

## MUNICIPIUL BUCUREȘTI

## RAPORTUL EXPERTIZEI DE EVALUARE

Subsemnatul ing. Aurica Marian, expert evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10380, , domiciliat în Sos. Pantelimon Nr. 247, Bloc 54, Scara A, Etaj 5, Ap. 26, Sector 2, Bucuresti, am efectuat expertiza tehnică de evaluare a imobilului teren, situat în municipiul Bucuresti, Bd. Alexandru Obregia nr. 19J , Sector 4, la solicitarea S.C Meridian Sud S.R.L., persoana juridica romana cu sediul în Bucuresti, str. Turnu Măgurele nr. 58-60, Sector 4, înmatriculata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/25483/1994, cod unic de înregistrare RO 6639012

### I. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI

*Aurica Marian*

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

Petenta mi-au pus la dispoziție următoarele acte:

1. Contract de vânzare-cumparare autentificat sub nr. 1652 din 4 iulie 2007 la B.N.P. Maria Gabura;
2. Documentația cadastrală de atribuire a nr. cadastral(7400);
3. Incheierea de întabulare nr. 912149 din 13.07.2006, în cartea funciara nedefinitiva a Sectorului 4 Bucuresti nr.40598, data de registratorul de carte funciara al O.C.P.I. Bucuresti - Biroul de carte funciara al sectorului 4.

Din analiza actelor rezultă următoarele:

a) Imobilul teren are suprafața de 775 m.p., situat în municipiul Bucuresti, Bd. Alexandru Obregia nr. 19J, Sector 4, cu număr cadastral provizoriu 7400, identificat pe schita de plan anexă.

b) Terenul este liber de construcții (spațiu verde), situat în zona III, corp F, conform zonării terenurilor situate în perimetrul Mun. București, din cadrul anexei nr. 2 a „Hotărârii 207 din 29/09/2005 privind aprobarea metodologiei de evaluare a terenurilor aparținând domeniului public-privat al municipiului Bucuresti și a documentației cadru de elaborare a ofertelor pentru procedurile de concesionare modificată prin Hotărârea 286 din 22.12.2005 a C.G.M.B.



*Multiplicat  
10.06.08*

EVALUAREA

- ◇ Pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare ( teren) în cauza, s-au folosit metode de evaluare acceptate de standardele ANEVAR si de cele internationale .

Metoda de evaluare utilizata este :

- Metoda bonitării terenului

**ESTIMAREA VALORII TERENULUI**

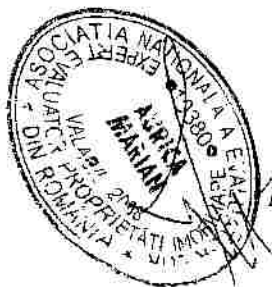
- ◇ In prezentul Raport evaluarea terenului în cauza se efectueaza utilizând :
- a) Metoda comparatiei prin bonitare

Metoda comparatiei prin bonitare



CONFORM CU  
ORIGINALUL

- ◇ Prin aplicarea acestei metode se estimeaza valoarea de piata a terenului conform unei metodologii combinate, analizate si elaborate de CET-R si ANEVAR, prin aplicarea urmatoarelor acte normative : HGR 834/1991, 500/1994, 403/2000, Ordinul MLPAT nr. 1C/311/1992, Norme MF nr. 2665/1992, Decizia PMB nr. 218/1997, Legea nr. 69/1993, analiza grilei de valori a pretului pietei întocmita pe baza ofertelor si tranzactiilor.
- ◇ Metoda poate fi folosita când nu sunt disponibile suficiente informatii referitoare la tranzactii similare . Algoritmul pleaca de la un pret de barem "A" (valoarea de baza a terenului - functie de categoria localitatii si amplasare în cadrul localitatii) care este corectat pe baza unor elemente de comparatie (bonitati) ;
- ◇ Metodologia de evaluare utilizeaza analiza si transformarea caracteristicilor proprii ale terenului în valori de influenta prin aplicarea unui cumul de coeficienti legati de conditiile pietei imobiliare reale, de caracteristicile si individualizarea fiecarui teren si de analiza perspectivelor de cea mai buna utilizarea a acestuia ;
- ◇ Metoda se bazeaza pe utilizarea urmatoarei relatii de calcul - pentru localitati cu o poulatie de peste 10 mii locuitori, conform bideinului documentar "Expertiza Tehnica" nr. 97, emis de Corpul Expertilor Tehnici - Sectiunea Constructii



$$P = K \times (A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$$

Multiplicat cu 10.06.08



## 2. EVALUAREA TERENULUI

Pentru evaluarea terenului în cauză se folosește următoarea formulă, recomandată de Corpul Expeților Tehnici din România în Buletinul documentar "Expertiza tehnică 97" din martie 2006:

$V_p = K(A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$   
RON/m.p., unde:

A = 150 RON/m.p. (amplasament în zona 3);  
S = 16,7% (rețea de apă și de canalizare la gard);  
G = 6,7% (rețea de gaze la gard);  
T = 16,7% (rețea de termoficare la gard);  
E = 6,7% (rețea electrică);  
 $T_f = 3,4\%$  (rețea de telefon la gard);  
D = 16,7% (acces la drum asfaltat);  
B = 0 (formă și orientare favorabilă);  
R = -10% (construibil cu restricții);  
C = +5% (suprafață adecvată peste 300 mp în zona 3);  
V = 20% (aspect urbanistic deosebit de favorabil);  
P = 0%

81,9% din A

M = 1,0 (construibil 45-60%);  
F = 1,0 (teren normal de fundare);  
G<sub>s</sub> = 1,0 (coeficient seismic);  
H = 1,40 (pentru regim P + 7-12 etaje);  
G<sub>o</sub> = 1,0 (teren plan care nu necesită dezafectări);  
C<sub>r</sub> = 1,0 (fără probleme juridice)  
U = 1,0 (teren pentru locuințe);  
Z = 1,0 (zona 3)

Rezultă că valoarea de circulație a metrului pătrat de teren este de:

$P = (150 + 0,819 \times 150) \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,40 \times 1,0 \times 1,00 \times 1,0 \times 1,0 = 382 \text{ RON/mp}$

Valoarea terenului întregului imobil (775 mp) este:

$V = 775 \times 382 = 296 \text{ 050 RON}$

Anexă: 1. Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate  
2. Legitimăție de expert judiciar (copie xerox)

ing. Aurica Marian, expert evaluator,  
membru titular ANEVAR legitimăție nr. 10380

Data: 11.02.2008



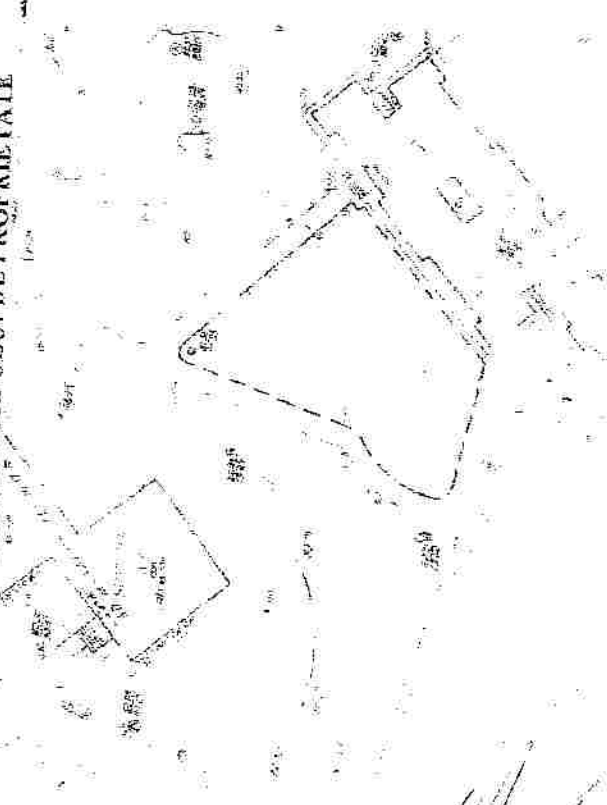
Multiplicat cu 10.06.08

24

**CONFORM CU ORIGINALUL**

Județul Bacău  
 Teritoriul administrativ Secțiune 4  
 Cod SIRUTA 179 178  
 Cod intravilan/extravilan 2

**SCHEMA CORPULUI DE PROPRIETATE**



**FISA CORPULUI DE PROPRIETATE**  
 B-dul. Alexandru Obregia, nr. 191  
 Parcela 25

Secțiune plan/nomenclatură: 500  
 Nr. sector cadastral  
 Nr. cadastral al corpului de proprietate  
 Nr. carte funciara

**A. DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Cod grupă destinație	Suprafața din măsurători	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1	Cc	TDI	775.33			Parcela 25
<b>TOTAL</b>			775.33			

**B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚIE**

Nr. corp clădire construcție	Denumire	Suprafața Utilă mp	Cod grupă destinație	Mențiuni
<b>TOTAL</b>				

**C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR**

Nr. C/1	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu/Sezlu proprietar	Cod numere Personal/Cod SIRURS	Tipul actului de proprietate NE și data înregistrării/ eliberării	Cod grupă proprietate	Suprafața din act (la sau mp) teren const. P.	Modul de deținere Teren/ construcț. exclusiv Indiv./	Mențiuni
	Constanțin Jeana Rodica	B-dul. Unirii, nr. 57, bl. E4, sc. 3, ap. 71, Sector. 3, București	2420204400088	Dispoziția Nr. 432 din 12.07.2002 Proces Verbal de punere în posesie Nr. 170/99 din 23.09.2002	P.F.	14615.00		
	Nefta Ana Silvia	Str. Duminii Liberei nr. 69, bl. 1B-13, et. 10, ap. 63, Sector. 5, București	2404024000605					* Ing. Mihai AELA CHPCA

