evaluările efectuate s-au obținut următoarele sume estimate:

- a). 6 384 EURO, rezultând o valoare unitară de
24 EURO/mp (cf. Anexa 2)

- b). 5 852 EURO, rezultând o valoare unitară de
22 EURO/mp (cf. Anexa 3).

Estimarea finală: Ca rezultat al investigațiilor și analizelor întreprinse, în opinia noastră, valoarea unitară (per metru pătrat), de piață, la data de 06.08.2004, a terenului situat în București, str. Siliștea nr. 27, sector 2, este de 22 EURO/mp.

București, 06.08.2004

ÎNTOCMIT,

dr. arh. Daciana DARABAN
Evaluator imobiliar atestat ANEVAR



ANEXE:

- ANEXA 1:** Acte doveditoare a deținerii legale de către proprietar (inclusiv Schițe terenuri deținute în proprietate)
- ANEXA 2:** Metoda comparației directe pentru terenuri
- ANEXA 3:** Metoda extracției pentru evaluarea terenurilor
- ANEXA 4:** Documente de confirmare a atestării profesionale a evaluatorului

VIZAT
Spre schimbare,
SECRETAR,

ROMÂNIA
PREFECTURA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ORDIN NR. 586

Prefectul municipiului București, numit prin Hotărârea Guvernului nr. 1558/1998;
Având în vedere propunerea Primăriei Sectorului 2 București, înaintată prin adresa nr. 312/07.01.1999, cu privire la atribuirea în proprietate privată a terenurilor fără construcții, neafectate de lucrări de investiții aprobate, potrivit legii, din intravilanul municipiului București, aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București, foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, după caz;

Tinând seama de adresa Departamentului pentru Administrație Publică Locală nr. D1/2056/02.07.1998 cu privire la sfera de cuprindere a categoriei juridice "acte normative speciale", de avizul pentru legalitate al Direcției controlului legalității actelor și contencios administrativ cât și de Nota de fundamentare a Serviciului fond funciar din prefectură privind verificarea respectării procedurii prevăzută de lege la propunerile făcute de Subcomisia sectorului 2 București pentru aplicarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată;

În baza dispozițiilor articolului 36, alineatul ultim din Legea nr. 18/1991, republicată;

În temeiul prevederilor articolului 113 din Legea nr. 69/1991, republicată;
emite prezentul

ORDIN

Art.1 Se atribuie în proprietatea domnului Dumitrescu P. Constantin, domiciliat în București, str. Oțeșani nr.18, bl. T 24 A, sc.1, ct.2, ap.11, sectorul 2, terenul în suprafață de 266,00 mp situat în București, la fosta adresă str. Siliștea nr.27, sector 2 teren ce se încadrează în prevederile articolului 36, alineatul (5) din Legea nr. 18/1991, republicată.

Terenul se identifică cu cele înscrise în actele pe baza cărora s-a făcut verificarea situației juridice și a propunerilor de restituire, potrivit legii, persoanei îndreptățite.

Art.2 Subcomisia sectorului 2 de aplicare a Legii nr. 18/1991, republicată, va efectua operațiunile de punere în posesie, întocmind în acest scop procesul verbal de punere în posesie din care, un exemplar îl va înainta Prefecturii municipiului București.

Art.3 Persoana fizică căreia i s-a atribuit în proprietate privată terenul prevăzut în acest ordin, va întreprinde diligențele necesare pentru înscrierea în cartea funciară a titlului de proprietate. Cererea de înscriere a titlului de proprietate în cartea funciară se va depune în ziua primirii lui sau cel mai târziu a doua zi la Biroul de carte funciară al Judecătoriei Sectorului 2 București.

Art.4 Direcția secretariat administrativ va transmite Primăriei sectorului 2 București prezentul ordin, vizat spre neschimbare, și titlul de proprietate.

Titlul de proprietate se trimite în două exemplare, din care unul se reține și se depozitează la arhiva primăriei, iar altul se înmânează persoanelor în drept.

PREFECT
Ion Iordan

Emis la București, la data de

08.07.1999

VIZAT
Spre neschimbare,
SECRETAR,

ROMÂNIA
PREFECTURA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

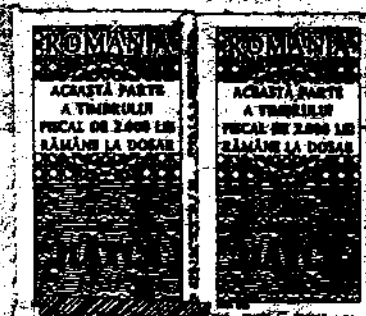
TITLU
DE PROPRIETATE

Terenul situat în București, fosta str. Siliștea nr. 27, sectorul 2, în suprafață de 266,00 mp, se trece în proprietatea d-lui Dumitrescu P. Constantin, domiciliat în București, str. Oteșani nr. 18, bl. T24A, ap. 11, sector 2, prin Ordinul Prefectului nr. 586 din 08.07.99, în conformitate cu prevederile art. 36, alin. 5, din Legea nr. 18/1991, republicată, privind fondul funciar.

Prezentul titlu este eliberat la data de 15.07.99 cu numărul 18155 / 2.

SECRETAR GENERAL,

ROMEO RAICU



VIZAT
Spre deschimbare,
SECRETAR,

PLAN DE SITUATIE CUPRINZAND FOSTUL
TEREN DIN STRADA:

(FOSTA STRADA: SILISTEA NR. 27)
CONFORM PLANULUI DIN ANUL 1963

(zona posata cu rosu)
scara 1:500

Intocmit: PD.

