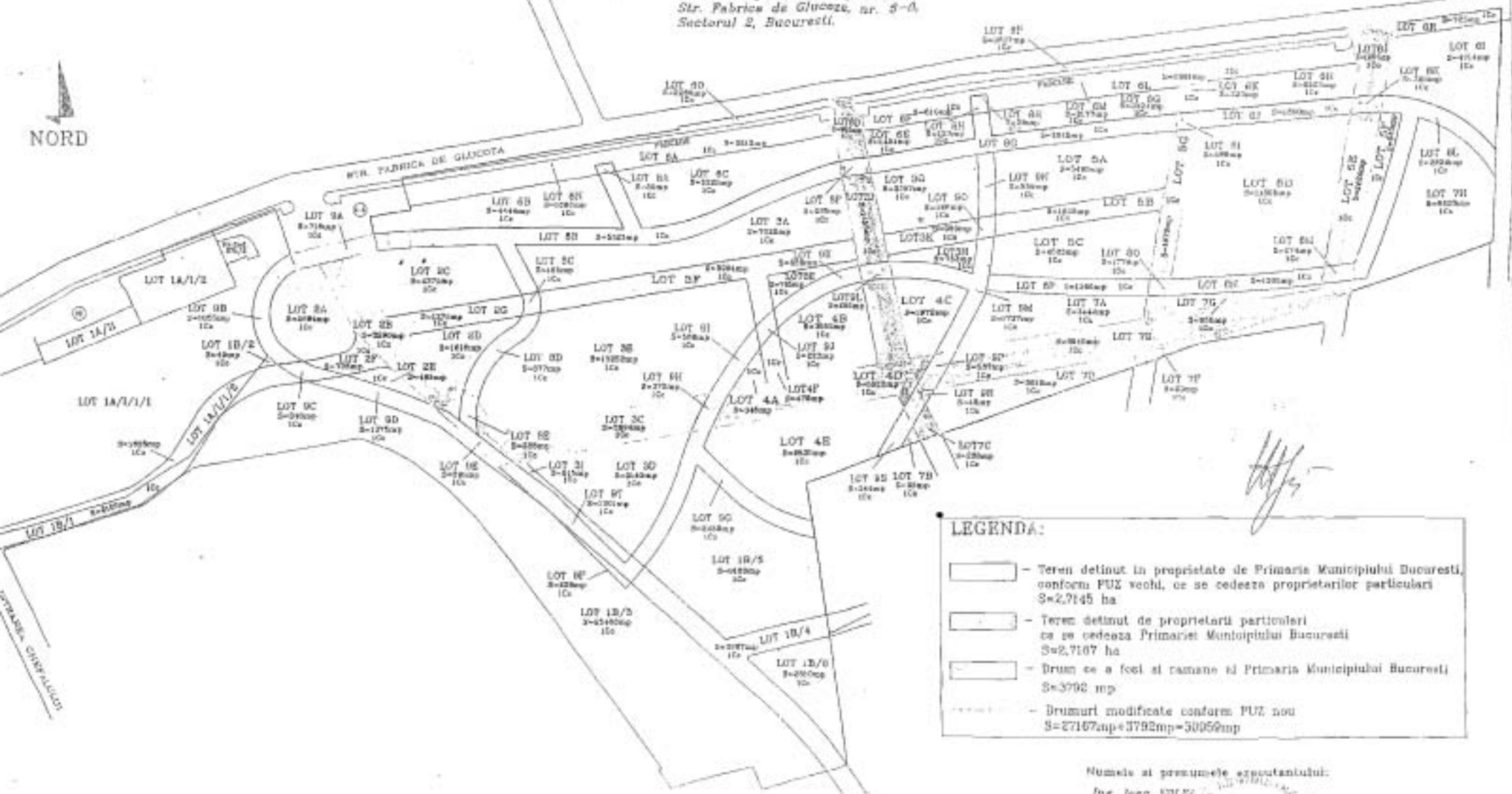


SCHITA DE ANSAMBLU  
CU DRUMURILE CE SE SCHIMBA CONFORM PUZ NOU

ANEXA 1 la HCCMB  
346/13.12.2007

Adresa corpului de proprietate:  
Str. Fabrica de Glucoza, nr. 5-A,  
Sectorul 2, Bucuresti.



**LEGENDA:**

- Teren detinut in proprietate de Primaria Municipiului Bucuresti, conform PUZ vechi, ce se cedeaza proprietarilor particulari S=2,7145 ha
- Teren detinut de proprietarii particulari ce se cedeaza Primariei Municipiului Bucuresti S=2,7167 ha
- Drum ce a fost si ramane al Primariei Municipiului Bucuresti S=3792 mp
- Drumuri modificate conform PUZ nou S=27167mp+3792mp=30959mp

Numele si prenumele reprezentantului:  
Ing. Ioan STAN

## LOTURILE CARE URMEAZA SA SE SCHIMBE

PROPRIETAR		PROPRIETAR	
DUMITRESCU TANTI-VIRGINICA		PRIMARIA	
CIOROBEA ADRIAN			
COLOANA 1		COLOANA 2	
LOT	Suprafata (mp)	LOT	Suprafata (mp)
2B	3290	8A	85
3C	3894	8B	5123
3J	1453	8C	185
4D	5023	8D	877
5G	1670	8G	2845
5E	2424	8H	127
6D	985	8J	1308
6K	323	8L	2626
6J	1294	8N	1305
7C	263	8P	1366
7E	6548	8R	26
		9B	1055
		9C	340
		9D	1375
		9F	228
		9G	2452
		9I	566
		9J	223
		9K	858
		9M	1737
		9N	559
		9O	186
		9R	48
		9S	344
		9T	1301
<b>TOTAL</b>	<b>27167</b>		<b>27145</b>
<b>DIFERENTA</b>	<b>27167-27145 = 22mp</b>		