Intocmit: Hiescu Vlad

Data: Iulie 2004

Multiplicat Atys 10-06-08

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE

SCARA 1 : 500  
(intravilan)

JUDETUL : MUNICIPIUL BUCURESTI

NUMELE SI PRENUMELE PROPRIETAR

TERITORIUL ADM. SECTOR 4

Constantin Ileana Rodica

COD SIRUTA: 179-178

*ing. ANA ELA CHIGAI*

ADRESA: B-dul. Unirii, nr. 57

ADRESA CORPULUI DE PROPRIETATE :

bl. E4, sc. 3, ap 71,  
sector 3, Bucuresti

B-dul. Alexandru Obregia, nr. 19J

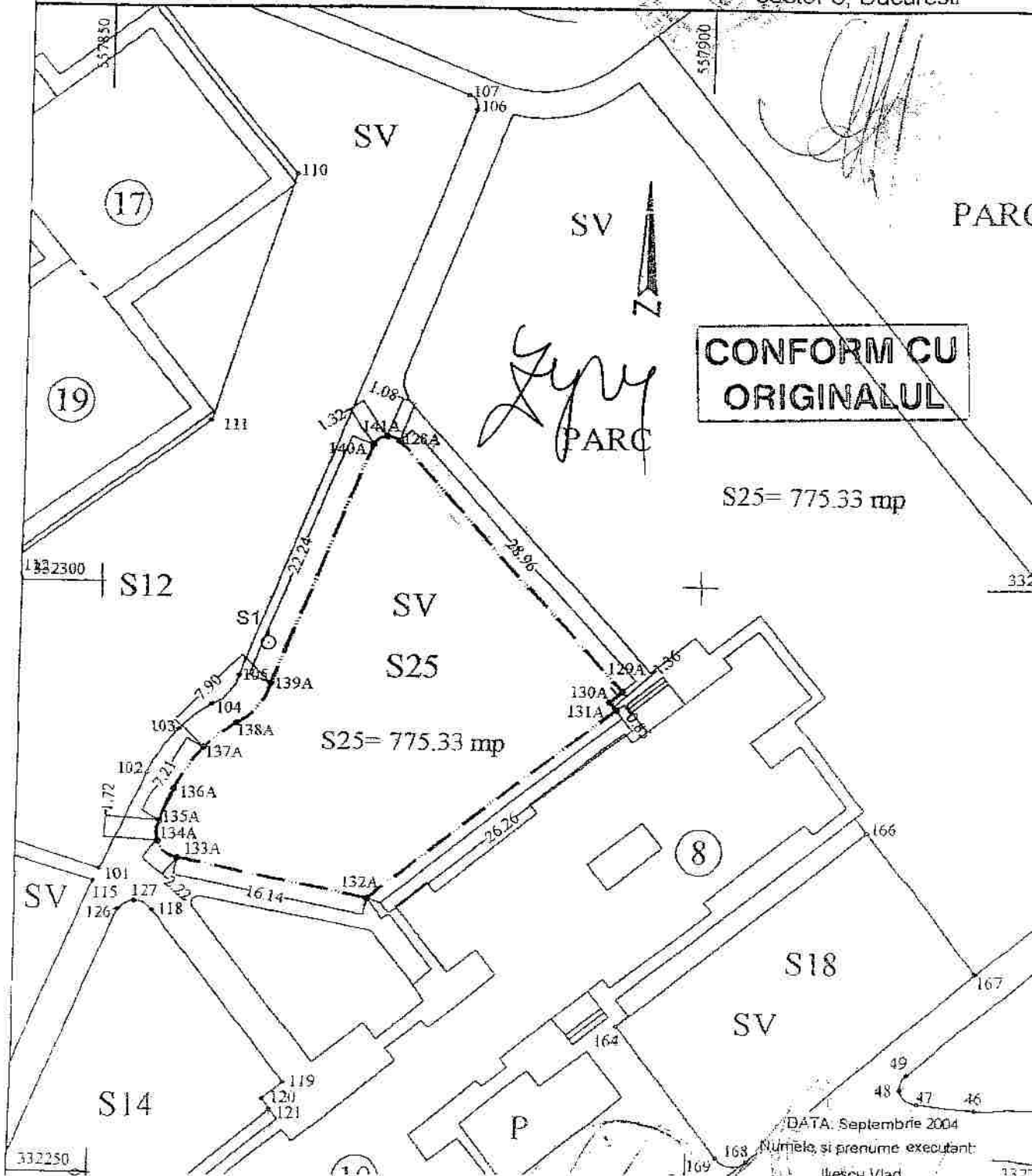
Netta Ana Silvia

NUMARUL CADASTRAL PROVIZORIU  
AL CORPULUI DE PROPRIETATE

*7400*

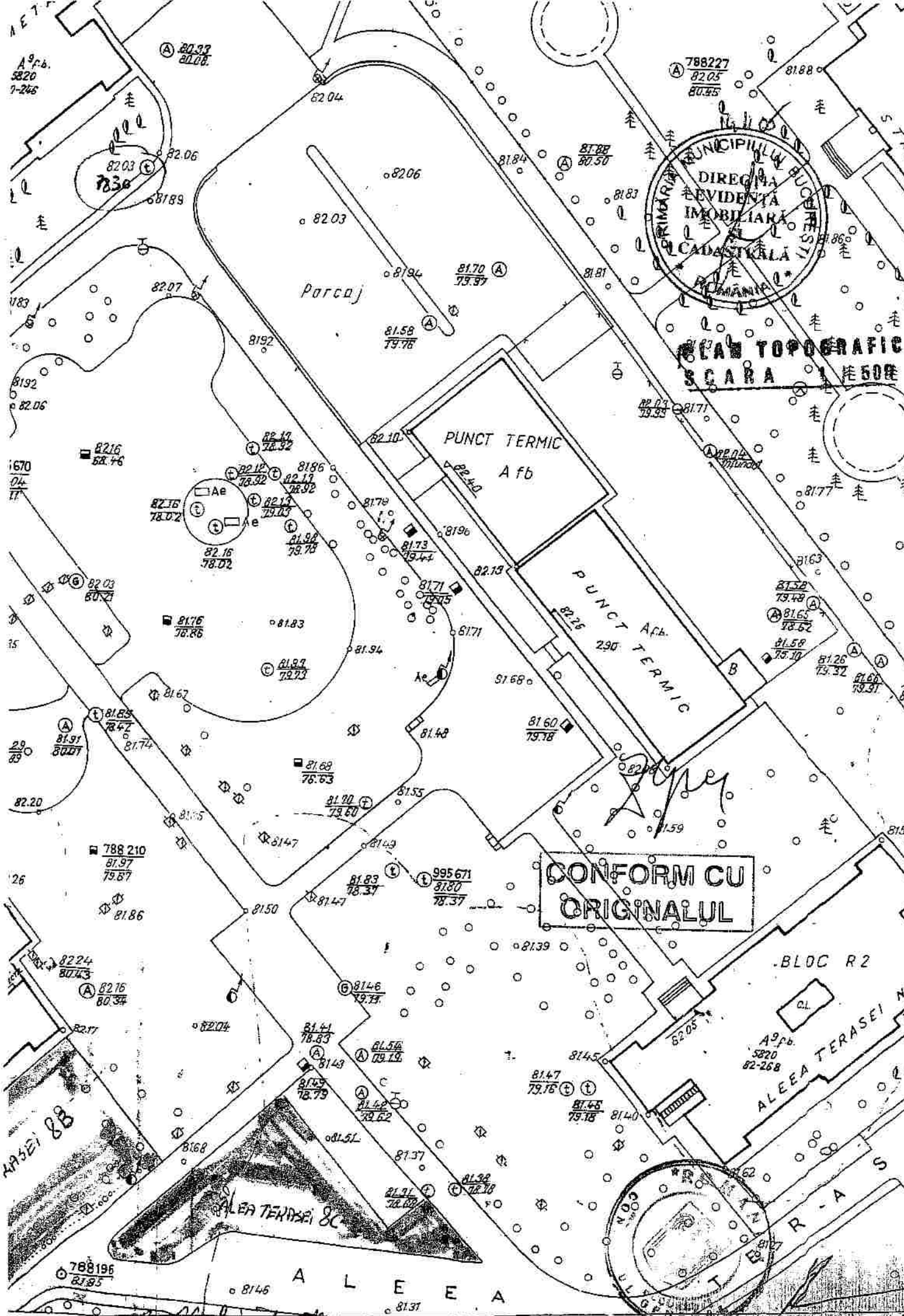
ADRESA: Str. Drumul Daberei, n

bl. TD-43, et. 10, ap. 63,  
sector 6, Bucuresti



*Multiplicat 10.06.08*

*24*



MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
DIRECȚIA  
EVIDENȚĂ  
IMOBILIARĂ  
CADASTRALĂ  
ROMÂNIA

PLAN TOPOGRAFIC  
SCARA 1:500

CONFORM CU  
ORIGINALUL

*Dişer*

PROIECT  
DE  
CONSTRUCȚIE

*Municipal Plus 10.06.08*

**RAPORTUL  
EXPERTIZEI DE EVALUARE**

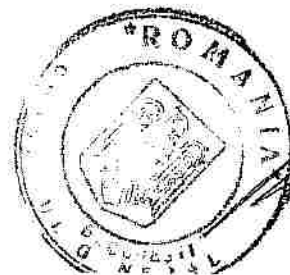
**Pentru imobilul situat in Bucuresti ,  
calea Serban Voda nr.187,sect.4**