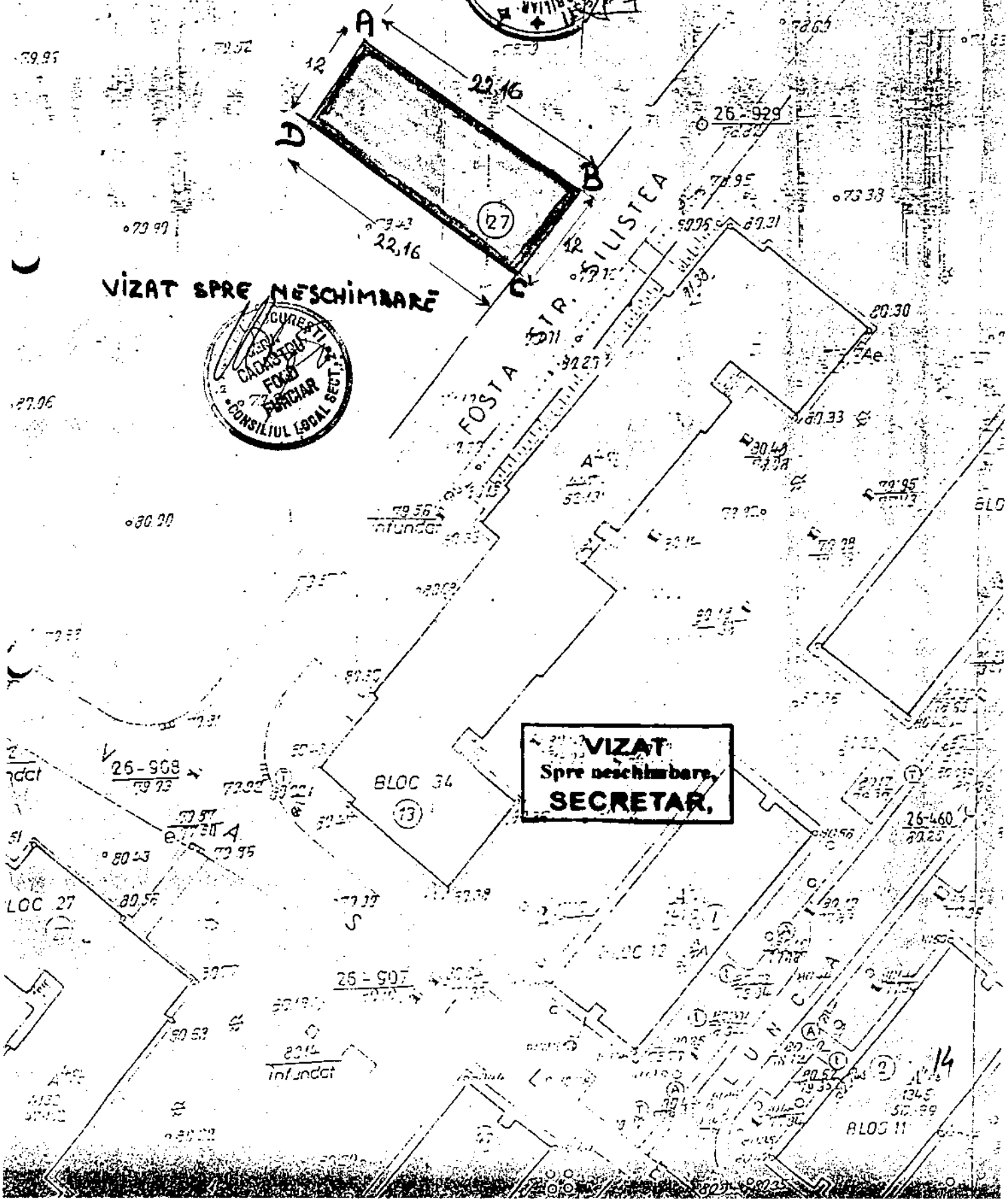
Data: 24.03.1988

ANEXA I
Căpătare



VIZAT SPRE Neschimbare

VIZAT
Spre neschimbare
SECRETAR,



CAIET DE SARCINI

1. Elaborare P.U.D.

Se va elabora un plan urbanistic de detaliu pentru zona cuprinsă între str. Maior Băcilă, str. Peisajului și râul Colentina inclusiv obținerea de avize și parcelare pentru 7 terenuri.

Terenul pentru care se va realiza PUD – ul se găsește în zona cuprinsă între str. Maior Băcilă, str. Peisajului și râul Colentina și are o suprafață de aprox. 11.000 mp.

Terenul este dat în administrare Consiliului Local Sector 2 prin H.C.G.M.B. nr. 9/22.01.2004 în vederea realizării unui schimb de terenuri cu proprietarii următoarelor suprafețe de teren:

- str. Siliștea nr. 52 – teren în suprafață de 270,00 mp
- str. Siliștea nr. 25 – teren în suprafață de 371,00 mp
- str. Siliștea nr. 27 – teren în suprafață de 266, 00 mp
- str. Pavezei nr. 8 – teren în suprafață de 326,00 mp
- str. Pavezei nr. 9 – teren în suprafață de 300,00 mp
- str. Deliorman nr. 42 – teren în suprafață de 170,00 mp
- str. Deliorman nr. 44A – teren în suprafață de 86,00 mp

Din terenul în suprafață de 11.000,00 mp vor fi lotizate 7 parcele evaluate în raport cu terenurile proprietate particulară ce fac obiectul schimbului de proprietăți.

Cerințe P.U.D.+avize

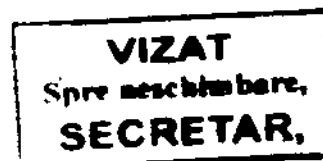
Se vor respecta reglementările prevăzute în Certificatul de Urbanism eliberat conform reglementărilor în vigoare.

Avize conform Certificatului de Urbanism

P.U.D. –ul se va încadra în P.U.Z. –ul Sectorului 2.

Parcelare

- plan parcelare 7 loturi;



2. Evaluare terenuri

Evaluarea se va realiza în conformitate cu legislația în vigoare privitoare la terenurile aflate în domeniul privat al Municipiului București

A. Se vor evalua 8 terenuri aflate în proprietate privată situate la următoarele adrese:

- ✓ ① (str.) Siliștea nr. 52 – teren în suprafață de 270,00 mp
- ✓ ② (str.) Siliștea nr. 25 – teren în suprafață de 371,00 mp
- ✓ ③ (str.) Siliștea nr. 27 – teren în suprafață de 266, 00 mp
- ✓ ④ str. Pavezei nr. 8 – teren în suprafață de 326,00 mp
- ✓ ⑤ str. Pavezei nr. 9 – teren în suprafață de 300,00 mp

ANEXA 2

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE PENTRU TEREN

Pentru aplicarea acestei metode de evaluare au fost necesare informații referitoare la prețurile reale de tranzacționare ale altor amplasamente similare. Fără a avea un număr foarte mare de cazuri (informații certe referitoare la tranzacții reale), totuși am putut releva trei situații:

Proprietatea 1: București, zona Lac & vile Șos. Cernica, 200mp, 25E/mp;

Proprietatea 2: București, zona Sos. Cernica, 500mp, 21E/mp;

Proprietatea 3: București, zona Lac Fundeni-Dobroești, 470mp, 39E/mp.

Având datele minime pentru aplicarea metodei, am procedat astfel:

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE ANALIZA PE PERECHE DE DATE

Nr Crt	Elemente de comparație	Proprietate de evaluat	Proprietate 1	Proprietate 2	Proprietate 3
	Pretul de vanzare Pret pe mp [E]	?	25	21	39
1.	Drept de proprietate	Libera	Libera	Libera	Libera
	Corectie		-	-	-
2.	Restricții legale	Cf. urb.	Cf. urb.	Cf. urb.	Cf. urb.
	Corectie		-	-	-
3.	Data	Mart. 2004	Ian. 2004	Feb. 2004	Dec. 2003
	Corectie		-	-	-
4.	Zonare	Zona rezidentiala	similar	similar	similar
	Corectie		-	-	-
5.	Caracteristici fizice [mp]	266	200	500	470
	Corectie		-18	-	-18
6.	Utilitati disponibile	a,c,e,g	a,c,e,g	a,c,e,g	a,c,e,g
	Corectie		-	-	-
7.	Localizare	Spre NV/SE	Spre S	Spre E	Spre V
	Corectie		-	+22	+22
8.	Cea mai buna utilizare	Locuinte	locuinte	locuinte	locuinte
	Pretul corectat [E/mp]		24	24	24
	Corectie totala neta		-1	+3	-15
	Corectie totala neta (% pret vanzare)		-5,79%	+3,88%	-2,27%
	Corectie totala bruta		18	14	46
	Corectie totala bruta (% pret de vanzare)		5,79%	3,88%	9,81%

Corecțiile prezentate mai sus – date în valori absolute sau procentual – se aduc asupra prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile astfel:

- Corecția de suprafață rezultă comparând proprietățile 2 cu 3 și se scade din prețurile de vânzare ale proprietăților 1 și 2:
 $39 - 21 = 18$ EURO.
- Comparând proprietățile 1 și 3 rezultă corecția care se atribuie diferenței de localizare ale proprietăților 2 și 3:
 $39 - 25 = 14$ EURO.

Valoarea estimata rezultata pentru proprietatea evaluata este de **24 EURO/mp**.
Rezultă o valoare totală de $266 \text{ mp} \times 24 \text{ €/mp} = 6.384$ EURO.

ANEXA 3

METODA EXTRACTIEI PENTRU EVALUAREA TERENULUI

În baza ipotezei rezultate din analiza CMBU (aceea de locuințe, vezi cap. 4 al prezentului Raport), pentru a obține valoarea terenului analizat, se determină valoarea întregii proprietăți imobiliare (teren + clădiri) prin metode de randament (a), din care se scade valoarea clădirilor estimate prin metoda costurilor (b). Facem precizarea că ipoteza considerată („lotizări nou construite”) poate fi asimilată la evaluare cu valoarea de nou a respectivei presupuse investiții, în acest sens putând utiliza indicii globali de preț pe mp Adc utilizați la zi, în zonă, în activitatea de investiții din construcții (pentru conformitate, vezi și indicii de preț din Ord. MLPAT nr.11/N/94 și din anexele L 184/2001).

a). Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării veniturilor

Valoarea prin capitalizarea directă exprimă valoarea de piață curentă a proprietății imobiliare (teren și clădiri), presupunând că aceasta este în stare de funcționare și realizează venituri din chirii. Baza acestei metode este tocmai capacitatea clădirilor de a produce beneficii prin închiriere, în concordanță cu localizare amplasamentului și dotările tehnico-edilitare, care constituie principalele puncte forte. Premiza noastră se referă la tratarea proprietății ca o sursă proucătoare de venituri (ca afacere), în conformitate cu definirea „activelor” în legislația românească, în vigoare.

În aplicarea metodei, principalele elemente sunt:

- venitul brut potențial (VBP);
- venitul brut efectiv (VBE);
- venitul net efectiv (VNE);
- rata de capitalizare a veniturilor nete efective disponibile pentru proprietar.