**SC TOPCADEX SRL**  
**BUCUREȘTI**  
Str. Ispravnicului, nr. 3, sector 2.

Fax 021-2122930; 0722-683939

ANEXA NR. 3  
Nr. Inmatriculare la H.C.G.M.L.  
J40/11101/1991 nr. 346/2002  
Cod fiscal R22149

e-mail: topcadex@yahoo.com

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **A PROPRIETATI IMOBILIARE**

- TEREN LIBER - Drumuri conform PUZ nou -  
situat in Bucuresti, sector 2, str. Fabrica de Glucoza nr. 6-8  
(Terenuri ce vor fi cedate de Cons. Gen. al mun. București la schimb)

PROPRIETAR:

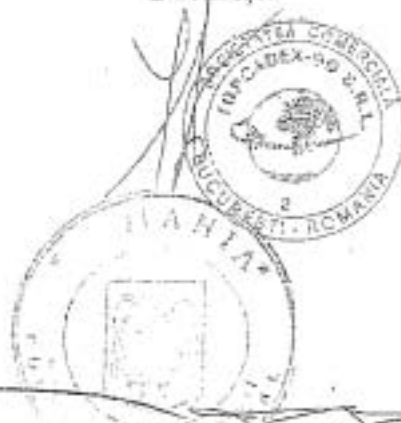
CIROBEA ADRIAN  
DUMITRESCU TANTI - VIRGINICA  
CONSILIUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

EXECUTANT:

S.C. TOPCADEX - 99 SRL  
București

București, 2006

1



## 1. REZULTATUL EVALUĂRII

Conform acestui raport, valoarea de piață a terenului supus evaluării a fost determinată prin aplicarea HCGMB nr. 218/04.12.1997.

Valoarea unitară rezultată este:  $258,0 \text{ euro/m}^2 \times 27145 \text{ mp} = 7003410 \text{ euro}$

## 2. DATE GENERALE

### 2.1. Date generale privind proprietatea

Proprietatea supusă evaluării este situată în București, sector 2, str. Fabrica de Glucoză nr. 6-8.

### 2.2. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în vederea estimării valorii de piață a terenurilor ce vor fi schimbate între CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și DUMITRESCU TANȚI – VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN.

### 2.3. Definiția valorii de piață

Standardul internațional de evaluare IVS-1 precum și standardul național de evaluare SEV 4.03 prezintă definiția valorii de piață ca bază a evaluării:

*valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător decis, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.*

### 2.4. Surse de informare

Raportul de evaluare a fost întocmit pe baza informațiilor din:

- Raport de expertiză tehnică judiciară și supliment la raportul de expertiză tehnică judiciară;
- Documentația CF existentă;
- Planuri de situație la scară 1:2000;
- Planuri urbanistice zonale

### 2.5. Data inspecției proprietății

Inspeția proprietății imobiliare a fost realizată la data de 23.08.2006.

### 2.6. Data elaborării raportului

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 31.08.2006.

### 2.7. Cursul de schimb al monedei naționale

La data evaluării (31.08.2006), cursul monedei naționale a fost de 2,7469 lei/ USD, și de 3,5302 lei/ EURO.



## 2.8. Ipoteze și condiții limitative

Acest raport de evaluare are la baza următoarele ipoteze și condiții limitative:

- Evaluatorul a obținut informații privind situația juridică din raportul de expertiză întocmit de Robe Marian Viorel, și nu va fi făcut răspunzător pentru o eventuală neconcordanță;
- Evaluatorul presupune ca toate documentațiile tehnice puse la dispoziție de către expertul tehnic sunt corecte;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele aspecte vicioase ascunse ale proprietății care ar modifica valoarea proprietății, neavând pregătirea necesară pentru acest tip de investigații;
- Evaluatorul consideră ca proprietatea corespunde cu reglementările privind mediul înconjurător;
- Evaluatorul presupune ca imobilul este în conformitatea cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor legat de proprietatea imobiliară evaluată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opinia exprimată în raport, în condițiile de mai sus.

## 3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 3.1. Identificarea proprietății

Proprietatea evaluată este situată în București, sector 2, str. Fabrica de Glucoză nr. 6-8.

### 3.2. Localizarea și vecinătățile

Terenul supus evaluării este situat în zona de nord a Municipiului București, cartier Pipera. Este delimitat la N de sos. Fabrica de Glucoză, la E de sos. Petricani, la S de Lacul Tei, pepiniera Tei-Toboc și Baza sportivă și de agrement Tei-Toboc (actuala Baza Tele 7 ABC), iar la V de Lacul Tei și de Baza sportivă Tei-Chefău (actuala Baza PRO TV Keoke). În zona (sos. Petricani, b-dul. Lacul Tei) există rețea de transport în comun (tramvaie și autobuze), dotări sociale precum spitale, școli și licee, facultate, poliție, biserici, parcuri, pietre și supermarketuri. Nu există unități industriale care să polueze mediul.