*[Handwritten signature]*

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

Febr. 2008

ing. Aurica Marian,expert evaluator,  
membru titular ANEVAR legitimat nr.10380



*Multiplicat la 10.06.08*

## MUNICIPIUL BUCUREȘTI

## RAPORTUL EXPERTIZEI DE EVALUARE

Subsemnatul ing. Aurica Marian, expert evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr.10380, , domiciliat în Sos. Pantelimon Nr. 247, Bloc 54, Scara A, Etaj 5, Ap. 26, Sector 2, Bucuresti, am efectuat expertiza tehnică de evaluare a imobilului teren, situat în municipiul Bucuresti, Calea Șerban Vodă nr. 187 (inclusiv calea de acces la Crematoriul Cenușa), Sector 4, la solicitarea S.C Meridian Sud S.R.L., persoana juridica romana cu sediul în Bucuresti, str. Turnu Măgurele nr. 58-60, Sector 4, înmatriculata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/25483/1994, cod unic de înregistrare RO 6639012



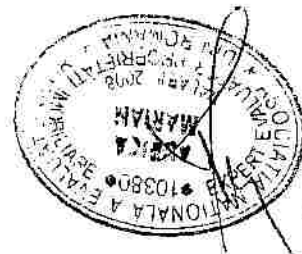
CONFORM CU  
ORIGINALUL

### 1. Amplasamentul imobilului

Imobilul care face obiectul evaluării are suprafața de **1675 m.p.**, situat în municipiul Bucuresti, Calea Șerban Vodă nr. 187 (inclusiv calea de acces la Crematoriul Cenușa), sector 4, situat în zona II, corp C, conform zonării terenurilor situate în perimetrul Mun. București, din cadrul anexei nr. 2 a „Hotărârii 207 din 29/09/2005 privind aprobarea metodologiei de evaluare a terenurilor aparținând domeniului public privat al municipiului Bucuresti și a documentației cadru de elaborare a ofertelor pentru procedurile de concesionare”, modificată prin Hotărârea 286 din 22.12.2005 a C.G.M.B. identificat pe schița de plan anexă între punctele de contur 1,2,3,4,5,6,7,8 și 9 și este format din 2 parcele (Teren în proprietatea Statului Român, prin Ministerul Finanțelor):

a) Parcela 1, imobil categoria Curți-construcții, aflat la adresa poștală Calea Șerban Vodă nr. 187 (extinsa spre est până la limita căii de acces spre crematoriul Cenușa), în suprafață de 1277 mp, pe care este edificată o construcție Parter cu destinația de locuință;

b) Parcela 2, cale de acces spre Crematoriul Cenușa din Calea Șerban Vodă, în suprafață de 398 mp (conform schiței anexă).



Multiplicat 10.06.08



EVALUAREA

- ◇ Pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare ( teren) în cauza, s-au folosit metode de evaluare acceptate de standardele ANEVAR si de cele internationale .
- ◇ Metoda de evaluare utilizata este :
  - Metoda bonitării terenului

**ESTIMAREA VALORII TERENULUI**

- ◇ In prezentul Raport evaluarea terenului în cauza se efectueaza utilizând :
  - a) Metoda comparatiei prin bonitare

**Metoda comparatiei prin bonitare**

*[Signature]*

**CONFORM CU ORIGINALUL**

- ◇ Prin aplicarea acestei metode se estimeaza valoarea de piata a terenului conform unei metodologii combinate, analizate si elaborate de CET-R si ANEVAR, prin aplicarea urmatoarelor acte normative : HGR 834/1991, 500/1994, 403/2000, Ordinul MLPAT nr. 1C/311/1992, Norme MF nr. 2665/1992, Decizia PMB nr. 218/1997, Legea nr. 69/1993, analiza grilei de valori a pretului pietei întocmita pe baza ofertelor si tranzactiilor.
- ◇ Metoda poate fi folosita când nu sunt disponibile suficiente informatii referitoare la tranzactii similare . Algoritmul pleaca de la un pret de barem "A" (valoarea de baza a terenului - functie de categoria localitatii si amplasare în cadrul localitatii) care este corectat pe baza unor elemente de comparatie (bonitati) ;
- ◇ Metodologia de evaluare utilizeaza analiza si transformarea caracteristicilor proprii ale terenului în valori de influenta prin aplicarea unui cumul de coeficienti legati de conditiile pietei imobiliare reale, de caracteristicile si individualizarea fiecarui teren si de analiza perspectivelor de cea mai buna utilizarea a acestuia ;
- ◇ Metoda se bazeaza pe utilizarea urmatoarei relatii de calcul - pentru localitati cu o poulatie de peste 10 mii locuitori, conform buletinului documentar "Expertiza Tehnica" nr. 97, emis de Corpul Expertilor Tehnici - Sectiunea Constructii



$$V_p = K \cdot (A+S+G+T+E+Tf+D+B+R+C+Y+P) \cdot M \cdot F \cdot G_1 \cdot G_2 \cdot G_3 \cdot G_4 \cdot G_5 \cdot G_6 \cdot G_7 \cdot G_8 \cdot G_9 \cdot G_{10} \cdot G_{11} \cdot G_{12}$$

*Multiplicat cu 10.06.08*

## 2. Evaluarea Parcelei 1

Pentru evaluarea terenului în cauză se folosește următoarea formulă, recomandată de Corpul Expeților Tehnici din România în Buletinul documentar "Expertiza tehnică 97" din martie 2006 (Anul 14, nr. 1):

$V_p = K(A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$   
RON/m.p., unde:

- A = 220 RON/m.p. (amplasament în zona 2);  
 S = 16,7% (rețea de apă și de canalizare la gard);  
 G = 6,7% (rețea de gaze la gard);  
 T = 16,7% (rețea de termoficare la gard);  
 E = 6,7% (rețea electrică);  
 T<sub>f</sub> = 3,4% (rețea de telefon la gard);  
 D = 16,7% (acces la drum asfaltat);  
 B = 0 (formă și orientare favorabilă);  
 R = 0% (construibil fără restricții);  
 C = +5% (suprafață adecvată peste 300 mp în zona 2);  
 V = 0% (aspect urbanistic favorabil-vecinătate crematoriu);  
 P = 0%

CONFORM CU  
ORIGINALUL

*Zyru*

---

71.9 % din A

- M = 1,0 (construibil 45-60%);  
 F = 1,0 (teren normal de fundare);  
 G<sub>s</sub> = 1,0 (coeficient seismic);  
 H = 1,40 (pentru regim P + 7-12 etaje);  
 G<sub>o</sub> = 1,0 (teren plan care nu necesită dezafectări);  
 C<sub>r</sub> = 1,0 (fără probleme juridice)  
 U = 1,0 (teren pentru locuințe);  
 Z = 1,0 (zona 2)

Rezultă că valoarea de circulație a metrului pătrat de teren este de:

$$P = (1,719 \times 220) \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,40 \times 1,0 \times 1,00 \times 1,0 \times 1,0 = 529,45 \text{ RON/mp}$$

Valoarea terenului întregului imobil (1277 mp) este:

$$V = 1277 \times 529,45 = 676.108 \text{ RON}$$

*Multiplicat*  
*Atus 10.06.08*

*[Signature]*



### 3. Evaluarea Parcelei 2

Pentru evaluarea Parcelei 2 se are in vedere că aceasta rămâne cale de acces spre crematoriul Cenușa, indiferent cine este proprietarul acestui teren, ca urmare terenul respectiv se evaluează la 50% din valoarea pe mp a terenului din parcela 1, adică 529,45 Ron:2, respectiv 264,72 Ron/mp.

$$V=398 \times 264,72=105\ 358 \text{ Ron}$$

- Anexă: 1. Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate  
2. Legitimăție de expert ANEVAR (copie xerox)

ing. Aurica Marian, expert evaluator,  
membru titular ANEVAR legitimăție nr.10380

