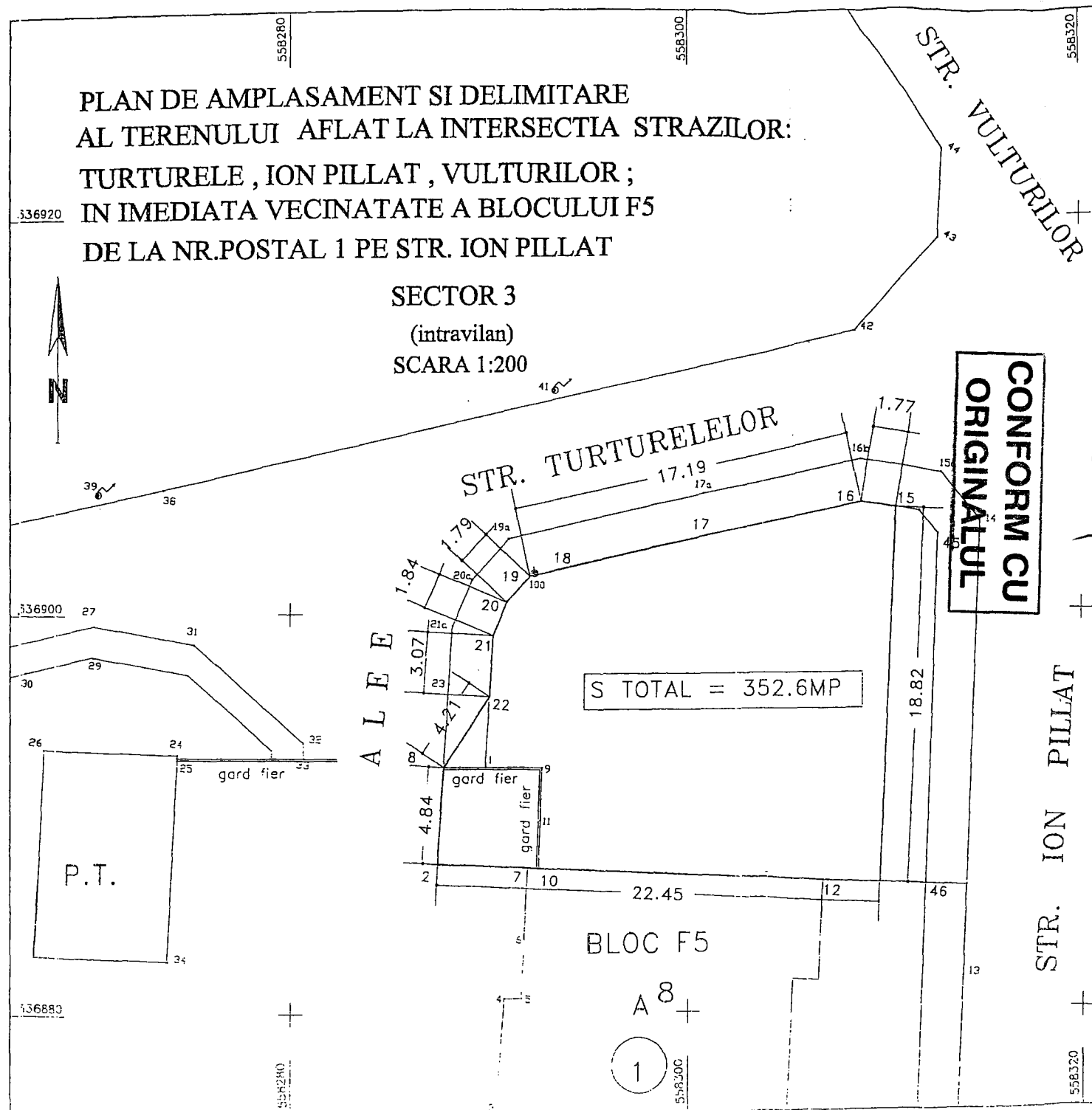


Municipalitate Cluj 18.03.08

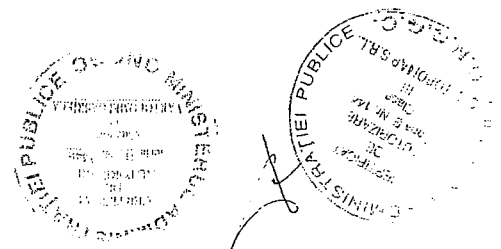
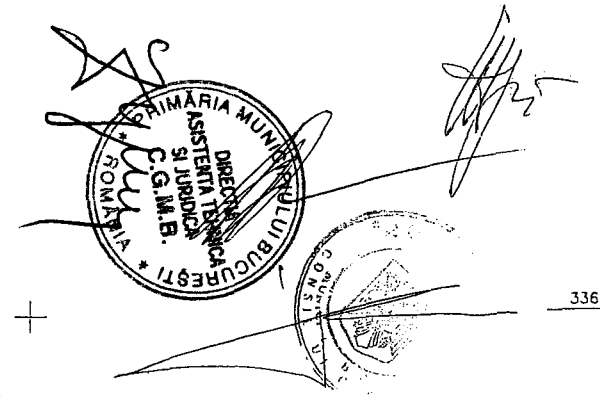
3

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
AL TERENULUI AFLAT LA INTERSECTIA STRAZILOR:
TURTURELE , ION PILLAT , VULTURILOR ;
IN IMEDIATA VECINATATE A BLOCULUI F5
DE LA NR.POSTAL 1 PE STR. ION PILLAT

SECTOR 3
(intravilan)
SCARA 1:200



CONFORM CU
ORIGINALUL



Data : Iunie 2007

Numele si prenumele executantului
Ing.VARTOLOMEI GABRIELA

ANEXA 1
HOT 110/2007

Sc. 1 : 500

CORP DE PROPR. :

BUCUREȘTI

SECTOR 3

COD. SIRUTA 179169

B-DUL BUREBISTA

NR. 7

NR. CADASTRAL

PROPRIETAR:

• SIEGMUND NICULETA

CALEA MOȘILOR , NR. 278

BL. 20 BIS , SC. A , ET. 4 , AP. 14

SECTOR 2 ,

BUCUREȘTI

ANEXA 2

HOT. 110/2008

CONFORM CU
ORIGINALUL

B-DUL BUREBISTA

TROTUAR

TEREN LIBER
DAFI-C.G.M.B

DATA :
11.02.2004

Municipal 18.03.08





ANEXA NR. 3
HOT. 110/2008

RAPORT DE EVALUARE

ÎNTOCMIT ÎN BAZA CONTRACTULUI DE PRESTĂRI

SERVICII DE EVALUARE NR. 58 / 03.05.2007

ANEXA 1

CONFORM CU
ORIGINALUL

Proprietate imobiliară, constituită din :
teren intravilan în suprafață de 184 mp,
situată în București, b-dul Burebista nr.7,
fostă str.Popa Stoica Farcaș nr.54, sector 3



Beneficiar,

S.C. "MERIDIAN SUD" S.R.L.

Proprietar,

S.C. "MERIDIAN SUD" S.R.L.

Aprilie 2007

Multiplicat 18.03.08

5

**CONFORM CU
ORIGINALUL****1. REZULTATELE EVALUĂRII****1.1. Proprietatea imobiliară evaluată**

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, constituită din teren intravilan în suprafață de **184 mp**, situată în București, b-dul Burebista nr.7 (fostă str.Popa Stoica Farcaș nr.54), sector 3, cu număr de C.F. 74913 și număr cadastral 7898.

1.2. Proprietarul bunurilor imobile

Evaluarea a fost solicitată de către **S.C."MERIDIAN SUD" S.R.L.** în calitate de proprietar al bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare.

1.3. Data evaluării

Raportul de evaluare a fost elaborat având ca dată de referință 02.05.2007.

1.4. Baza evaluării

Valoarea de piață reprezintă baza prezentei evaluări și așa cum acest tip de valoare este definit de către Standardele Internaționale de Evaluare IVSC - Ediția a șaptea 2005, standarde adoptate din anul 2006 și de către ANEVAR ca reglementări locale privind cea mai bună practică în evaluare, prin Standardul Internațional de Evaluare IVS 1 are următoarea formulare:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

1.5. Rezultatul evaluării

Pentru proprietatea imobiliară – teren intravilan – se estimează ca valoare de piață - la nivelul lunii mai 2007, suma de:

1.408.071 lei, respectiv 423.200 €

Ing. Diana – Mihaela Gireadă
membru titular ANEVAR nr. 3017
expert evaluator proprietăți imobiliare



Multăscuț Alu 18.03.08

6

CONFORM CU
ORIGINALUL

2. CERTIFICARE



Prin prezenta în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

Deasemenea certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizate, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare. Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de **ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)**. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator.