### 3.3. Situația juridică

Terenul supus evaluării se află în proprietatea privată a d-lui Adrian CIOROBEA, a d-iei Virginica DUMITRESCU și al CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

### 3.4. Descrierea terenului

Conform planului de situație la scara 1:2000, a raportului de expertiză tehnică și a Cărții Funciare, terenul are o formă aproximativ dreptunghiulară, cu deschidere la N la șoseaua Fabrica de Glucoză iar la est este despărțită de șoseaua Petricani prin linia de tramvai. Suprafața de teren conform documentației CF este de 280796 mp. Echiparea edilitară a zonei cuprinde rețea de apă și canalizare, rețea de gaze, rețea de energie electrică, rețea de telefonie.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and official stamps. On the right, there is a circular stamp with the text 'ROMANIA' at the top and 'MUNICIPIUL BUCUREȘTI' at the bottom. In the center, there is a signature that appears to be 'Adrian Ciorobea'. To the left of this signature, there is another signature that is less legible. At the bottom left, there is a large, stylized signature or mark.

#### 4. EVALUAREA TERENULUI

Metoda comparatiei prin bonitare

Formula de calcul a valorii proprietatii, conform HCGMB nr. 218/04.12.1997, este:

$$V/m^2 = k \cdot (A + S + G + T + E + Tf + D + B - R + C + V + P) \cdot M \cdot F \cdot G_s \cdot H \cdot G_o \cdot Cr \cdot U \cdot Z$$

Unde:  $k$  - coeficient de actualizare a valorii de piata

$$k = \frac{\text{curs BNR lei} / \$(data evaluarii)}{7700 \text{ lei} / \$(04.12.1997)}$$

\*  $A$  - valoarea de baza a terenului conform zonarii municipiului Bucuresti

Zonarea municipiului Bucuresti	Valoarea de baza (lei/mp)
Zona 0	43,8
Zona 1	34,0
Zona 2	26,3
Zona 3	20,5
Zona 4	14,7

\* Corectii pentru dotari (% din  $A$ ) - corectii pozitive:

S - apa si canalizare

G - gaze naturale

T - termoficare

E - electricitate

Tf - telefon

Tip dotare	Pozitionarea dotarilor fata de teren			
	La gard	Pana la 100 m	Pana la 200 m	Intre 200 si 500 m
Apa (60) % si canalizare (40%)	16,7 %	14,2%	11,7%	8,35%
Gaze naturale	16,7%	13,7%	10,63%	8,35%
Termoficare	6,7 %	5,63%	4,56%	3,35%
Electricitate	6,7 %	5,63%	4,56%	3,35%
Telefon	3,4 %	2,86%	2,31%	1,70%

4  
[Signature]





- a. *D – tipul de drum la care are acces terenul (% din A):*

Tipul de drum	Corectie
Drum de asfalt, beton, pavele	+ 16,70 %
Drum pavat cu bolovani de rau	+ 9,14 %
Drum din balast	+ 6,20 %

- a. *B – corectie pentru dimensiuni, proportii si orientare a terenului (% din A):*

Dimensiuni, proportii, orientare	Corectie
Teren colt la doua strazi	+10 %
Foarte favorabil (raport laturi 1/2, 1/3)	+ 5 %
Favorabil (raport laturi 1/4, 1/5)	0 %
Nefavorabil, forme neregulate (raport laturi peste 1/5 sau cu deschidere < 10 m)	- 5 %
Orientare favorabila	+ 3 %

- a. *R – restrictii de folosire conform planului urbanistic (% din A):*

Restrictie	Corectie
Neconstruibil, in afara de intrebuintari secundare	- 40 %
Construibil, conditionat si cu restrictii	- 10 % ...- 30 %

$$R = -20\%$$

- a. *C – suprafata adecvata sau nu in cadrul urban, in functie de utilizarea si pozitia specifica terenului (% din A):*

Zona		Corectie
Zona 0 si ultracentral la locuinte (favorabil)	Sub 150 mp	- 5 %
	150 mp...200mp	+ 5 %
	200 mp...400mp	+ 8 %...+ 10 %
Zonele 1 si 2 la locuinte (favorabil)		+ 3 %
Zona 3 si 4 pentru servicii, depozite ( favorabil) 1000 mp...2000 mp		+ 5 %

$$C = +3\%$$



- *V* – aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine, calitatea locatarilor și gradul de integrare socială a locatarilor (% din *A*):

Aspect urbanistic	Corectie
Dezolant	- 10 %...- 20 %
Civilizat	0 %
Deosebit de favorabil	10 %...20 %

$$V = 0 \%$$

- *P* – poluare (% din *A*):

Tip poluare	Corectie
Sonora ( industrie, circulație aeriana, feroviara, rutiera)	- 3 %...- 5 %
Reziduri gazoase	- 3 %
Reziduri solide	- 5 %
Reziduri lichide	- 7 %
Mirosuri și infectari (gropi de gunoi, abatoare)	- 10 %

$$P = - 3 \%$$

- *M* – coeficient privind ponderea suprafeței terenului construibil față de toată suprafața terenului evaluat (coeficient sub/supra-unitar):

Pondere teren construibil	Corectie
Construibil peste 60 %	1,25
Construibil 45 % ...60 %	1,00
Construibil sub 45 %	0,75

- *F* – coeficient privind natura terenului (coeficient sub/supra-unitar):