Data: 11.02.2008



CONFORM CU  
ORIGINALUL

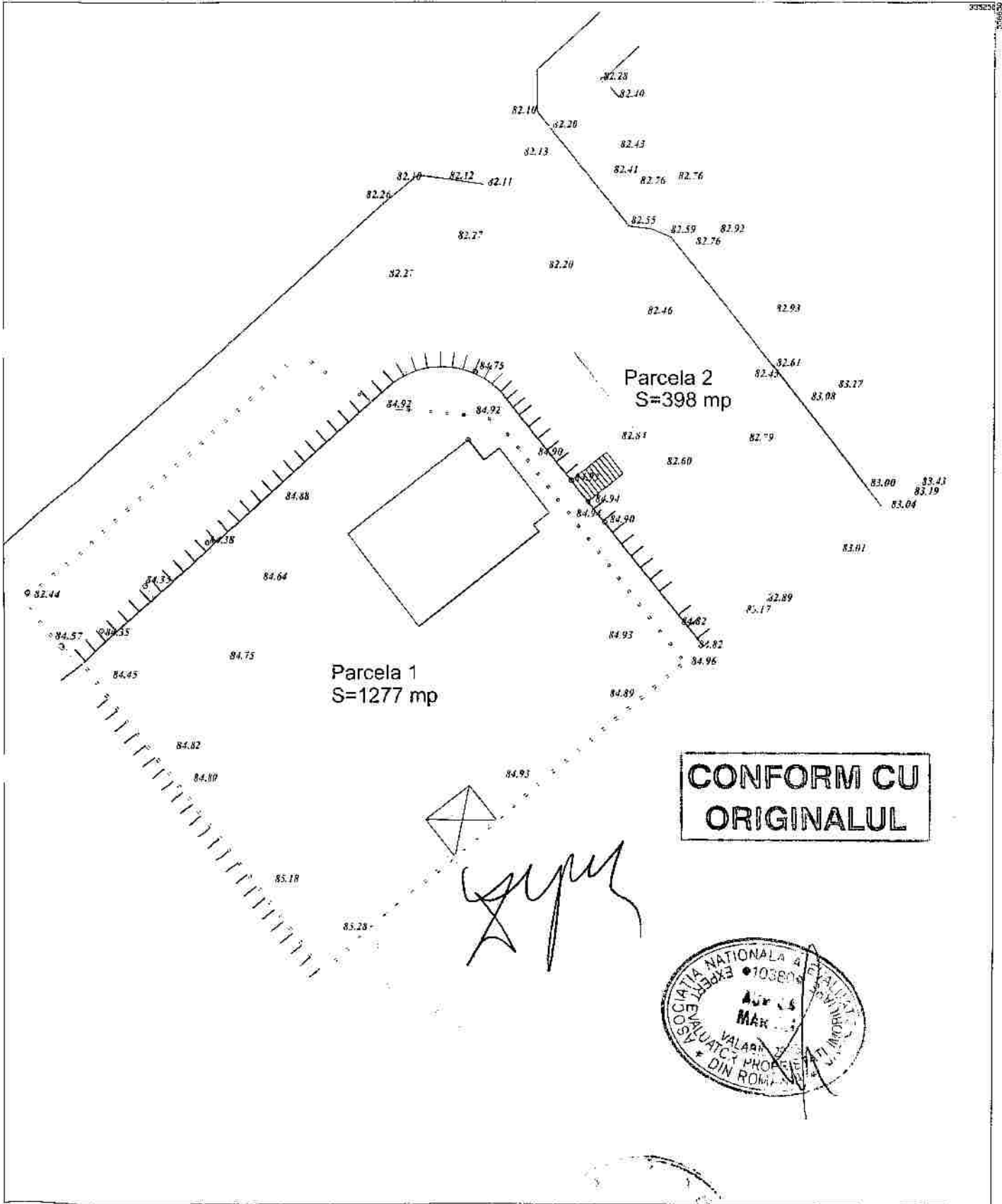
*Aurica Marian*

*Multiplicat MS 10.06.08*

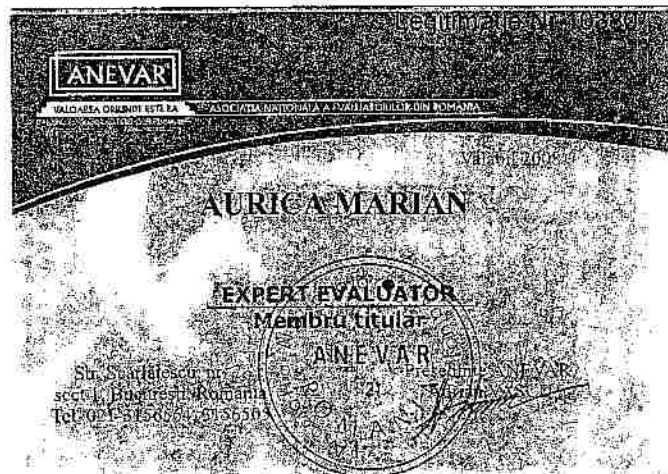


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500



Multiplicat 10.06.08



*Super*

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Multiplicat Atis 10.06.08

**CONFORM CU ORIGINALUL**

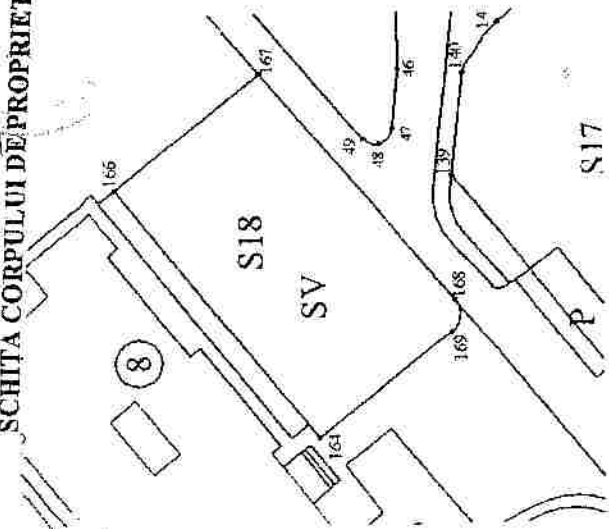
**FIȘA CORPULUI DE PROPRIETATE**

Aleea Terusei nr.8B  
Parcela 18

Județul București  
Teritoriul administrativ Sector 4  
Cod SIRUTA 179 178  
Cod intravilan/extravilan 2

Secțiune plan/nomenclatură S00 25A'2  
Nr.sector cadastral  
Nr.cadastral al corpului de proprietate  
Nr.carte funciară 7456

**SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE**



**A. DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr. parcea	Categoria de folosință	Cod grupă destinație	Suprafața din măsurători	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1	Cc	TDI	411.04			Parcela 18
TOTAL			411.04			

**B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚIE**

Nr. corp clădire construcție	Denumire	Suprafața Utilă mp	Cod grupă destinație	Mențiuni
TOTAL				

**C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR**

Nr. Crt	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu/Sediu proprietar	Cod numeric Personal/Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate Nr. și data înregistrării/eliberării	Suprafața din act (ha sau mp)		Modul de deținere Teren/ construct.		Mențiuni
					teren	const	exclusiv	Indiv.	
1	Constantin Ileana Rodica	B-dul Unirii, nr. 57, bl. E4, sc. 3, ap. 71, Sector 3, București	2-20204400088	Dispoziția Nr. 432 din 12.07.2002 Proces Verbal de punere în posesie Nr. 17099 din 23.09.2002	14615.00				
2	Netta Ana Silvia	Str. Drumul Taberei, nr. 69, bl. TD-43, et. 10, ap. 63, Sector 6, București	2460402400365						

Multiplicat  
10.06.08

Intocmit : Iliescu Vlad



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 115 / ... 67997 ... din 02.02. 2007

Urmare cererii adresate de CALMUC COSMIN, cu domiciliul in municipiul Drobeta Turnu Severin, judetul Mehedinti, cod postal.-., telefon/fax...., str.Unirii, nr. 12, e-mail...-, inregistrat la nr.67997/16.11.2006.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare, se :

CERTIFICA :

Pentru imobilul teren si/sau constructii in Bucuresti, sect. 4, cod postal-....., Aleea TERASEI, nr. 8B (Parcela 18), s-au identificat prin planuri topografice sc. 1/2000 si 1/500.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr...../....., faza PUG, aprobat cu HCLMB nr.269/2000.

**1.REGIMUL JURIDIC** : Teren proprietate particulara in suprafata de 411,04mp, conform actelor anexate.

**2.REGIMUL ECONOMIC** : Teren liber de constructii situat in subzona locuintelor colective inalte cu P+5-P+10 niveluri, formand ansambluri preponderant rezidentiale, situate in afara zonei protejate(L4a). **Se solicita certificat de urbanism pentru instrainare teren si imprejmuire.**

**3.REGIMUL TEHNIC** : Terenul se afla conform P.U.G. aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 in zona denumita L4a, care reprezinta subzona locuintelor inalte cu P+5-P+10 niveluri, formand ansambluri preponderant rezidentiale, situate in afara zonei protejate.

**Sunt admise urmatoarele utilizari:**

- locuinte in proprietate de standard ridicat;
- amenajari aferente locuintelor; cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane plante, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si recreere.

**Utilizari interzise:**

- la nivel de ansamblu, se interzic urmatoarele lucrari:
- constructii provizorii de orice natura
- depozitare en-gros sau mic-gros
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de pre colectarea a deseurilor urbane
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- autobaze
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini
- statii de betoane
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

Terenul pentru care se solicita certificatul de urbanism este situat intr-o zona inchegata urbanistica in care orice interventie noua distruge echilibrul actual, terenul fiind impropriu pentru realizarea de constructii. Numai in ipoteza aprobarii unui P.U.Z. in zona, se va putea elibera Autorizatie de Construire.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru : **instrainare teren**

**4. - CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE**

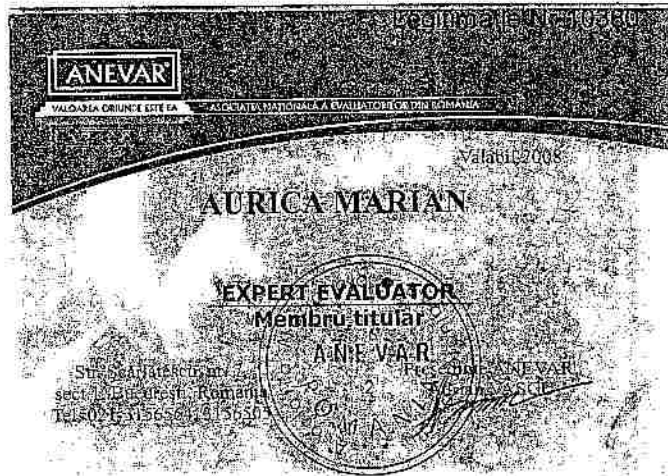
**VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:**

- a) Titlul asupra imobilului (copie legalizata)