Chiria de piață pentru 1 mp Au/lună, pentru spații similare tipului analizat este de cca 7,5 EURO. Această chirie a fost estimată pentru ipoteza în care reparațiile curente și de întreținere intră în obligațiile chiriașului, precum și plata utilităților (electricitate, apă, canal, gaze, telefon, cablu optic satelit, salubritate, întreținere curte/spații verzi, etc.)

În aceste condiții, venitul brut potențial (VBP) este:

$$\begin{aligned} \text{VBP} &= \text{Au} \times \text{chiria de piață} = \\ &= \text{Au} \times 7,5 \text{ E/mp și lună} \times 12 \text{ luni/an} = 25\ 962 \text{ E/an.} \end{aligned}$$

Obs. Ținând cont de funcțiunea avută în vedere (vile pe lot), aria închiriabilă/utilă este, de fapt, cca 83% din aria desfășurată a clădirilor; în plus, în această estimare sunt socotite ca fiind incluse și suprafețele aferente ale curților individuale rezultate pe fiecare lot.

Cf. RLU-PUZ sector 2, pentru subzona respectivă se admit POT = 45% și CUT = 1,3. Rezultă Adc = cca 345 mp; Ac = cca 120 mp; Au = cca 286 mp.

Venitul brut efectiv (VBE) = VBP – pierderi prin neocupare și întârzieri în plata chiriei. Ținând cont de condițiile specifice ale proprietății evaluate, pierderile prin neocupare și întârzieri în neplata chiriei sunt nesemnificative, prin urmare VBE = VBP

Astfel: $\text{VBE} = 25\ 962 \text{ E/an.}$

Cheltuielile care se suportă din venituri (pentru a se putea calcula venitul net efectiv, VNE, anual) rezultă din impozitul pe clădiri, taxe pe teren, prima de asigurare management,

VIZAT
Spre neschimbare,
SECRETAR,

constituirea fondului de înlocuire, ș.a. În cazul de față, cheltuielile de exploatare totale (fixe și variabile) suportate de proprietar, recunoscute de piață, reprezintă 3,5E/mp Adc și lună.
 $345 \text{ mp} \times 3,5 \text{ \$/mp și lună} \times 12 \text{ luni/an} = 12\ 012 \text{ E/an.}$

Venitul net efectiv (VNE), respectiv suma ce rămâne la dispoziția proprietarului în urma exploatării activului prin închiriere, am obținut-o prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor suportate de proprietar:

$$\text{VNE} = \text{VBE} - \text{Cheltuieli} = 25\ 962 \text{ E} - 12\ 012 \text{ E} = 13\ 950 \text{ EURO/an.}$$

Valoarea proprietății am determinat-o cu formula
 $V = \text{VNE} / c$, unde c = rata de capitalizare.

Conform prevederilor Standardului Internațional și celui European de evaluare a afacerii, rata de capitalizare trebuie să concorde cu tipul de venit viitor anticipat. Rata de capitalizare va corespunde venitului capitalizat, în sensul că aceasta va fi diferită în funcție de fluxul avut în vedere (înainte sau după impozitare). Pentru situația de față, am considerat venitul *înainte* de impozitare și deci rata de capitalizare va trebui să fie coerentă cu un flux de venit *înainte* de impozitare.

Rata de impozitare conține două componente: *rata de bază* înainte de impozitare și *o primă de risc* aferentă nerealizării venitului viitor.

În cazul funcțiunii noastre (parcelări locuințe), pe piața imobiliară se solicită un randament ridicat. În cazul nostru, având în vedere situația mediului economic românesc, evaluatorul opinează pentru *deducerea ratei de capitalizare prin metoda construirii în trepte*, luând riscuri situate în intervalul 0 – 4%. Astfel:

- rata de bază (plasament în bani în condiții lipsite de risc): 8%;
- rata de risc pentru investiție (riscul de lichidare): 2% (risc mediu);
- rata de risc pentru instabilitatea pieței (fluctuația cererii în raport cu oferta disponibilă pe piața spațiilor de închiriat): 1% (risc redus);
- rata de risc aferentă managementului și marketingului: 1% (risc redus).

Valoarea de randament a proprietății:

$$V = \text{VNE} / c = 13\ 950 / 0,12 = \text{cca } 116\ 252 \text{ EURO}$$

b). Evaluarea posibilei clădiri de locuințe prin metoda costurilor

Considerând CMBU, precum și localizarea și caracteristicile fizice ale terenului, rezultă costurile totale necesare realizării (inclusiv profitul antreprenorului):

$$\text{Cost realizare} = \text{Adc} \times 320 \text{ EURO/mp} = 345 \times 320 = 110\ 400 \text{ EURO}$$

Obs. 320 EURO/mp este în conformitate cu L184/2001.

Pe baza acestor valori („a” și „b”) rezultă valoarea terenului $V_t = „a” - „b”$.

$$\text{Valoare teren} = 116\ 252 \text{ E} - 110\ 400 \text{ E} = \underline{5\ 852 \text{ EURO}}$$

A teren = 266 mp.

$$\text{Valoare unitară teren: } 5\ 852 \text{ EURO} / 266 \text{ mp} = \underline{22 \text{ EURO} / \text{mp.}}$$

VIZAT
Spre deschimbare,
SECRETAR,



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTOR 2

Dosarul nr. 982215 / 05.09.2007

INCHEIERE Nr. 982215

Registrator VIORICA RADUTA

Asistent - registrator BRATICEVICI EUGEN

Asupra cererii introduse de PRIMARIA SECTORULUI 2 privind inscrierea in cartea funciara, in baza acte CERTIFICAT ADRESA POSTALA nr. 624858/576339/7560/16941/ 15.05.2007 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI, HOTARARE nr. 9/ 22.01.2004 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea 7/1996 - republicata, tariful achitat in suma de 120 lei, cu chitanta 0005489 / 03-AUG-07 pentru PRIMA ÎNREGISTRARE A IMOBILELOR ÎN CADASTRU SI CARTEA FUNCIARA avand codul nr. 8.1

DISPUNE:

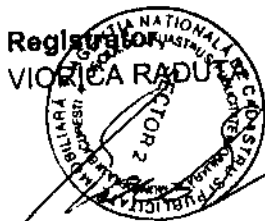
Admite inscrierea imobilului situat in strada BACILA VASILE, MR. numarul 60, cu numarul cadastral 16565 la PI/1 a C.F. numarul 74118 din localitatea BUCURESTI SECTOR 2.

Admite INTABULAREA dreptului de PROPRIETATE asupra imobilului situat in strada BACILA VASILE, MR. numarul 60, cu numarul cadastral 16565 inscris in Cartea Funciara cu numarul 74118 a localitatii BUCURESTI SECTOR 2 la PI/ 1 in favoarea lui STATUL ROMAN PRIN ADMINISTRATOR CONSILIUL LOCAL SECTOR 2 asupra cotei de 1/1 cu titlu de ADMINISTRARE la PII/ 1.

Prezenta se va comunica: PRIMARIA SECTORULUI 2

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscripția in care se afla imobilul.

Solutionata la data de:



Asistent - registrator,
BRATICEVICI EUGEN

VIZAT
Spre deschimbare,
SECRETAR,

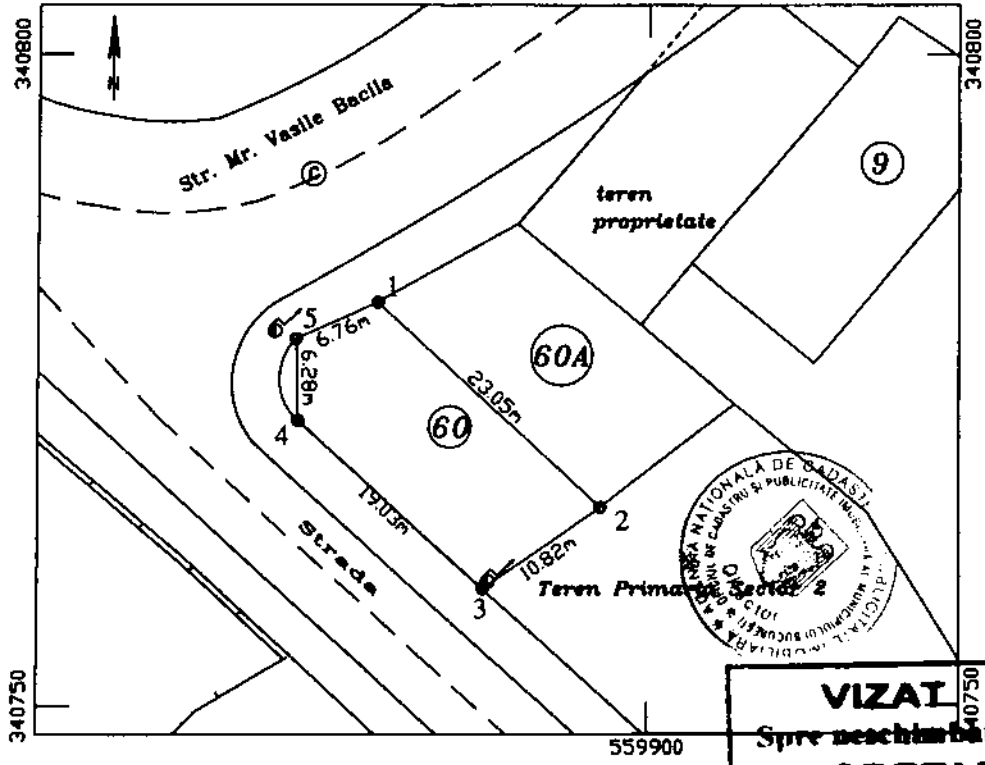
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

982215 / 5.09.02

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
16565	244	Str. Mr. Vasile Bacila nr. 60, Bucuresti

Cartea Funciara nr.	UAT	Sector 2
	559900	



VIZAT
Spre schimbare,
SECRETAR,

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare	Mentiiuni
1	CC	844	279258	
TOTAL		844	279258	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTIE

Cod constr.	Suprafata construita la sol	Valoarea de impozitare	Mentiiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie :

Pct	Est (m)	Nord (m)
1	559879.459	340780.976
2	559896.324	340765.265
3	559887.483	340759.034
4	559873.461	340771.895
5	559873.305	340778.178

Esevutant:

Data:

Se conforma raportului din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Suprafata totala masurata = 244mp
Suprafata din sol = 243.78 mp

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ING. M. BUCUR
ING. MIHAELA
consilier

PREȘEDINTE DE ȘEBINTĂ
TĂLMAȘI ȘI CONSILIERU EIMONA



DACIANA DARABAN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
București, Calea Vitan 8, bl. V51, sc.2, ap.70, sector 3 - tel: (004021) 3 22 10 88
Nr. înmatriculare 1 / 2002; Cod: 2610605400493

RAPORT DE EVALUARE IMOBILIARĂ

privind

TERENUL

în suprafață de 13 500 mp, situat în București, sector 2, între

STR. MAIOR BĂCILA VASILE, STR. PEISAJULUI ȘI RÂUL COLENTINA

1. DATE GENERALE

CLIENTUL : S.C. CAMI - ATELIERUL DE ARHITECTURĂ S.R.L.
în calitate de Contractant general, câștigător al
Licitației lansate de
Primăria Sector 2 BUCUREȘTI
(cf. Caiet de sarcini anexat)

TIPUL PROPRIETĂȚII: Teren intravilan, construibil, în sectorul 2 București

IDENTIFICARE : Cf. schițe cadastrale, acte de proprietate, ș.a.

PROPRIETARUL : CONSILIUL LOCAL AL PRIMĂRIEI SECTORULUI 2
(teren transmis în administrare)

**DREPTURILE DE
PROPRIETATE
EVALUATE**

: Dreptul complet de proprietate asupra terenului.

VIZAT
Spre ne schimbare,
SECRETAR,

**UTILIZAREA
RAPORTULUI DE
EVALUARE (SCOPUL):**

Determinarea valorii de piață, la zi, a susnumitului teren, care urmează a face obiectul unui "Contract de schimb" cu proprietarii terenurilor afectate de parcul public "Lunca Filorilor" și "Artera de circulație între Bdul Doamna Ghica și Bdul Chișinău"

TIPUL DE RAPORT : Complet (inclusiv ANEXE)

DATA

: Analizarea proprietății, culegerea de date, informarea, evaluarea și întocmirea raportului de evaluare s-a desfășurat în perioada 20.07 - 06.08.2004.
Data de referință a evaluării este 06.08.2004.

BAZELE EVALUĂRII :

- *Valoarea de piață* -suma estimată pentru care proprietatea ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză și fără constrângeri
- Standardul Internațional de Evaluare IVS1 „*Valoarea de piață*”;
- Standardul ANEVAR de Evaluare SEV4.03 „*Valoarea de piață*”
- Standardul ANEVAR de Evaluare SEV9.01 „*Principii de elaborare a raportului de evaluare*”;
- Standardul ANEVAR de Evaluare SEV9.02 „*Clauzele generale ale raportului de evaluare*”.

Obs. Toate standardele ANEVAR sunt în deplină concordanță cu standardele de evaluare internaționale și europene, care au devenit de altfel obligatorii pentru pentru elaborarea Rapoartelor de evaluare recunoscute legal.

- SURSE DE INFORMARE** :- Informațiile furnizate de contractantul general (caietul de sarcini și planșele anexe), precum și explicațiile date de către reprezentantul Primăriei sector 2 București cu ocazia furnizării actelor suplimentare referitoare la proprietate, acte solicitate de către evaluator și necesare analizei istoricului proprietății;
- Informații actuale de piață privind cererea și oferta pentru proprietăți imobiliare similare și comparabile, chirii curente de piață.
 - Prețuri practicate pe piața investițiilor în construcții

CONDIȚII GENERALE LIMITATIVE

:- Acest raport de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație și nu poate fi publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului, referitor la forma și contextul în care ar putea să apară.

-Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, cu excepția eventualelor cazuri pentru care divizarea este evidențiată concret în raport. Valori separate nu au voie să fie utilizate în alte evaluări, și dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile.

-Evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări trebuie convenită prealabil, în scris, de către părți.

RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

- :- Prezentul Raport de Evaluare este destinat numai pentru uzul „Clientului”, conform interesului declarat și doar pentru scopul declarat.
- Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop.

VIZAT
Spre deschimbare,
SECRETAR,

2. ISTORIA PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului Raport de Evaluare s-a constituit prin transmiterea în administrarea Consiliului local al sectorului 2 în baza HCGMB nr. 9/22.01.2004 (vezi Anexa 1).

Terenul susmenționat este în suprafață totală de 13 500,00 mp și este situat între str. Maior Băcilă, str. Peisajului și râul Colentina, cf. plan anexă.

Dreptul de proprietate asupra acestei proprietăți imobiliare este deținut de către „Proprietar”, Consiliul Local sector 2, cf. HCGMB 9/22.01.2004.

Analize, observații: terenul evaluat în prezentul Raport urmează a face obiectul unui "Contract de schimb" cu proprietarii suprafețelor de teren afectate de "Artera de circulație între Bdul Doamna Ghica și Bdul Chișinău" și parcul public "Lunca Florilor".

3. DESCRIEREA PIETEI LOCALE

VIZAT
Spre schimbare,
SECRETAR,

Limitele geografice ale pieței locale, gradul de construire al zonei, utilizarea terenului: Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului Raport de Evaluare este situată într-una dintre zonele expropriate și demolate masiv, anterior anului 1989. Vecinătățile sunt mobilate urbanistic cu imobile de locuințe colective cu regim de înălțime P+4 ș, P+8 realizate deja în cea mai mare parte, dar și cu proprietăți individuale (case pe lot) rămase nedemolate sau mai nou revendicate și reedificate, cu aceeași destinație rezidențială. Terenul avut în vedere (mai precis cele două suprafețe de teren, de 11 000mp + 2 500mp, apropiate, ambele cu configurație "șvaițer" prin existența inserțiilor contiguate din proprietăți particulare - loturi - existente sau recăpătate) nu se suprapune peste actualele construcții.