Natura terenului	Corectie
Teren normal de fundare	1,00
Panza freatică la nivelul zonei de fundare	0,85
Teren ce necesită grindă din beton armat pentru fundare	0,75
Teren ce necesită radier general	0,50
Teren macroporic, sensibil la înmuiere	0,70
Teren neconsolidat	0,30



- $G_s$  = coeficient privind gradul seismic (coeficient sub/supra-unitar):

Grad seismic	Corectie
Pentru gradul 7	1,00
Pentru gradul 7,5	0,98
Pentru gradul 8	0,96
Pentru gradul 9	0,89

- $H$  = coeficient privind regimul de inaltime constructibil (coeficient sub/supra-unitar):

Regim inaltime	Corectie
P + 1...3 nivele	1,00
P + 4...6 nivele	1,25
P + 7...12 nivele	1,40
P + 13...20 nivele	1,60

- $G_0$  - coeficient privind starea terenului =  $a*b$  (coeficienti sub/supra-unitari):

Coeficienti	Stare teren	Corectie
a - teren ocupat cu dotari si constructii:	ce nu necesita dezafectari	1,00
	ce necesita dezafectari partiale sau totale	0,75...0,95
	ocupat cu constructii de patrimoniu	0,40
b - teren in panta:	favorabil constructiv	0,95
	nefavorabil	0,70...0,90

$$G_0 = a*b = 1,00*0,95 = 0,95$$

- $C_r$  - coeficient special de respingere datorita unor cauze complexe sau lipsei de interes =  $a*b$  (coeficient sub/supra-unitar):

Coeficienti	Respingere pentru	Corectie
a - juridice:	procese in curs	0,90
	lipsa actelor clare de proprietate	0,70
	mosteniri nefinalizate	0,85
	pozitii divergente ale proprietarilor	0,90
b - de perspectiva sociala /urbanistica:	localitati cu somaj ridicat	0,70
	localitati cu monoindustrie mare	0,85
	localitati cu poluare deosebita	0,85
	localitati cu tendinte de depopulare	0,60...0,80

Pentru a și b - nu este cazul

$$C_r = a*b = 1*1 = 1$$

- *U – utilizarea terenului (coeficient sub/supra-unitar):*

Utilizare	Corectie
Pentru locuinte individuale sau colective	1,00
Pentru vile sau blocuri de lux	1,50...1,75
Pentru industrie si depozite	1,25...1,50
Pentru spatii comerciale si sedii administrative	1,50...3,00

$$U = 1,75$$

- *Z – coeficient de zona, indiferent de utilizarea terenului (coeficient sub/supra-unitar)*

Zona	Corectie
Zona 0, pe marile bulevarde	6,00
Zona 0, vecine cu marile bulevarde, pana la 50 m	3,75
Zona 0, oricare alta pozitie	3,00

In concluzie, valoarea terenului, pe m<sup>2</sup>:

$$V = 3,5674 * 26,3 * (1 + 16,7\% + 16,7\% + 6,7\% + 6,7\% + 3,4\% + 16,7\% + 10\% - 10\% + 3\% + 0\% - 3\%) * 1,0 * 0,85 * 0,98 * 1,40 * 0,95 * 1 * 1,75 * 3 = 910,79 \text{ ron/m}^2$$

$$\underline{V = 258,0 \text{ Euro/m}^2}$$

Notă: Prețul liber practicat în zonă este cuprins între 150 – 450 euro/m<sup>2</sup>.