Multiplicat  
Plus 10.06.07





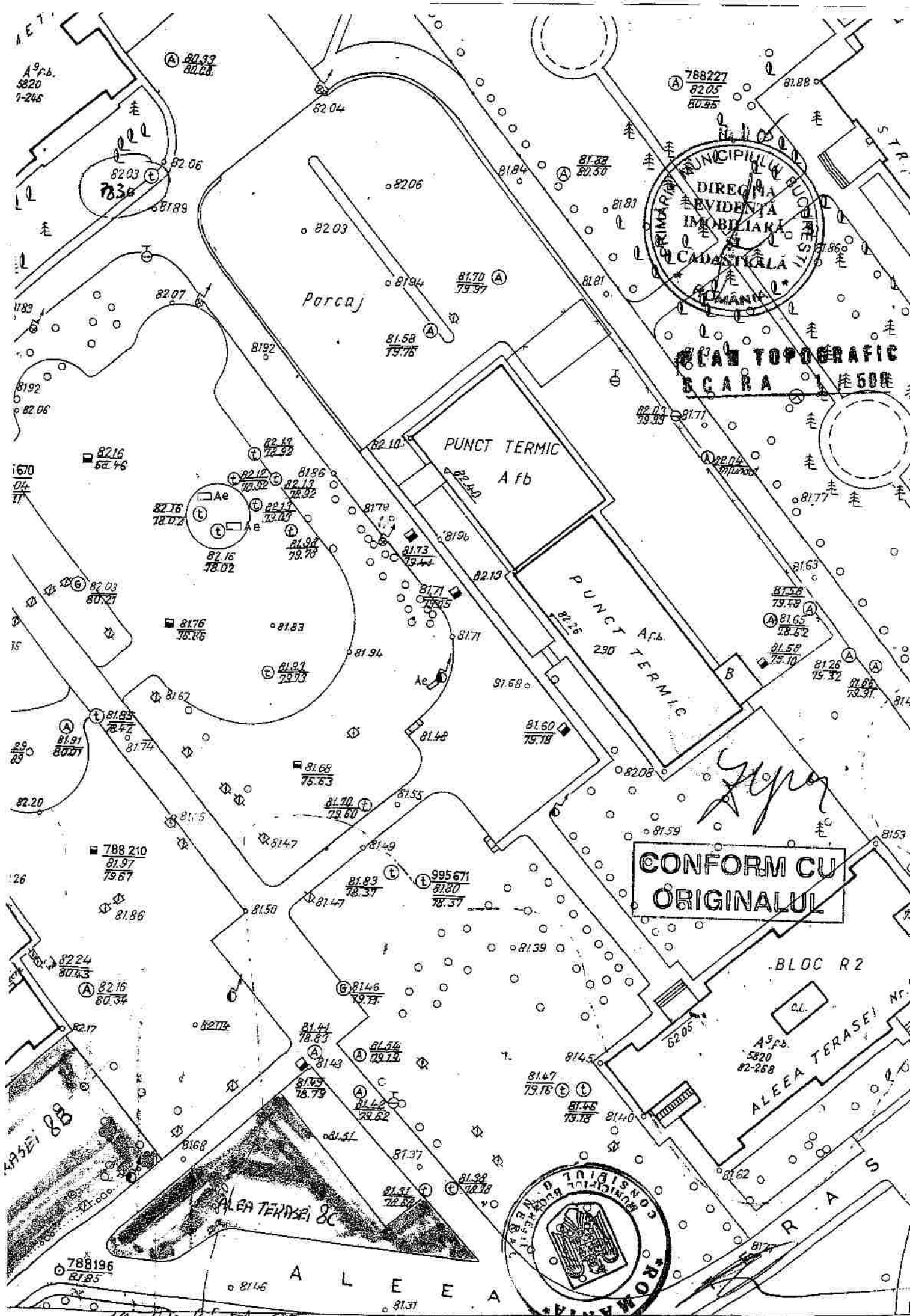


*Aurica Marian*

CONFORM CU ORIGINALUL



*Multiplicat  
Pe la 10.06.08*



Multiplicat din 10.06.05

10

**RAPORTUL  
EXPERTIZEI DE EVALUARE**

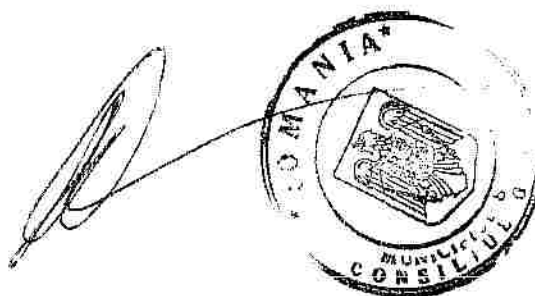
**Pentru imobilul situat in Bucuresti , al. Terasei nr.8B,sect.4**

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**



Febr. 2008

ing. Aurica Marian,expert evaluator,  
membru titular ANEVAR legitimație nr.10380



Multiplicat  
Aty 10.06.08

**RAPORTUL  
EXPERTIZEI DE EVALUARE**

**Pentru imobilul situat in Bucuresti , al. Terasei nr.8C (lot2), sect.4**

*[Faint circular stamp]*  
*[Handwritten signature]*

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

Febr. 2008

ing. Aurica Marian, expert evaluator,  
membru titular ANEVAR legitimație nr.10380



*Multă plăcere  
10.06.08*

*[Handwritten signature]*  
*[Faint circular stamp]*

## MUNICIPIUL BUCUREȘTI

## RAPORTUL EXPERTIZEI DE EVALUARE

Subsemnatul ing. Aurica Marian, expert evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr.10380, , domiciliat în Sos. Pantelimon Nr. 247, Bloc 54, Scara A, Etaj 5, Ap. 26, Sector 2, Bucuresti, am efectuat expertiza tehnică de evaluare a imobilului teren, situat în municipiul Bucuresti, situat în municipiul Bucuresti, Aleea Terasei nr. 8C – Lot 2, Sector 4, la solicitarea S.C Meridian Sud S.R.L., persoana juridica romana cu sediul în Bucuresti, str. Turnu Măgurele nr. 58-60, Sector 4, înmatriculata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/25483/1994, cod unic de înregistrare RO 6639012

### 1. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

Petenta mi-au pus la dispoziție următoarele acte:

1. Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1652 din 4 iulie 2007 la B.N.P. Maria Gabura;
2. Documentația cadastrală de atribuire a nr. cadastral(7455/2);
3. Incheierea de întabulare nr.912149 din 13.07.2006, în cartea funciara nedefinitiva a Sectorului 4 Bucuresti nr.56529, data de registratorul de carte funciara al O.C.P.I. Bucuresti - Biroul de carte funciara al sectorului 4.

Din analiza actelor rezultă următoarele:

a) Imobilul teren , are suprafata de **339,43** m.p., situat în municipiul Bucuresti, Aleea Terasei nr.8C(Lot 2), sector 4, număr cadastral provizoriu 7455/2, identificat pe schita de plan anexă între punctele de contur 1,2,3,4,5,6,7,8 , 9,10 și 11.

b) Terenul este liber de construcții(spațiu verde), situat în zona III, corp F, conform zonării terenurilor situate în perimetrul Mun. București, din cadrul anexei nr. 2 a „Hotărârii 207 din 29/09/2005 privind aprobarea metodologiei de evaluare a terenurilor aparținând domeniului public privat al municipiului Bucuresti și a documentatiei cadru de elaborare a ofertelor pentru procedurile de concesionare”, modificată prin Hotărârea 286 din 22.12.2005 a C.G.M.B.

*Multiplicat  
10.06.08*



EVALUAREA

- ◇ Pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare ( teren) în cauza, s-au folosit metode de evaluare acceptate de standardele ANEVAR si de cele internationale .
- ◇ Metoda de evaluare utilizata este :
  - Metoda bonitării terenulu

ESTIMAREA VALORII TERENULUI

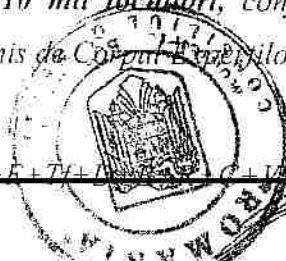
- ◇ In prezentul Raport evaluarea terenului în cauza se efectueaza utilizând :
  - a) Metoda comparatiei prin bonitare

*Leşny*

**CONFORM CU ORIGINALUL**

Metoda comparatiei prin bonitare

- ◇ Prin aplicarea acestei metode se estimeaza valoarea de piata a terenului conform unei metodologii combinate, analizate si elaborate de CET-R si ANEVAR, prin aplicarea urmatoarelor acte normative : HGR 834/1991, 500/1994, 403/2000, Ordinul MLPAT nr. 1C/311/1992, Norme MF nr. 2665/1992, Decizia PMB nr. 218/1997, Legea nr. 69/1993, analiza grilei de valori a pretului pietei întocmita pe baza ofertelor si tranzactiilor.
- ◇ Metoda poate fi folosita când nu sunt disponibile suficiente informatii referitoare la tranzactii similare . Algoritmul pleaca de la un pret de barem "A" (valoarea de baza a terenului - functie de categoria localitatii si amplasare în cadrul localitatii) care este corectat pe baza unor elemente de comparatie (bonitati) :
- ◇ Metodologia de evaluare utilizeaza analiza si transformarea caracteristicilor proprii ale terenului în valori de influenta prin aplicarea unui cumul de coeficienti legati de conditiile pietei imobiliare reale, de caracteristicile si individualizarea fiecarui teren si de analiza perspectivelor de cea mai buna utilizarea a acestuia :
- ◇ Metoda se bazeaza pe utilizarea urmatoarei relatii de calcul - pentru localitati cu o poulatie de peste 10 mii locuitori, conform buletinului documentar "Expertiza Tehnica" nr. 97, emis de Corpul Inginerilor Tehnici – Sectiunea Constructii