Situația cererii și a ofertei: Actualmente, în zonă mai sunt terenuri disponibile (netranzacționate încă), însă incertitudinea configurării exacte, a viitorului parc, a condus la o "înghețare" a posibilelor tranzacții. Perceperea socială a zonei începe să fie caracterizată tot mai pregnant ca fiind una de nivel bun, datorită și viitoarelor intenții urbanistice.

a). Piața proprietății: Terenul avut în vedere de prezentul Raport se încadrează în categoria amplasamentelor preponderent rezidențiale, caracterizat de loturi individuale cu locuințe cu regim de înălțime mic (P+1-2), cu regim de construire discontinuu (clădiri individuale sau cuplate).

b). Cererea: În contextul celor analizate mai sus este justificat fenomenul actual al inhibării cererii, mai cu seamă prin configurarea rezolvării prin atribuirea unui teren echivalent la schimb.

c). Oferta competitivă: Se remarcă o tendință generală, accentuată în ultimul timp, de achiziție din partea unor cumpărători puternici financiar, care investesc în afaceri imobiliare în sensul achiziției de terenuri punctuale, independente, care prin comasare să genereze suprafețe compacte mai mari (min. 1,0 - 1,5 ha), care vor fi parcelate, construite și exploatate ca afacere imobiliară (de ex. RO CASA, IMPACT, ANL, etc.). Această tendință, concomitent cu apariția parțială (sau măcar conturarea)

elementelor de infrastructură și utilități au condus la creșterea prețurilor de achiziție a terenurilor.

d). Echilibrul pieței: Segmentul de piață imobiliară studiat în zona avută în vedere, prin trăsăturile sale caracteristice, este capabil să mențină un nivel ridicat de satisfacere a pretențiilor și, în consecință, este vizat de cumpărătorii potențiali. S-a constatat, în perioada de analiză, din informațiile obținute de pe piață, că terenuri similare s-au contractat într-un timp rezonabil.

În opinia noastră, considerăm că deocamdată nu ar exista un exces de cerere sau de ofertă. Față de argumentele prezentate până acum, evaluatorul consideră starea pieței imobiliare a terenurilor în echilibru la data evaluării, însă cu tendințe de dezechilibru în următorii 2-3 ani, când estimăm o posibilă și previzibilă creștere a cererii.

4. ANALIZA CMBU (CEA MAI BUNĂ UTILIZARE)

Utilizările permise legal (cf. prevederi urbanistice în vigoare), posibile fizic și fezabile financiar sunt:

- Zona rezidențială cu lotizări pentru locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime (cf. RLU - PUZ Sector 2 București).

5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Dimensiuni: Conform schițelor anexate, precum și a analizei efectuate la Primăria Sector 2 - serviciul cadastru / fond funciar, s-a constatat că terenurile aferente proprietății imobiliare supuse evaluării au forma unor poligoane, identificate astfel:

Teren 1 = 11 000 mp

- la NE se învecinează cu proprietăți particulare și are latura de cca 50,00m;
- la SE se învecinează cu o viitoare arteră de circulație - str. Peisajului - și are latura de cca 160m (cu două discontinuități datorate inserțiilor a două proprietăți existente - vezi schița anexa);
- la S se învecinează cu un teren actualmente liber, de lățime cca 25 m, adiacent râului Colentina;
- la V se învecinează cu loturi existente - și are 2 laturi la unghi drept de cca 45,00m și 40,00m;
- la NV se învecinează cu teren viran - și are laturi poligonale cu lungimea totală de cca 150m.

OBS.

În suprafața astfel delimitată există inserate 5 proprietăți a căror suprafețe nu fac parte din cei 11 000 mp; deasemeni, adiacent laturilor de SE și V, există alte 3 proprietăți ce nu se include în suprafața totală.

VIZAT
Spre schimbare,
SECRETAR,

27

Teren 2 = 2 500 mp

- la NE se învecinează cu teren neamanajat - și are latura de cca 47,00m;
- la SE se învecinează cu teren neamanajat - și are latura de cca 47,00m;
- la SV se învecinează cu un teren actualmente liber, de lățime cca 30 m, adiacent râului Colentina; latura de cca 60,00
- la NV se învecinează cu lotizări existente; latura de cca 50 m.

OBS.

În suprafața astfel delimitată există o inserție dreptunghiulară a carei suprafață nu se include în cei 2 500mp.

Caracteristicile și topografia amplasamentului: Zona este caracterizată printr-o consistență geologică compozită. Forajele geo efectuate pentru alte imobile noi din zonă au relevat și un nivel ridicat al pânzei freatice. Pentru detalii de specialitate concrete, suntem de părere că efectuarea unui studiu geo va fi relevant și deopotrivă binevenit, efectuarea acestuia fiind oportună anterior începerii lucrărilor. Amplasamentul concret este plan și liber de orice fel de construcții.

Servituți; zonare și schimbări posibile: Fiind o zonă nou edificată a localității, orice intervenție construită (cu atât mai mult cu cât este vorba de amenajarea unui parc de interes major pentru zonă) va face obligatoriu obiectul unei (unor) documentații urbanistice PUD - PUZ întocmite cu respectarea legislației în vigoare.

Observații:

Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății analizate sau a proprietăților vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

VIZAT
Spre ne schimbare,
SECRETAR,

6. EVALUAREA

NOTĂ: Toate prețurile și indicii de preț din structura acestui raport, precum și valorile determinate, nu includ TVA.

Premize:

- s-a presupus că această proprietate are asigurată finanțarea și că toate contractele aferente derulării lucrărilor viitoare rămân valabile până la punerea în funcțiune;
- valoarea recomandată nu a ținut cont de obligațiile fiscale ce pot apărea la vânzare și nici de convenții de plată a prețului ce pot apărea între părțile implicate într-o eventuală tranzacție, considerându-se condiții de plată normale;
- estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare, datorită volatilității pieței, acestea se pot schimba în funcție de condițiile viitoare;
- evaluarea se raportează în USD, iar pentru valori în lei sau EURO se va folosi conversia 1 USD = 33 932 lei și 1 EURO = 40 941 lei la data de 06.08.2004.
- evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente și informații furnizate oficial;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să și facă o imagine referitoare la proprietate;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor (expertize tehnice) care ar putea fi necesare pentru descoperirea lor;
- se consideră că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;
- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative locale sau republicane, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- nu au fost observate și nu se dețin informații de către evaluator cu privire la existența unor materiale periculoase pe sau în această proprietate. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale care ar afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a detecta astfel de substanțe și nu-și asumă nici o responsabilitate pentru astfel de cazuri sau pentru oricare lucrare tehnică necesară pentru descoperirea și îndepărtarea lor. Dacă este cazul, proprietarul trebuie să angajeze un expert în acest domeniu.

VIZAT
Spre deschimbare,
SECRETAR,

24

Alegerea metodelor de evaluare:

Pentru evaluarea terenului considerăm ca fiind cele mai elocvente metode cea a comparației directe (vezi Anexa 2) și cea a extracției (prin care valoarea terenului este cea reziduală - vezi Anexa 3). Valoarea finală estimată va reprezenta, de asemenea, opțiunea evaluatorului după concilierea rezultatelor celor două metode aplicate.

Observații explicative:

În metoda comparației (directe, pe perechi de date), proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută dacă este oferită pe piață.

Determinarea valorii terenului prin metoda extracției, prin care valoarea terenului este cea reziduală, constă în calcularea valorii proprietății totale prin metoda capitalizării venitului (am optat pentru metoda capitalizării directe) din care se scade valoarea imobilului calculată prin alte metode (a comparației sau prin metodele de randament).

În metodele de randament se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale și/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea proprietății. Datele pentru aceasta le-am preluat din informațiile de pe piață, pentru proprietăți comparabile. S-a putut calcula astfel rata de capitalizare fundamentată pe piața imobiliară. În final, am putut calcula suma pentru teren + imobile care reprezintă o indicație a valorii obținută prin metodele de randament.

Alegerea și estimarea valorilor finale

Analiza rezultatelor metodelor:

Din evaluările efectuate s-au obținut următoarele sume estimate:

- a). 324 000 EURO, rezultând o valoare unitară de
24 EURO/mp (cf. Anexa 2)
- b). 322 110 EURO, rezultând o valoare unitară de
23,86 EURO/mp - rotund 24 EURO/mp (cf. Anexa 3).

Estimarea finală: Ca rezultat al investigațiilor și analizelor întreprinse, în opinia noastră, valoarea unitară (per metru pătrat), de piață, la data de 06.08.2004, a terenului situat în București, sector 2, între str. Maior Băcilă Vasile, str. Peisajului și râul Colentina este de 24 EURO/mp.