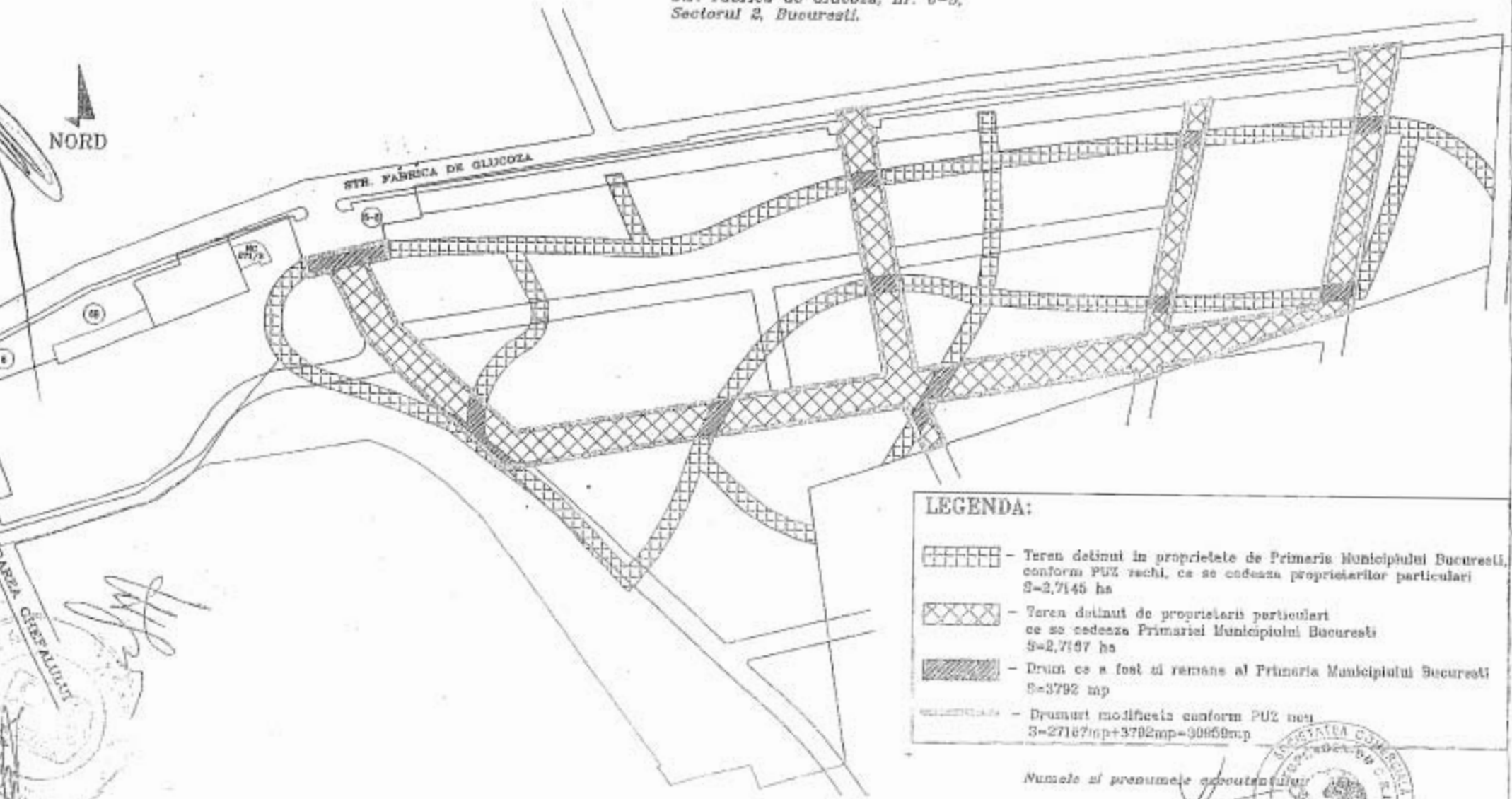
Intocmit,

Expert tehnic ing. Adrian TĂBĂCARU




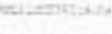
TĂBĂCARU ADRIAN  
Expert tehnic  
Nr. 851-6416

SCHITA DE ANSAMBLU  
 CU DRUMURILE CE SE SCHIMBA CONFORM PUZ NOU

Adresa corpului de proprietate:  
 Str. Fabrica de Glucoza, nr. 6-8,  
 Sectorul 2, Bucuresti.



LEGENDA:

-  - Teren deţinut în proprietate de Primăria Municipiului Bucureşti, conform PUZ vechi, ce se cedează proprietarilor particulari  
S=2,7145 ha
-  - Teren deţinut de proprietari particulari ce se cedează Primăriei Municipiului Bucureşti  
S=2,7197 ha
-  - Drum ce a fost şi rămâne al Primăriei Municipiului Bucureşti  
S=3792 mp
-  - Drumuri modificate conform PUZ nou  
S=27167mp+3792mp=30959mp

Numele şi prenumele autorizatului:

Ing. Ioan FOLPA



**SC TOPCADEX SRL**  
**BUCUREȘTI**  
Str. Ispravnicului, nr. 3, sector 2.

Fax 021-2122930; 0722-683939

ANEXA NR. 4  
Nr. Inmatriculare Co. H.C.G.M.  
J40/11101/1991 nr. 346/2006  
Cod fiscal R22149

e-mail: topcadex@yahoo.com

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **A PROPRIETATII IMOBILIARE**

- TEREN LIBER - Drumuri conform PUZ nou -  
situat in Bucuresti, sector 2, str. Fabrica de Glucoza nr. 6-8  
(Terenuri ce vor fi primite de Cons. Gen. al mun. București la schimb)

PROPRIETAR:

CIOROBEA ADRIAN  
DUMITRESCU TANȚI - VIRGINICA  
CONSILIUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

EXECUTANT:

S.C. TOPCADEX - 99 SRL  
București

București, 2006



## 1. REZULTATUL EVALUARII

Conform acestui raport, valoarea de piata a terenului supus evaluarii a fost determinata prin aplicarea HCGMB nr. 218/04.12.1997.

Valoarea unitara rezultata este:  $258,0 \text{ euro/m}^2 * 27167 \text{ mp} = 7009086 \text{ euro}$

## 2. DATE GENERALE

### 2.1. Date generale privind proprietatea

Proprietatea supusa evaluarii este situata in Bucuresti, sector 2, str. Fabrica de Glucoză nr. 6-8.

### 2.2. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in vederea estimării valorii de piata a terenurilor ce vor fi schimbate între DUMITRESCU TANȚI – VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN și CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

### 2.3. Definierea valorii de piata

Standardul international de evaluare IVS-1 precum si standardul national de evaluare SEV 4.03 prezinta definitia valorii de piata ca baza a evaluării:

*valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate ar fi schimbata la data evaluării, între un vanzator hotarat si un cumparator decis, într-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.*

### 2.4. Surse de informare

Raportul de evaluare a fost intocmit pe baza informatiilor din:

- Raport de expertiza tehnica judiciara si supliment la raportul de expertiza tehnica judiciara;
- Documentația CF existentă;
- Planuri de situatie la scara 1:2000;
- Planuri urbanistice zonale

### 2.5. Data inspectiei proprietatii

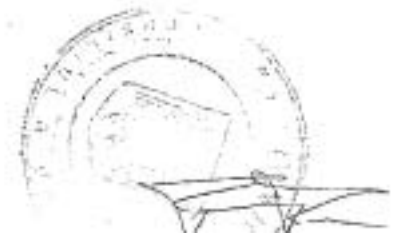
Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata la data de 23.08.2006.