*Multiplicat  
Pe la 10.06.08*

## EVALUAREA TERENULUI

Pentru evaluarea terenului în cauză se folosește următoarea formulă, recomandată de Corpul Expeților Tehnici din România în Buletinul documentar "Expertiza tehnică 97" din martie 2006:

$V_p = K(A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$   
RON/m.p., unde:

- A = 150 RON/m.p. (amplasament în zona 3);
- S = 16,7% (rețea de apă și de canalizare la gard);
- G = 6,7% (rețea de gaze la gard);
- T = 16,7% (rețea de termoficare la gard);
- E = 6,7% (rețea electrică);
- $T_f$  = 3,4% (rețea de telefon la gard);
- D = 16,7% (acces la drum asfaltat);
- B = 0 (formă și orientare favorabilă);
- R = -10% (construibil cu restricții);
- C = +5% (suprafață adecvată peste 300 mp în zona 3);
- V = 20% (aspect urbanistic deosebit de favorabil);
- P = 0%

---

81,9% din A

- M = 1,0 (construibil 45-60%);
- F = 1,0 (teren normal de fundare);
- $G_s$  = 1,0 (coeficient seismic);
- H = 1,40 (pentru regim P + 7-12 etaje);
- $G_o$  = 1,0 (teren plan care nu necesită dezafectări);
- $C_r$  = 1,0 (fără probleme juridice)
- U = 1,0 (teren pentru locuințe);
- Z = 1,0 (zona 3)

Rezultă că valoarea de circulație a metrului pătrat de teren este de:

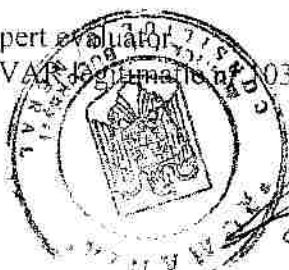
$$P = (150 + 0,819 \times 150) \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,40 \times 1,0 \times 1,00 \times 1,0 \times 1,0 = 382 \text{ RON/mp}$$

Valoarea terenului întregului imobil (339 mp) este:

$$V = 339 \times 382 = 129\,498 \text{ RON}$$

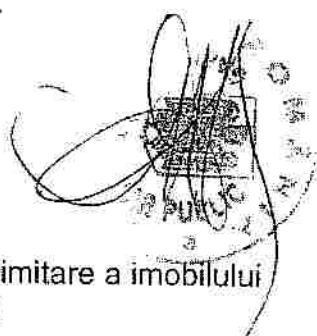
- Anexă: 1. Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate
- 2. Legitimăție de expert ANEVAR (copie xerox)

ing. Aurica Marian, expert evaluator  
membru titular ANEVAR înregistrat nr. 10380



Data: 11.02.2008

*Multiplicat*  
*10.06.08*

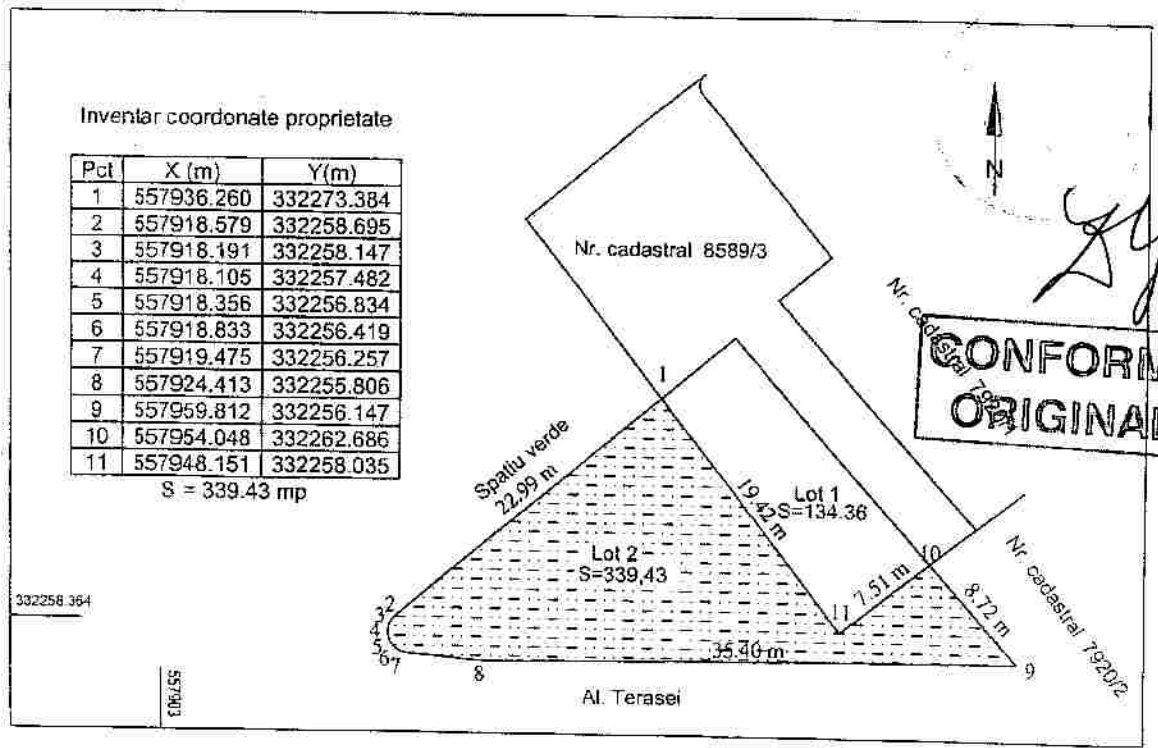


8.3.06  
29.05.2007

Plan de amplasament si delimitare a imobilului  
LOT 2  
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
415/2	339.43	Aleea Terasei nr.8C,sect. 4 - LOT2

Cartea Funciara nr.	UAT
---------------------	-----



Inventar coordonate proprietate

Pct	X (m)	Y(m)
1	557936.260	332273.384
2	557918.579	332258.695
3	557918.191	332258.147
4	557918.105	332257.482
5	557918.356	332256.834
6	557918.833	332256.419
7	557919.475	332256.257
8	557924.413	332255.806
9	557959.812	332256.147
10	557954.048	332262.686
11	557948.151	332258.035

S = 339.43 mp

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (m.p.)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
2	CC	339.43		teren liber neimprejmuit
TOTAL		339.43		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie stereo Buc		
Pct	X (m)	Y(m)
1	557936.260	332273.384
2	557918.579	332258.695
3	557918.191	332258.147
4	557918.105	332257.482
5	557918.356	332256.834
6	557918.833	332256.419
7	557919.475	332256.257
8	557924.413	332255.806
9	557959.812	332256.147
10	557954.048	332262.686
11	557948.151	332258.035

S = 339.43 mp

Executant

Data

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (m.p.)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata = 339.43  
Suprafata din act = 339.43



Handwritten signature and date: 29.05.07

Multiplicat  
2007.10.06.08



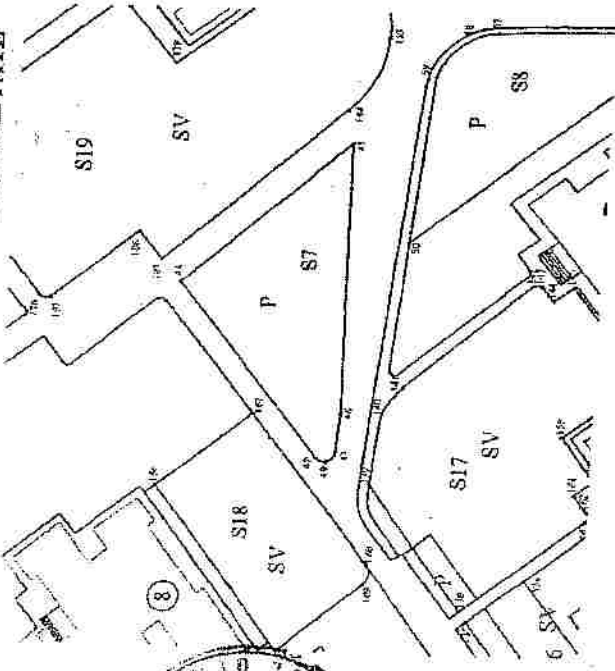
**CONFORM CU ORIGINALUL**

**FIȘA CORPULUI DE PROPRIETATE**

Aleea Terasei nr 8C  
Parcela 7

Județul București  
Teritoriul administrativ Sector 4  
Cod SIRUTA 179 178  
Cod intravilan/extravilan 2

**SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE**



Secțiune plan/nomenclatură 500 25A/2  
Nr. sector cadastral  
Nr. cadastral al corpului de proprietate  
Nr. carte funciară

4155

**A. DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Cod grupă destinație	Suprafața din măsurători	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1	Cc	TDI	473.79			Parcela 7
<b>TOTAL</b>			473.79			

**B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚIE**

Nr. corp clădire construcție	Denumire	Suprafața Utilă mp	Cod grupă destinație	Mențiuni
<b>TOTAL</b>				