București, 06.08.2004

ÎNTOCMIT,

Daciana Daraban
dr. arh. Daciana DARABAN
Evaluator imobiliar atestat ANEVAR



ANEXE:

- ANEXA 1: Acte doveditoare a deținerii legale de către proprietar (inclusiv schițe cadastrale)
- ANEXA 2: Metoda comparației directe pentru terenuri
- ANEXA 3: Metoda extracției pentru evaluarea terenurilor
- ANEXA 4: Documente de confirmare a atestării profesionale a evaluatorului

VIZAT
Spre ne schimbare,
SECRETAR,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



HOTĂRÂRE

privind transmiterea în administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 al municipiului București a unor terenuri situate pe raza sectorului 2 în vederea efectuării unui schimb cu proprietarii suprafețelor de teren afectate de artera de circulație Doamna Ghica și parcul Lunca Florilor

Văzând Expunerea de motive a consilierilor municipali și Raportul de specialitate al Direcției de Urbanism și Gestionare Teritoriu - Primăria sectorului 2;

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului General al Municipiului București;

În temeiul prevederilor Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

Văzând Hotărârea C.G.M.B. nr.316/2003 privind transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 2 a unui teren destinat realizării unui parc public cu denumirea "Lunca Florilor" și nr.307/2003 privind aprobarea documentației tehnico-economice a investiției "Arterei de circulație între Bdul Doamna Ghica și Bdul Chișinău" - municipiul București, faza - studiu de fezabilitate;

În conformitate cu prevederile art.38 alin.(2) lit."f", art.95 lit."f" și art.125 alin.(1) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Se transmite din administrarea Consiliului General al Municipiului București în administrarea Consiliului Local al Sectorului 2, terenul în suprafață de 13.500,00 m.p. situat între str.Maior Băcilă, str.Peisajului și Râul Colentina, identificat planului anexă, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

VIZAT
Spre deschimbare,
SECRETAR,

30
25

Art.2- Terenul transmis în administrarea Consiliului Local sector 2 urmează a face obiectul unui contract de schimb cu proprietarii suprafețelor de teren afectate de "Artera de circulație între Bdul Doamna Ghica și Bdul Chișinău" și parcul public "Lunca Florilor".

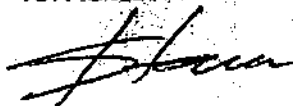
Schimbul de terenuri se va efectua în condițiile legii pe bază de expertiză de specialitate însoțită de Consiliul Local Sector 2.

Art.3- Primarul General al Municipiului București, Primarul Sectorului 2 și Consiliul Local Sector 2, prin direcțiile de specialitate vor asigura aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința extraordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 22.01.2004.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ion Stan




Nr.9

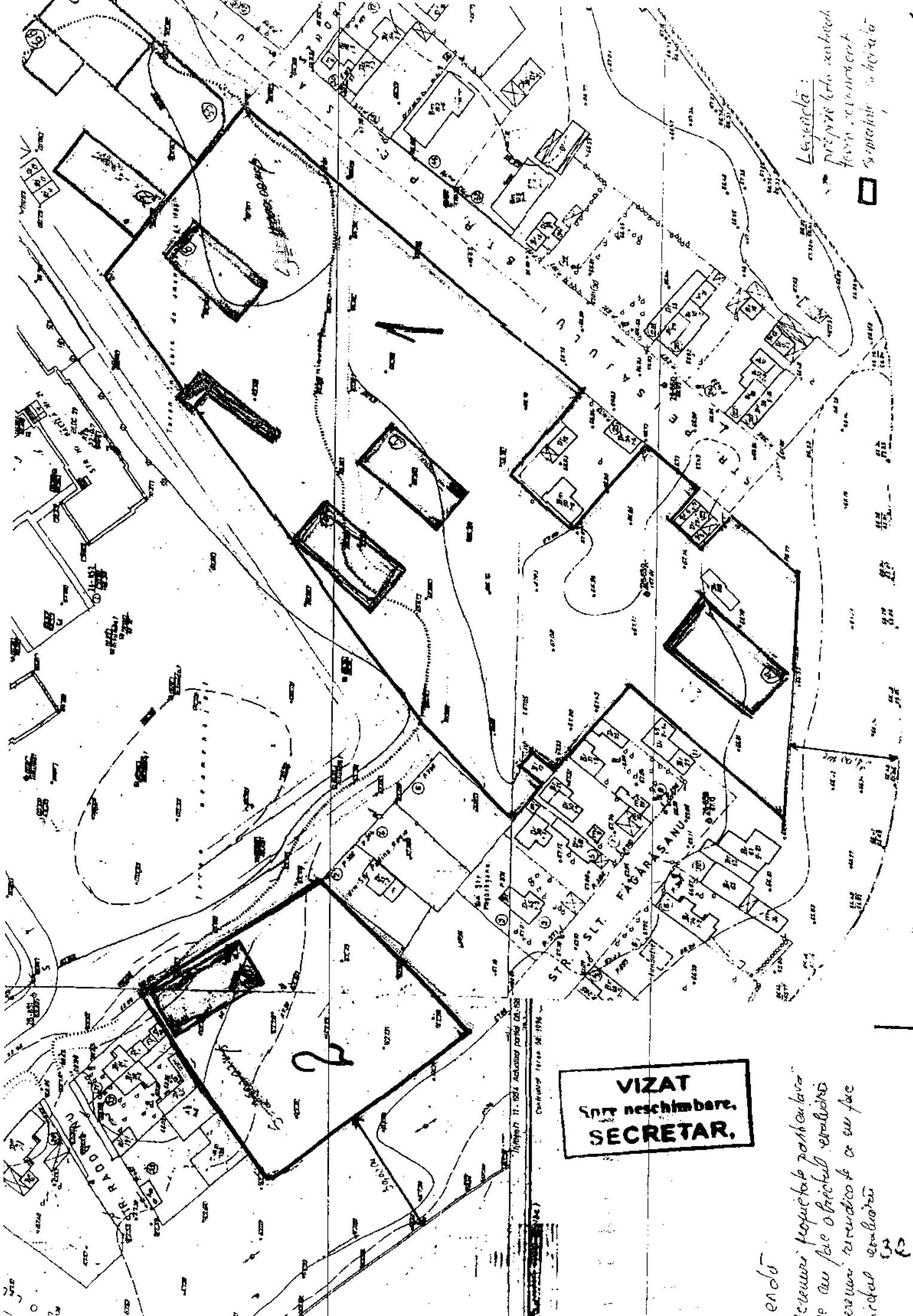
București, 22.01.2004

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Dumitru Stănescu



VIZAT
Spre încheiere,
SECRETAR,



Legenda:
 - pentru loca in care
 s-a realizat
 - pentru loca in care
 s-a realizat

VIZAT
 Sinte neschimbare.
SECRETAR.

1:1000
 11. 1954
 1:1000
 11. 1954

encu
 pentru proprietate particulara
 si au fac o proiectiune
 asupra terenului si a au fac
 o plan
 10

CAIET DE SARCINI

1. Elaborare P.U.D.

Se va elabora un plan urbanistic de detaliu pentru zona cuprinsă între str. Maior Băcilă, str. Peisajului și râul Colentina inclusiv obținerea de avize și parcelare pentru 7 terenuri.

Terenul pentru care se va realiza PUD – ul se găsește în zona cuprinsă între str. Maior Băcilă, str. Peisajului și râul Colentina și are o suprafață de aprox. 11.000 mp.

Terenul este dat în administrare Consiliului Local Sector 2 prin H.C.G.M.Ț. nr. 9/22.01.2004 în vederea realizării unui schimb de terenuri cu proprietarii următoarelor suprafețe de teren:

- str. Siliștea nr. 52 – teren în suprafață de 270,00 mp
- str. Siliștea nr. 25 – teren în suprafață de 371,00 mp
- str. Siliștea nr. 27 – teren în suprafață de 266, 00 mp
- str. Pavezei nr. 8 – teren în suprafață de 326,00 mp
- str. Pavezei nr. 9 – teren în suprafață de 300,00 mp
- str. Deliorman nr. 42 – teren în suprafață de 170,00 mp
- str. Deliorman nr. 44A – teren în suprafață de 86,00 mp

Din terenul în suprafață de 11.000,00 mp vor fi lotizate 7 parcele evaluate în raport cu terenurile proprietate particulară ce fac obiectul schimbului de proprietăți.

Cerințe P.U.D.+avize

Se vor respecta reglementările prevăzute în Certificatul de Urbanism eliberat conform reglementărilor în vigoare.