### 2.6. Data elaborării raportului

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 31.08.2006.

### 2.7. Cursul de schimb al monedei nationale

La data evaluării (31.08.2006), cursul monedei nationale a fost de 2,7469 lei/ USD, si de 3,5302 lei/ EURO.



## 2.8. Ipoteze si conditii limitative

Acest raport de evaluare are la baza urmatoarele ipoteze si conditii limitative:

- Evaluatorul a obtinut informatii privind situatia juridica din raportul de expertiza intocmit de Robe Marian Viorel, si nu va fi facut raspunzator pentru o eventuala neconcordanță;
- Evaluatorul presupune ca toate documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre expertul tehnic sunt corecte;
- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru eventualele aspecte vicioase ascunse ale proprietatii care ar modifica valoarea proprietatii, neavand pregatirea necesara pentru acest tip de investigatii;
- Evaluatorul considera ca proprietatea corespunde cu reglementarile privind mediul inconjurator;
- Evaluatorul presupune ca imobilul este in conformitatea cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice;
- Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor legat de proprietatea imobiliara evaluata;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opinia exprimata in raport, in conditiile de mai sus.

## 3. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

### 3.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea evaluata este situata in Bucuresti, sector 2, str. Fabrica de Glucoza nr. 6-8.

### 3.2. Localizarea si vecinatatile

Terenul supus evaluarii este situat in zona de nord a Municipiului Bucuresti, cartier Pipera. Este delimitat la N de sos. Fabrica de Glucoza, la E de sos. Petricani, la S de Lacul Tei, pepiniera Tei-Toboc si Baza sportiva si de agrement Tei-Toboc (actuala Baza Tele 7 ABC), iar la V de Lacul Tei si de Baza sportiva Tei-Chefalu (actuala Baza PRO TV Keoke). In zona (sos. Petricani, b-dul. Lacul Tei) exista retea de transport in comun (tramvaie si autobuze), dotari sociale precum spitale, scoli si licee, facultate, politie, biserici, parcuri, pietre si supermarketuri. Nu exista unitati industriale care sa polueze mediul.

### 3.3. Situatia juridica

Terenul supus evaluarii se afla in proprietatea privata a d-lui Adrian CIOROBEA, a d-ei Virginica DUMITRESCU și al CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

### 3.4. Descrierea terenului

Conform planului de situatie la scara 1:2000, a raportului de expertiza tehnica și a Cărții Funciare, terenul are o formă aproximativ dreptunghiulară, cu deschidere la N la șoseaua Fabrica de Glucoză iar la est este despărțită de șoseaua Petricani prin linia de tramvai. Suprafața de teren confor documentației CF este de 280796 mp. Echiparea edilitară a zonei cuprinde rețea de apă și canalizare, rețea de gaze, rețea de energie electrică, rețea de telefonie.





#### 4. EVALUAREA TERENULUI

Metoda comparatiei prin bonitare

Formula de calcul a valorii proprietatii, conform HCGMB nr. 218/04.12.1997, este:

$$V/m^2 = k * (A + S + G + T + E + Tf + D + B + R + C + V + P) * M * F * Gs * H * Go * Cr * U * Z$$

Unde:  $k$  - coeficient de actualizare a valorii de piata

$$k = \frac{\text{curs BNR lei} / \$(\text{data evaluarii})}{7700 \text{ lei} / \$(04.12.1997)}$$

- $A$  - valoarea de baza a terenului conform zonarii municipiului Bucuresti

Zonarea municipiului Bucuresti	Valoarea de baza (lei/mp)
Zona 0	43,8
Zona 1	34,0
Zona 2	26,3
Zona 3	20,5
Zona 4	14,7

- Corectii pentru dotari (% din  $A$ ) - corectii pozitive:

S - apa si canalizare

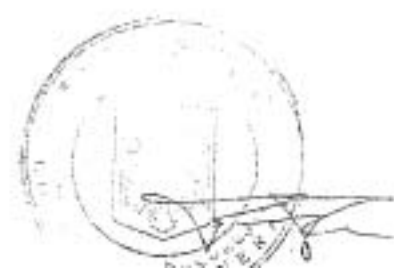
G - gaze naturale

T - termoficare

E - electricitate

Tf - telefon

Tip dotare	Pozitionarea dotarilor fata de teren			
	La gard	Pana la 100 m	Pana la 200 m	Intre 200 si 500 m
Apa (60) % si canalizare (40%)	16,7 %	14,2%	11,7%	8,35%
Gaze naturale	16,7%	13,7%	10,63%	8,35%
Termoficare	6,7 %	5,63%	4,56%	3,35%
Electricitate	6,7 %	5,63%	4,56%	3,35%
Telefon	3,4 %	2,86%	2,31%	1,70%



- *D – tipul de drum la care are acces terenul (% din A):*

Tipul de drum	Corectie
Drum de asfalt, beton, pavele	+ 16,70 %
Drum pavat cu bolovani de rau	+ 9,14 %
Drum din balast	+ 6,20 %