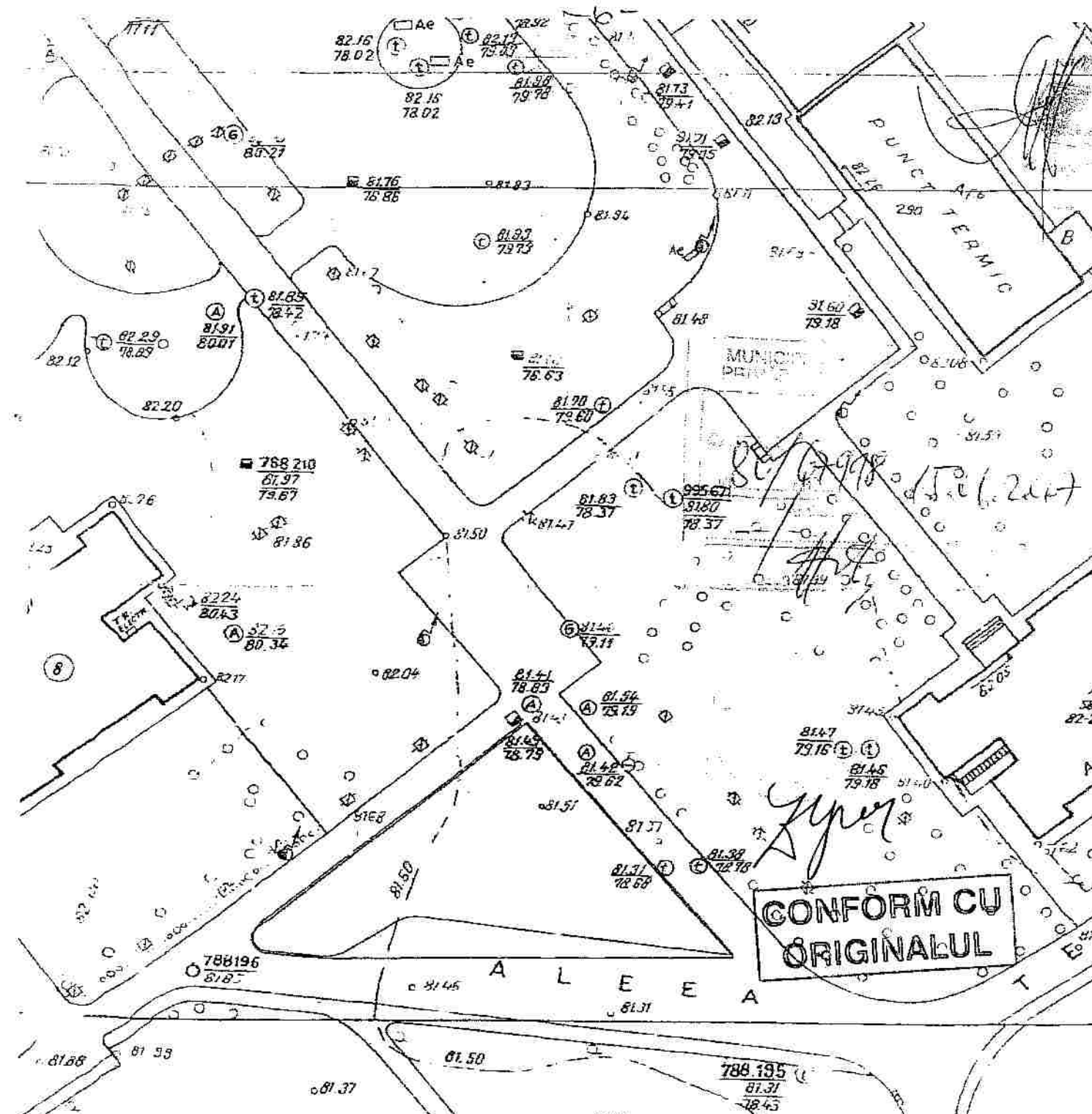
**C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR**

Nr. Crt	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu/Sediu proprietar	Cod numeric Personal/Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate Nr. și data înregistrării/eliberării		Cod grupă proprietate	Suprafața din act (ha sau mp)		Modul de deținere Teren/ construct. exclusiv indiv.	Mențiuni
				teren	const. p.					
1	Constantin Ileana Rodica	B-dul Unirii, nr. 57, bl. E4, sc. 3, ap. 71, Sector 3, București	2420204400188	Dispoziția Nr. 432 din 12.07.2002		P.F.	14615.00			
2	Neita Ana Silvia	Sr. Drumul Taberei, nr. 69, bl. TD-43, et. 10, ap. 63, Sector 6, București	2460402400365	Proces Verbal de punere în posesie Nr. 17099 din 23.09.2002						*

Intocmit: Iliescu Viad

Multiplicat  
data 10.06.08

18



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE**  
**SCARA 1 : 500**  
**(intravilan)**

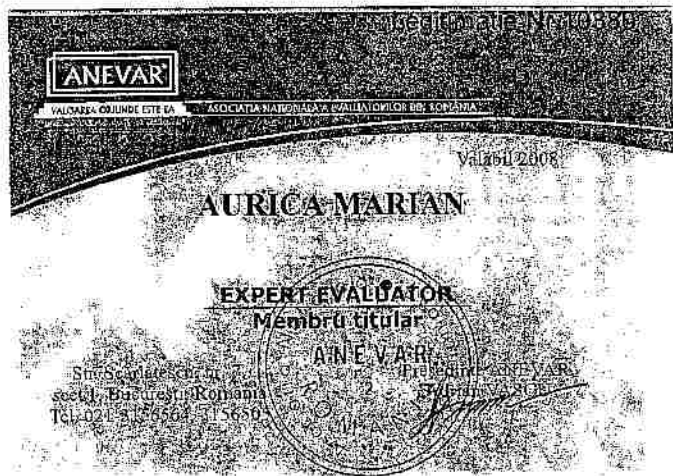
**JUDETUL : MUNICIPIUL BUCURESTII**  
**TERITORIUL ADM. SECTOR 4**  
**COD SIRUTA : 179 178**  
**ADRESA CORPULUI DE PROPRIETATE :**  
 Aleea Terasei nr 8C

**NUMAR CADASTRAL PROVIZORIU AL CORPULUI DE PROPRIETATE.....** 7455

**NUMELE SI PRENUMELE PROPRIETARULUI**  
 Constantin Ileana Rodica  
**ADRESA:** B-dul. Unirii, nr. 57, bl. E4, sc. 3, ap. Sector 3, Bucuresti