Avize conform Certificatului de Urbanism

P.U.D. –ul se va încadra în P.U.Z. –ul Sectorului 2.

Parcelare

- plan parcelare 7 loturi;



2. Evaluare terenuri

Evaluarea se va realiza în conformitate cu legislația în vigoare privitoare la terenurile aflate în domeniul privat al Municipiului București

A. Se vor evalua 8 terenuri aflate în proprietate privată situate la următoarele adrese:

- ✓ ① str. Siliștea nr. 52 – teren în suprafață de 270,00 mp
- ✓ 2. str. Siliștea nr. 25 – teren în suprafață de 371,00 mp
- ✓ 3. str. Siliștea nr. 27 – teren în suprafață de 266, 00 mp
- ✓ 4. str. Pavezei nr. 8 – teren în suprafață de 326,00 mp
- ✓ ⑤ str. Pavezei nr. 9 – teren în suprafață de 300,00 mp

ANEXA 2

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE PENTRU TEREN

Pentru aplicarea acestei metode de evaluare au fost necesare informații referitoare la prețurile reale de tranzacționare ale altor amplasamente similare. Fără a avea un număr foarte mare de cazuri (informații certe referitoare la tranzacții reale), totuși am putut releva trei situații:

Proprietatea 1: București, zona Sos. Cernica, 20000mp, 25E/mp;

Proprietatea 2: București, zona Str. Petricani, 50000mp, 21E/mp;

Proprietatea 3: București, zona Lacul Dambovița, 47000mp, 39E/mp.

Având datele minime pentru aplicarea metodei, am procedat astfel:

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Nr Crt	Elemente de comparatie	Proprietate de evaluat	Proprietate 1	Proprietate 2	Proprietate 3
	Pretul de vanzare Pret pe mp [E]	?	25	21	39
1.	Drept de proprietate	Libera	Libera	Libera	Libera
	Corectie		-	-	-
2.	Restrictii legale	Cf. urb.	Cf. urb.	Cf. urb.	Cf. urb.
	Corectie		-	-	-
3.	Data	Mart. 2004	Ian. 2004	Feb. 2004	Dec. 2003
	Corectie		-	-	-
4.	Zonare	Zona rezidentiala	similar	similar	similar
	Corectie		-	-	-
5.	Caracteristici fizice [mp]	13 500	20 000	50 000	47 000
	Corectie		-18	-	-18
6.	Utilitati disponibile	a,c,e,g	a,c,e,g	a,c,e,g	a,c,e,g
	Corectie		-	-	-
7.	Localizare	Spre NV/SE, NE/SV	Spre S	Spre E	Spre V
	Corectie		-	+22	+22
8.	Cea mai buna utilizare	Locuinte	locuinte	locuinte	locuinte
	Pretul corectat [E/mp]		24	24	24
	Corectie totala neta		-1	+3	-15
	Corectie totala neta (% pret vanzare)		-5,79%	+3,88%	-2,27%
	Corectie totala bruta		18	14	46
	Corectie totala bruta (% pret de vanzare)		6,79%	3,88%	9,81%

Corecțiile prezentate mai sus – date în valori absolute sau procentual – se aduc asupra prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile astfel:

- Corecția de suprafață rezultă comparând proprietățile 2 cu 3 și se scade din prețurile de vânzare ale proprietăților 1 și 2:
 $39 - 21 = 18 \text{ EURO.}$
- Comparând proprietățile 1 și 3 rezultă corecția care se atribuie diferenței de localizare ale proprietăților 2 și 3:
 $39 - 25 = 14 \text{ EURO.}$

Valoarea estimata rezultata pentru proprietatea evaluata este de 24 EURO/mp.
Rezultă o valoare totală de 13 500 mp x 24 €/mp = 324 000 EURO.

ANEXA 3

METODA EXTRAȚIEI PENTRU EVALUAREA TERENULUI

În baza ipotezei rezultate din analiza CMBU (aceea de locuințe, vezi cap. 4 al prezentului Raport), pentru a obține valoarea terenului analizat, se determină valoarea întregii proprietăți imobiliare (teren + clădiri) prin metode de randament (a), din care se scade valoarea clădirilor estimate prin metoda costurilor (b). Facem precizarea că ipoteza considerată („lotizări nou construite”) poate fi asimilată la evaluare cu valoarea de nou a respectivei presupuse investiții, în acest sens putând utiliza indicii globali de preț pe mp Adc utilizați la zi, în zonă, în activitatea de investiții din construcții (pentru conformitate, vezi și indicii de preț din Ord. MLPAT nr.11/N/94 și din anexele L 184/2001).

a). Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării veniturilor

Valoarea prin capitalizarea directă exprimă valoarea de piață curentă a proprietății imobiliare (teren și clădiri), presupunând că aceasta este în stare de funcționare și realizează venituri din chirii. Baza acestei metode este tocmai capacitatea clădirilor de a produce beneficii prin închiriere, în concordanță cu localizare amplasamentului și dotările tehnico-edilitare, care constituie principalele puncte forte. Premiza noastră se referă la tratarea proprietății ca o sursă proucătoare de venituri (ca afacere), în conformitate cu definirea „activelor” în legislația românească, în vigoare.

În aplicarea metodei, principalele elemente sunt:

- venitul brut potențial (VBP);
- venitul brut efectiv (VBE);
- venitul net efectiv (VNE);
- rata de capitalizare a veniturilor nete efective disponibile pentru proprietar.

Chiria de piață pentru 1 mp Au/lună, pentru spații similare tipului analizat este de 8,0 EURO. Această chirie a fost estimată pentru ipoteza în care reparațiile curente și de întreținere intră în obligațiile chirasului, precum și plata utilităților (electricitate, apă, canal, gaze, telefon, cablu optic satelit, salubritate, întreținere curte/spații verzi, etc.)

În aceste condiții, venitul brut potențial (VBP) este:

$$\begin{aligned} \text{VBP} &= \text{Adc} \times \text{chiria de piață} = \\ &= 12820 \text{ mp} \times 8,0 \text{ E/mp și lună} \times 12 \text{ luni/an} = 1\ 240\ 352 \text{ E/an.} \end{aligned}$$

Obs. Ținând cont de funcțiunea avută în vedere (vile pe lot), aria închiriabilă/utilă este, de fapt, întreaga arie desfășurată a clădirilor minus suprafețele destinate circulațiilor - cca 12%; în plus, în această estimare sunt socotite ca fiind incluse și suprafețele aferente ale curților individuale rezultate pe fiecare lot.

Venitul brut efectiv (VBE) = VBP – pierderi prin neocupare și întârzieri în plata chiriei. Ținând cont de condițiile specifice ale proprietății evaluate, pierderile prin neocupare și întârzieri în neplata chiriei sunt estimate la cca. 6%, deci 70 209 E, prin urmare
VBE = VBP - 70 209 EURO.

Astfel: VBE = 1 179 143 EURO/an.

Cheltuielile care se suportă din venituri (pentru a se putea calcula venitul net efectiv, VNE, anual) rezultă din impozitul pe clădiri, taxe pe teren, prima de asigurare management, constituirea fondului de înlocuire, ș.a. În cazul de față, cheltuielile de exploatare totale (fixe și variabile) suportate de proprietar, recunoscute de piață, reprezintă 3,5EURO/mp Au și lună.

$$\text{Au} \times 3,5 \text{ \$/mp și lună} \times 12 \text{ luni/an} = 538\ 440 \text{ EURO/an.}$$

VIZAT
Spre ne schimbare,
SECRETAR,

Venitul net efectiv (VNE), respectiv suma ce rămâne la dispoziția proprietarului în urma exploatării activului prin închiriere, am obținut-o prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor suportate de proprietar:

$$VNE = VBE - \text{Cheltuieli} = 1\,170\,143 - 538\,440 = 631\,703 \text{ EURO/an.}$$

Valoarea proprietății am determinat-o cu formula

$$V = VNE / c, \text{ unde } c = \text{rata de capitalizare.}$$

Conform prevederilor Standardului Internațional și celui European de evaluare a afacerii, rata de capitalizare trebuie să concorde cu tipul de venit viitor anticipat. Rata de capitalizare va corespunde venitului capitalizat, în sensul că aceasta va fi diferită în funcție de fluxul avut în vedere (înainte sau după impozitare). Pentru situația de față, am considerat venitul *înainte* de impozitare și deci rata de capitalizare va trebui să fie coerentă cu un flux de venit *înainte de impozitare*.