- *B – corectie pentru dimensiuni, proportii si orientare a terenului (% din A):*

Dimensiuni, proportii, orientare	Corectie
Teren colt la doua strazi	+10 %
Foarte favorabil (raport laturi 1/2, 1/3)	+ 5 %
Favorabil (raport laturi 1/4, 1/5)	0 %
Nefavorabil, forme neregulate (raport laturi peste 1/5 sau cu deschidere < 10 m)	- 5 %
Orientare favorabila	+ 3 %

- *R – restrictii de folosire conform planului urbanistic (% din A):*

Restrictie	Corectie
Neconstruibil, in afara de intrebuintari secundare	- 40 %
Construibil, conditionat si cu restrictii	- 10 % ... - 30 %

$$R = -20\%$$

- *C – suprafata adecvata sau nu in cadrul urban, in functie de utilizarea si pozitia specifica terenului (% din A):*

Zona		Corectie
Zona 0 si ultracentral la locuinte (favorabil)	Sub 150 mp	- 5 %
	150 mp...200mp	+ 5 %
	200 mp...400mp	+ 8 %...+ 10 %
Zonele 1 si 2 la locuinte (favorabil)		+ 3 %
Zona 3 si 4 pentru servicii, depozite ( favorabil) 1000 mp.. 2000 mp		+ 5 %

$$C = +3\%$$

5



- *V – aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine, calitatea locatarilor si gradul de integrare sociala a locatarilor (% din A):*

Aspect urbanistic	Corectie
Dezolant	- 10 %...- 20 %
Civilizat	0 %
Deosebit de favorabil	10 %...20 %

$$V = 0 \%$$

- *P – poluare (% din A):*

Tip poluare	Corectie
Sonora ( industrie, circulatie aeriana, feroviara, rutiera)	- 3 %...- 5 %
Reziduri gazoase	- 3 %
Reziduri solide	- 5 %
Reziduri lichide	- 7 %
Mirosuri si infectari (gropi de gunoi, abatoare)	- 10 %

$$P = - 3 \%$$

- *M – coeficient privind ponderea suprafetei terenului construibil fata de toata suprafata terenului evaluat (coeficient sub/supra-unitar):*

Pondere teren construibil	Corectie
Construibil peste 60 %	1,25
Construibil 45 % ...60 %	1,00
Construibil sub 45 %	0,75

- *F – coeficient privind natura terenului(coeficient sub/supra-unitar):*

Natura terenului	Corectie
Teren normal de fundare	1,00
Panza freatica la nivelul zonei de fundare	0,85
Teren ce necesita grinda din beton armat pentru fundare	0,75
Teren ce necesita radier general	0,50
Teren macroporic, sensibil la inmuiere	0,70
Teren neconsolidat	0,30

- $G_s$  = coeficient privind gradul seismic (coeficient sub/supra-unitar):

Grad seismic	Corectie
Pentru gradul 7	1,00
Pentru gradul 7,5	0,98
Pentru gradul 8	0,96
Pentru gradul 9	0,89

- $H$  = coeficient privind regimul de inaltime constructibil (coeficient sub/supra-unitar):

Regim inaltime	Corectie
P + 1...3 nivele	1,00
P + 4...6 nivele	1,25
P + 7...12 nivele	1,40
P + 13...20 nivele	1,60

- $G_0$  - coeficient privind starea terenului =  $a*b$  (coeficient sub/supra-unitar):

Coeficienti	Stare teren	Corectie
a - teren ocupat cu dotari si constructii:	ce nu necesita dezafectari	1,00
	ce necesita dezafectari partiale sau totale	0,75...0,95
	ocupat cu constructii de patrimoniu	0,40
b - teren in panta:	favorabil constructiv	0,95
	nefavorabil	0,70...0,90

$$G_0 = a*b = 1,00*0,95 = 0,95$$

- $C_r$  - coeficient special de respingere datorita unor cauze complexe sau lipsei de interes =  $a*b$  (coeficient sub/supra-unitar):

Coeficienti	Respingere pentru	Corectie
a - juridice:	procesele in curs	0,90
	lipsa actelor clare de proprietate	0,70
	mosteniri nefinalizate	0,85
	pozitii divergente ale proprietarilor	0,90
b - de perspectiva sociala /urbanistica:	localitati cu somaj ridicat	0,70
	localitati cu monoindustrie mare	0,85
	localitati cu poluare deosebita	0,85
	localitati cu tendinte de depopulare	0,60...0,80

Pentru a și b - nu este cazul

$$C_r = a*b = 1*1 = 1$$



- *U – utilizarea terenului (coeficient sub/supra-unitar):*

Utilizare	Corectie
Pentru locuinte individuale sau colective	1,00
Pentru vile sau blocuri de lux	1,50...1,75
Pentru industrie si depozite	1,25...1,50
Pentru spatii comerciale si sedii administrative	1,50...3,00

$$U = 1,75$$

- *Z – coeficient de zona, indiferent de utilizarea terenului (coeficient sub/supra-unitar)*

Zona	Corectie
Zona 0, pe marile bulevarde	6,00
Zona 0, vecine cu marile bulevarde, pana la 50 m	3,75
Zona 0, oricare alta pozitie	3,00

In concluzie, valoarea terenului, pe m<sup>2</sup>:

$$V = 3,5674 * 26,3 * (1 + 16,7\% + 16,7\% + 6,7\% + 6,7\% + 3,4\% + 16,7\% + 10\% - 10\% + 3\% + 0\% - 3\%) * 1,0 * 0,85 * 0,98 * 1,40 * 0,95 * 1 * 1,75 * 3 = 910,79 \text{ ron/m}^2$$

$$\underline{V = 258,0 \text{ Euro/m}^2}$$

Notă: Prețul liber practicat în zonă este cuprins între 150 – 450 euro/m<sup>2</sup>.