**ADRESA:** Netta Ana Silvia  
 Str. Drumul Taberei, nr. 69,  
 Bl. TD-43, et. 10, ap. 63,  
 Sector 6, Bucuresti

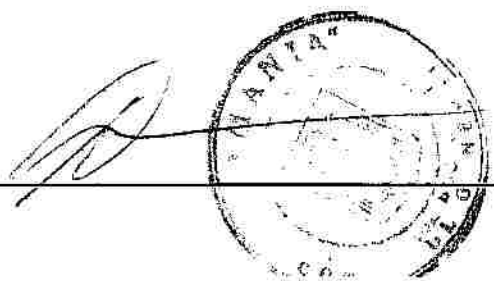
*Multiplicat  
 S. 10.06.08*

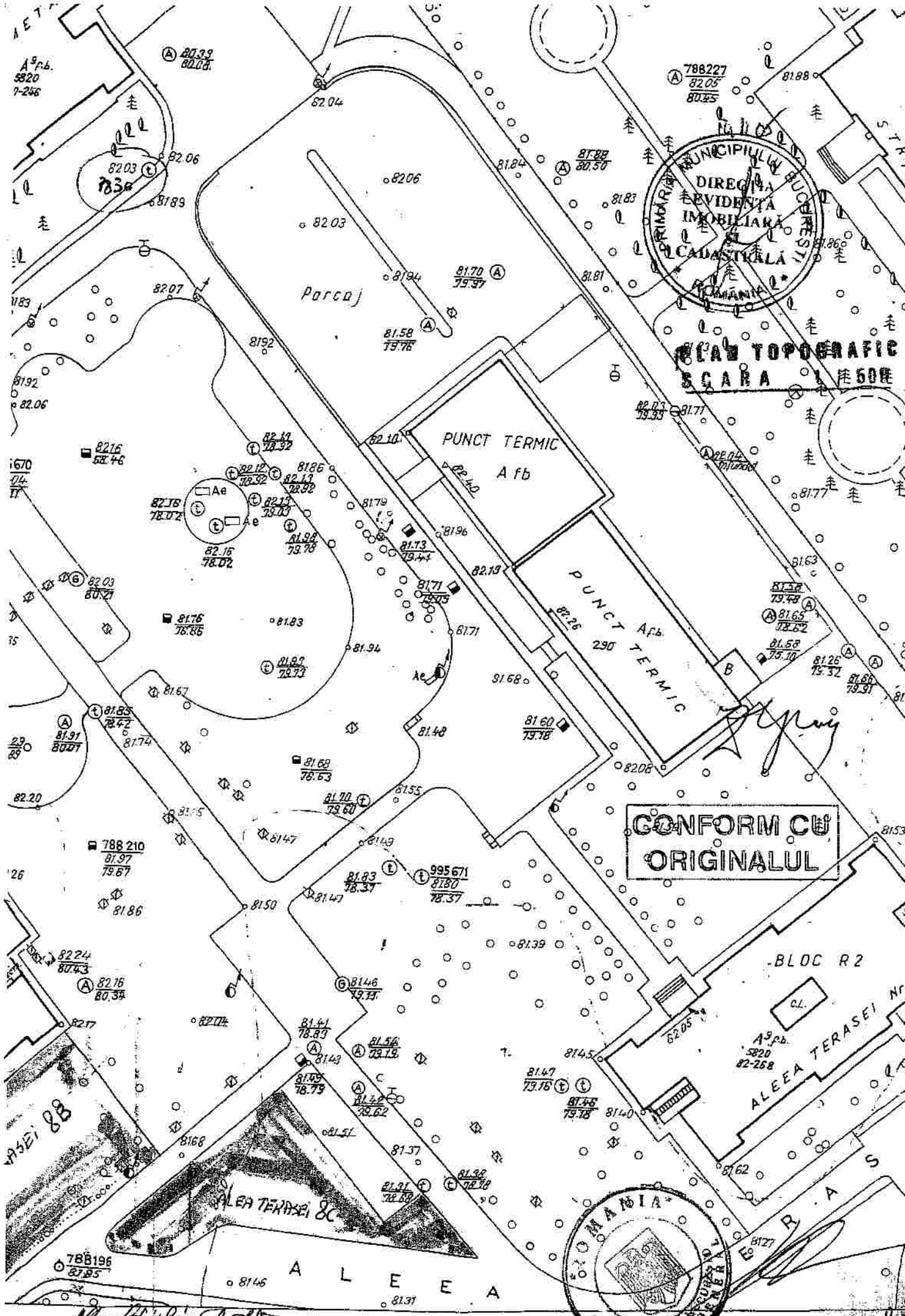


CONFORM CU ORIGINALUL

*Zeyu*

*Multiplicat  
Plus 10.06.08*





MUNICIPIUL BUCURESTI  
 DIRECTIA  
 EVIDENTA  
 IMOBILIARA  
 CADASTRALA  
 TOMIANI

PLAN TOPOGRAFIC  
 SCARA 1:500

CONFORM CU  
 ORIGINALUL

ROMANIA  
 MINISTERUL  
 TERENURILOR  
 CONSTRUCIILOR

Metrica/10.06.08

**RAPORTUL  
EXPERTIZEI DE EVALUARE**

**Pentru imobilul situat in Bucuresti ,  
bd. Alexandru Obregia nr.19J,sect.4**

*Sept*

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

Febr. 2008

ing. Aurica Marian,expert evaluator,  
membru titular ANEVAR legitimație nr.10380



*Multiplicat 4/12 06.08*

*[Handwritten signature]*

MUNICIPIUL BUCUREȘTI

*Georg*

CONFORM CU  
ORIGINALUL

## RAPORTUL EXPERTIZEI DE EVALUARE

Subsemnatul ing. Aurica Marian, expert evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr.10380, , domiciliat în Sos. Pantelimon Nr. 247, Bloc 54, Scara A, Etaj 5, Ap. 26, Sector 2, Bucuresti, am efectuat expertiza tehnică de evaluare a imobilului teren, situat în municipiul Bucuresti, Aleea Terasei nr. 8B , Sector 4, la solicitarea S.C Meridian Sud S.R.L., persoana juridica romana cu sediul în Bucuresti, str. Turnu Măgurele nr. 58-60, Sector 4, înmatriculata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/25483/1994, cod unic de înregistrare RO 6639012

### 1. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI

Petenta mi-au pus la dispoziție următoarele acte:

1. Contract de vanzare-cumparare autenticat sub nr. 1652 din 4 iulie 2007 la B.N.P. Maria Gabura;
2. Documentația cadastrală de atribuire a nr. cadastral(7456);
3. Incheierea de întabulare nr.912149 din 13.07.2006, în cartea funciara nedefinitiva a Sectorului 4 Bucuresti nr.40597, data de registratorul de carte funciara al O.C.P.I. Bucuresti - Biroul de carte funciara al sectorului 4,

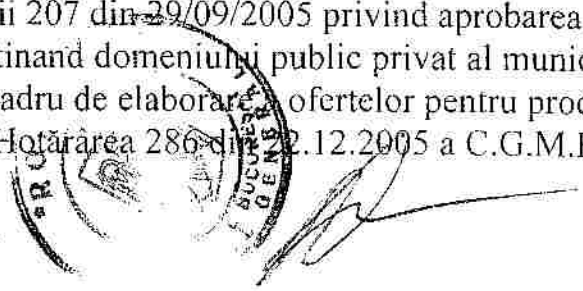
Din analiza actelor rezultă următoarele:

a) Imobilul teren , are suprafata de **411** m.p., situat în municipiul Bucuresti, Aleea Terasei nr.8B, sector 4, număr cadastral provizoriu 7456.

b) Terenul este liber de construcții (spațiu verde), situat în zona III, corp F, conform zonării terenurilor situate în perimetrul Mun. București, din cadrul anexei nr. 2 a „Hotărârii 207 din 29/09/2005 privind aprobarea metodologiei de evaluare a terenurilor aparținând domeniului public privat al municipiului Bucuresti și a documentatiei cadru de elaborare a ofertelor pentru procedurile de evaluare modificată prin Hotărârea 286 din 22.12.2005 a C.G.M.B.



*Multiplicat  
10.06.08*



EVALUAREA

- ◇ Pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare ( teren) în cauza, s-au folosit metode de evaluare acceptate de standardele ANEVAR si de cele internationale .
- ◇ Metoda de evaluare utilizata este :
  - Metoda bonitării terenului

*Zey*

**CONFORM CU ORIGINALUL**

ESTIMAREA VALORII TERENULUI

- ◇ In prezentul Raport evaluarea terenului în cauza se efectueaza utilizând :
  - a) Metoda comparatiei prin bonitare

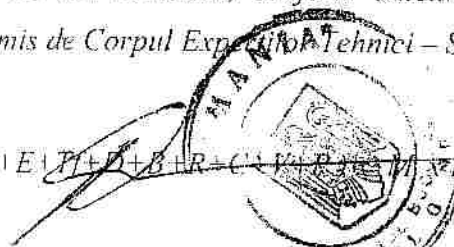
Metoda comparatiei prin bonitare

- ◇ Prin aplicarea acestei metode se estimeaza valoarea de piata a terenului conform unei metodologii combinate, analizate si elaborate de CET-R si ANEVAR, prin aplicarea urmatoarelor acte normative : HGR 834/1991, 500/1994, 403/2000, Ordinul MLPAT nr. 1C/311/1992, Norme MF nr. 2665/1992, Decizia PMB nr. 218/1997, Legea nr. 69/1993, analiza grilei de valori a pretului pietei întocmita pe baza ofertelor si tranzactiilor.
- ◇ Metoda poate fi folosita când nu sunt disponibile suficiente informatii referitoare la tranzactii similare . Algoritmul pleaca de la un pret de barem "A" (valoarea de baza a terenului - functie de categoria localitatii si amplasare în cadrul localitatii) care este corectat pe baza unor elemente de comparatie (bonitati) :
- ◇ Metodologia de evaluare utilizeaza analiza si transformarea caracteristicilor proprii ale terenului în valori de influenta prin aplicarea unui cumul de coeficienti legati de conditiile pietei imobiliare reale, de caracteristicile si individualizarea fiecarui teren si de analiza perspectivelor de cea mai buna utilizarea a acestuia ;
- ◇ Metoda se bazeaza pe utilizarea urmatoarei relatii de calcul - pentru localitati cu o poulatie de peste 10 mii locuitori, conform buletinului documentar "Expertiza Tehnica" nr. 97, emis de Corpul Expertilor Tehnici – Sectiunea Constructii

$$V_p = K \times (A + S + G + T) \times E \times P \times D \times B \times R \times C \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$$



Multiplicat  
10.06.08



## . EVALUAREA TERENULUI

Pentru evaluarea terenului în cauză se folosește următoarea formulă, recomandată de Corpul Expeiților Tehnici din România în Buletinul documentar "Expertiza tehnică 97" din martie 2006:

$V_p = K(A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$   
RON/m.p., unde:

- A = 150 RON/m.p. (amplasament în zona 3);  
 S = 16,7% (rețea de apă și de canalizare la gard);  
 G = 6,7% (rețea de gaze la gard);  
 T = 16,7% (rețea de termoficare la gard);  
 E = 6,7% (rețea electrică);  
 $T_f$  = 3,4% (rețea de telefon la gard);  
 D = 16,7% (acces la drum asfaltat);  
 B = 0 (formă și orientare favorabilă);  
 R = -10% (construibil cu restricții);  
 C = +5% (suprafață adecvată peste 300 mp în zona 3);  
 V = 20% (aspect urbanistic deosebit de favorabil);  
 P = 0%

CONFORM CU  
ORIGINALUL

*Zyey*

81,9 % din A

- M = 1,0 (construibil 45-60%);  
 F = 1,0 (teren normal de fundare);  
 $G_s$  = 1,0 (coeficient seismic);  
 H = 1,40 (pentru regim P + 7-12 etaje);  
 $G_o$  = 1,0 (teren plan care nu necesită dezafectări);  
 $C_r$  = 1,0 (fără probleme juridice)  
 U = 1,0 (teren pentru locuințe);  
 Z = 1,0 (zona 3)

Rezultă că valoarea de circulație a metrului pătrat de teren este de:

$P = (150 + 0,819 \times 150) \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,40 \times 1,0 \times 1,00 \times 1,0 \times 1,0 = 382 \text{ RON/mp}$

Valoarea terenului întregului imobil (411 mp) este:

$V = 411 \times 382 = 157\ 002 \text{ RON}$

- Anexă: 1. Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate  
 2. Legitimație de expert judiciar (copie xerox)

ing. Aurica Marian, expert evaluator,  
 membru în Corpul Expeiților Tehnici din România ANEVAR legitimație nr. 10380



Data: 11.02.2008



*M. Marian*  
10.06.08