Rata de impozitare conține două componente: *rata de bază* înainte de impozitare și *o primă de risc* aferentă nerealizării venitului viitor.

În cazul funcțiunii noastre (parcelări locuințe), pe piața imobiliară se solicită un randament ridicat. În cazul nostru, având în vedere situația mediului economic românesc, evaluatorul opinează pentru *deducerea ratei de capitalizare prin metoda construirii în trepte*, luând riscuri situate în intervalul 0 – 4%. Astfel:

- rata de bază (plasament în bani în condiții lipsite de risc): 8%;
- rata de risc pentru investiție (riscul de lichidare): 2% (risc mediu);
- rata de risc pentru instabilitatea pieței (fluctuația cererii în raport cu oferta disponibilă pe piața spațiilor de închiriat): 1% (risc redus);
- rata de risc aferentă managementului și marketingului: 1% (risc redus).

Valoarea de randament a proprietății:

$$V = VNE / c = 631\,703 / 0,12 = \underline{5\,264\,190 \text{ EURO.}}$$

b). Evaluarea posibilelor clădiri de locuințe prin metoda costurilor

Calculul suprafețelor:

$$A \text{ teren} = (11\,000 + 2\,500) \text{ mp} = 13\,500 \text{ mp.}$$

$$\text{Teren neconstruibil (pentru circulații)} = \text{cca. } 12\%, \text{ adică } 1620 \text{ mp.}$$

$$POT = \text{Aria construită} / A \text{ teren} = \text{max. } 45\%$$

$$CUT = \text{Aria construită desfășurată} / A \text{ teren} = \text{max. } 1,3$$

$$\text{Rezultă } A \text{ teren loturi} = 13\,500 - 1620 = 11\,880 \text{ mp}$$

$$A \text{ construită} = (\text{apox.}) POT = 5\,346 \text{ mp}$$

$$A \text{ desfășurată construită} = 11\,880 \times 1,3 \text{ (adică indicele CUT)} = 15444 \text{ mp.}$$

Costurile totale necesare realizării, inclusiv profitul antreprenorului:

$$15\,444 \text{ mp} \times 320 \text{ EURO/mp} = \underline{4\,942\,080 \text{ EURO.}}$$

Obs. Indicele de preț de 320 EURO/mp este conform L 184/2001.

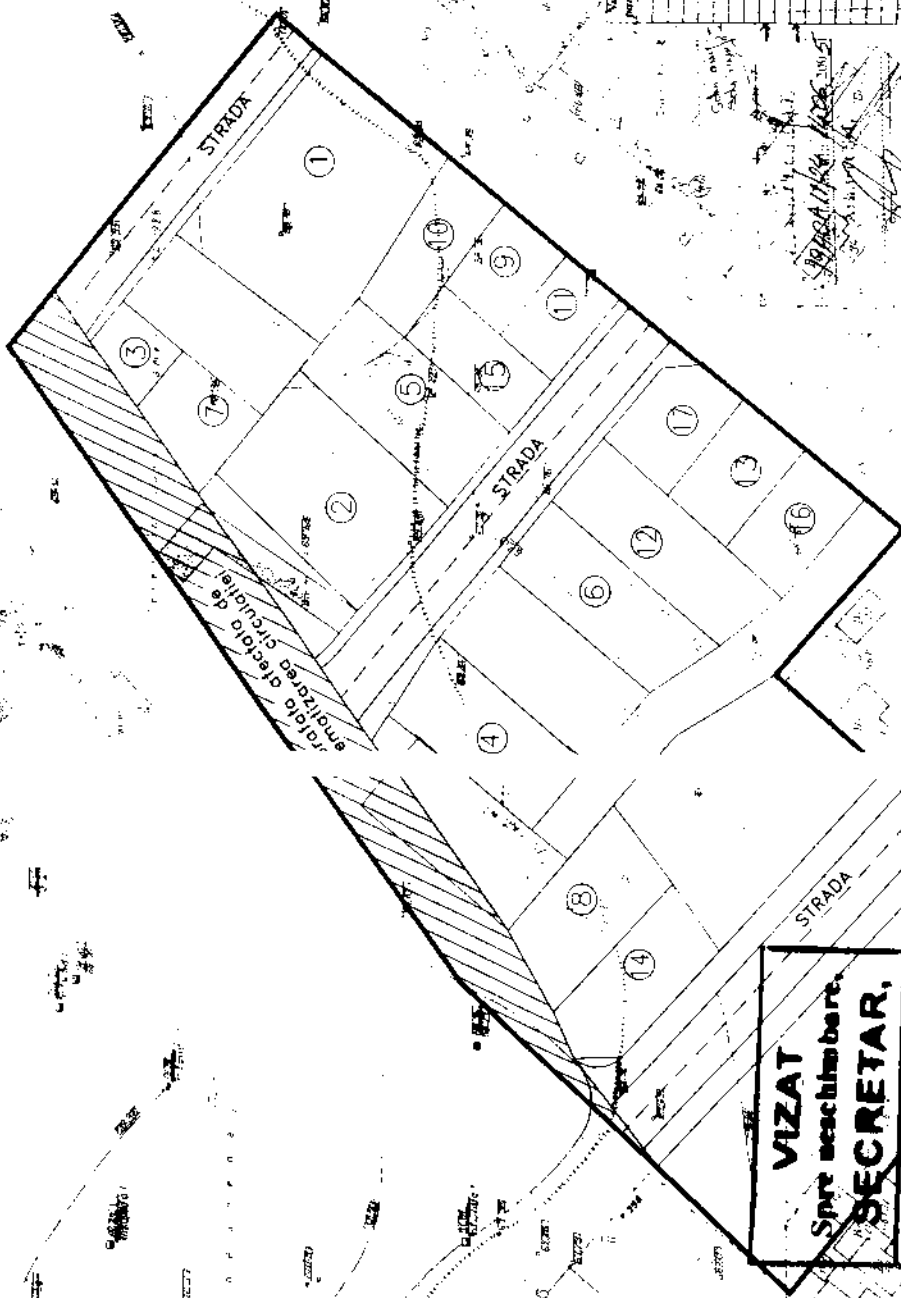
Pe baza acestor valori („a” și „b”) rezultă valoarea terenului $V_t = „a” - „b”$.

$$\text{Valoare teren} = 5\,264\,190 - 4\,942\,080 = \underline{322\,110 \text{ EURO}}$$

$$A \text{ teren} = 13\,500 \text{ mp.}$$

$$\text{Valoare unitară teren: } 322\,110 / 13\,500 \text{ mp} = 23,86 \text{ EURO/mp,}$$
$$\text{rotund} = \underline{24 \text{ EURO/mp.}}$$

VIZAT
Spre ne schimbare,
SECRETAR,



Numar parcela	Foto adresa	Suprafata (mp)
1	Str. Bocușii nr. 28	200,00
2	Str. Priloca nr. 14	473,85
3	Str. Doiniștii nr. 44A	517,11
4	Str. Ponești nr. 9	106,70
5	Str. Silistra nr. 2A	319,68
6	Str. Ponești nr. 8	310,20
7	Str. Foca nr. 6	156,11
8	Str. Silistra nr. 3	210,71
9	Str. Urziceni nr. 3	211,24
10	Str. Lăpuș nr. 11	174,90
11	Str. Urziceni nr. 6	200,92
12	Str. Silistra nr. 4	222,00
13	Str. Silistra nr. 12B	277,90
14	Str. Silistra nr. 12A	241,00
15	Str. Foca nr. 1	102,24
16	Str. Ghid. Lăpuș nr. 9	272,51
17	Str. Doiniștii nr. 42	271,00

LEGENDA
 proprietate rurală
 teren comun

Vizat spre neachimbare
 Primăria Sector 2

PROIECTANT DE SPECIALITATE S.C. INTERGIS GRUP S.R.L.	BENEFICIAR PRIMĂRIA SECTOR 2
DATA: 11.04.2008	
ZONA VECTOR BACIU-PEȘCARIUȘI COLENTINA	
Plan parcelar	

VIZAT
 S-ntre neachimbare.
SECRETAR.

PRESEDINTE DE SEDINTA
TĂLMĂCEAN CĂTĂLINA CRISTINA