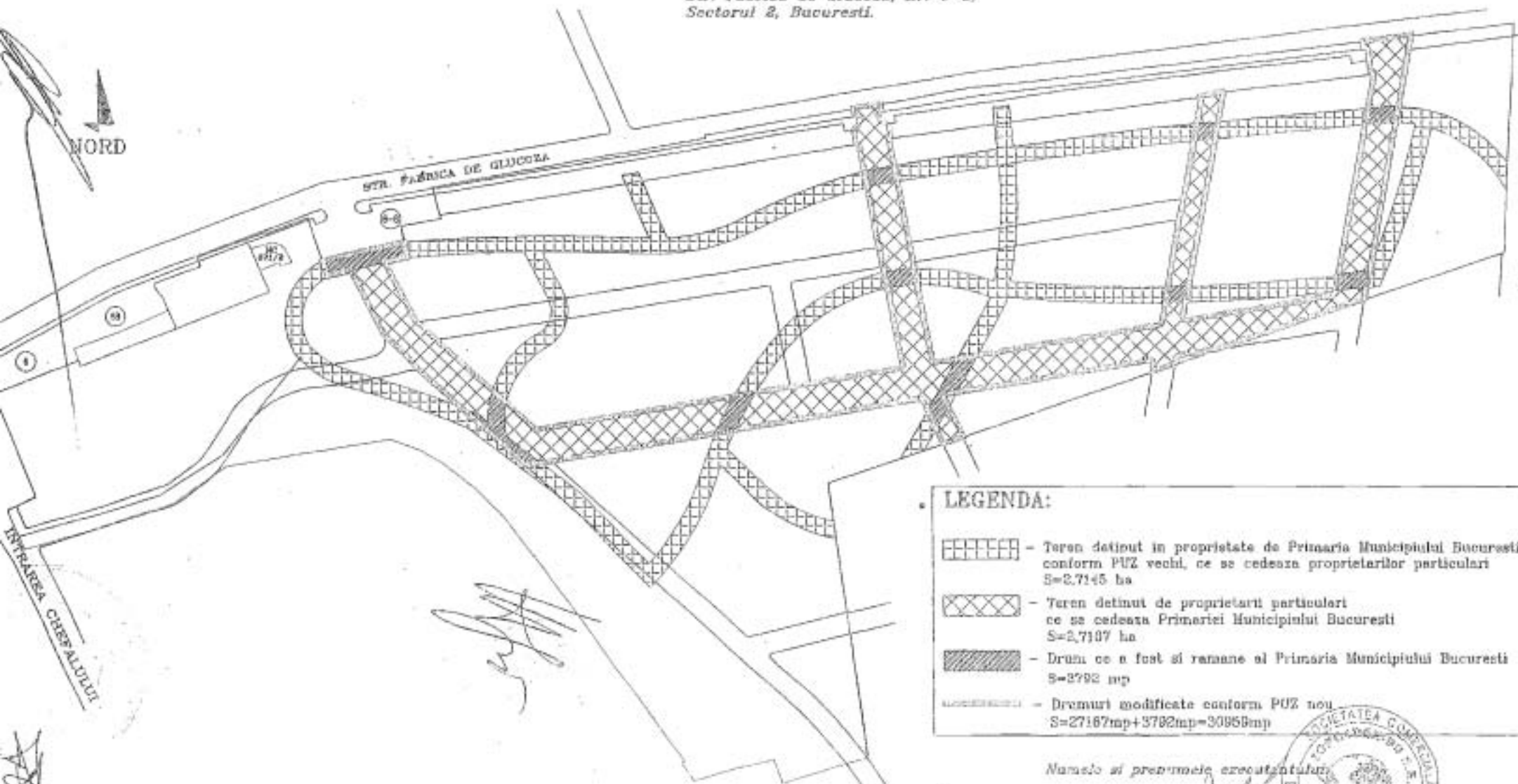
Intocmit,

Expert tehnic ing. Adrian TĂBĂCARU





TĂBĂCARU ADRIAN  
Expert tehnic  
Nr. 951-5436

SCHITA DE ANSAMBLU  
CU DRUMURILE CE SE SCHIMBA CONFORM PUZ NOU

Adresa corpului de proprietate:  
Str. Fabrica de Glucoza, nr. 6-8,  
Sectorul 2, Bucuresti.



LEGENDA:

-  - Teren deţinut în proprietate de Primăria Municipiului Bucureşti, conform PUZ vechi, ce se cedează proprietarilor particulari  
S=2,7145 ha
-  - Teren deţinut de proprietari particulari ce se cedează Primăriei Municipiului Bucureşti  
S=2,7107 ha
-  - Drumuri ce a fost şi rămâne al Primăria Municipiului Bucureşti  
S=2792 mp
-  - Drumuri modificate conform PUZ nou  
S=27167mp+3792mp=30959mp

Numele şi prenumele executorului:

Ing. Ioan FOLFA