La data elaborării raportului de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR, are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ ȚIRIAC S.A. și are competența întocmirii acestui raport.

Ing. Diana – Mihaela Gireadă
membru titular ANEVAR nr. 3017
expert evaluator proprietăți imobiliare



3. DATE GENERALE

3.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, constituită din teren intravilan în suprafață de **184 mp**, situată în București, b-dul Burebista nr.7 (fostă str.Popa Stoica Farcaș nr.54), sector 3, cu număr de C.F. 74913 și număr cadastral 7898.

3.2 SCOPUL EVALUĂRII

Raportul de evaluare are ca scop estimarea valorii de piață a bunului imobil în vederea informării beneficiarului pentru efectuarea ulterioară a unui schimb de terenuri.

3.3. CLIENTUL ȘI DESTINATARUL LUCRĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de către **S.C."MERIDIAN SUD" S.R.L.** și se adresează acesteia în calitate de client și destinatar, cât și în calitate de utilizator.

3.3.1. Situația juridică a dreptului de proprietate

Proprietarul bunului imobil evaluat, **S.C."MERIDIAN SUD" S.R.L.**, a prezentat ca acte de proprietate, următoarele documente care-i atestă această calitate, acte anexate în fotocopie la prezentul raport de evaluare:

- Contract de vânzare-cumpărare, autentificat cu nr.378/22.02.2007, la BNP Liuba Alexandrescu, din București, str.Ion Câmpineanu nr.31, bl.4, sc.3, et.1, ap.53-54, sector 1 ;
- Încheierea nr.714102/13.02.2007, prin care se întabulează bunul imobil în C.F. nr.74913 cu număr cadastral 7898, cu titlu de drept de moștenire ;
- Fișa corpului de proprietate cu nr. cadastral 7898, întocmită la data de 11.02.2004 de către ing. Furtună Laurențiu, autorizat de  certificat de autorizare seria B, nr.2529, categoria D ;
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate ;
- Plan de încadrare în zonă ;
- Certificat nr.3045/1101/03.02.2004, emis de PMB – Direcția Patrimoniu și Evidența Proprietății, Cadastru, Serviciul Nomenclatură Urbană, sector 3, prin care s-a schimbat adresa din str.Popa Stoica Farcaș nr.54 în b-dul Burebista nr.7.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Menționăm că evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.

Certificarea situației juridice a dreptului de proprietate și analiza care atestă acest drept urmează a fi făcut de specialiștii juridici care analizează dosarul.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

3.4. BAZA EVALUĂRII

Valoarea de piață reprezintă baza prezentei evaluări, așa cum acest tip de valoare este definit de către Standardele Internaționale de Evaluare IVSC - Ediția a șaptea 2005, standarde adoptate din anul 2006 și de către ANEVAR ca reglementări locale privind cea mai bună practică în evaluare, prin Standardul Internațional de Evaluare IVS 1 Valoarea de piață – bază de evaluare, are următoarea formulare:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

La baza evaluării stau și o serie de ipoteze și condiții limitative prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și condiții, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport de evaluare.

3.4.1. Ipotezele și condițiile limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport:

a. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informații furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a întreprinde verificări suplimentare. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile, proprietatea asupra bunurilor imobile este liberă la vânzare, și există o stăpânire responsabilă și administrare competentă a acesteia.

b. Anexele din acest raport de evaluare sunt incluse pentru a ajuta la formarea unei imagini adecvate, referitoare la bunul imobil, fără a asigura garanția corectitudinii lor.

c. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății imobiliare, ce s-ar putea constitui ca vicii și care ar avea ca efect o valoare diferită de cea estimată în prezentul raport de evaluare.

Teren intravilan 184 mp
b-dul. Burebista nr.7, sector 3, București

S.C. "MERIDIAN SUD" S.R.L.

pag. 5

Multiplicat 11/15 18.03.08

d. Se presupune că activitatea desfășurată în cadrul proprietății imobiliare nu este poluantă și este în concordanță cu reglementările legale în vigoare, pe plan local și republican, privind protecția mediului înconjurător.

e. Valorile estimate se bazează pe previziunile și estimările de exploatare în condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei.

f. Valorile estimate în prezentul raport nu pot fi utilizate în alte evaluări, toate datele având caracter de confidențialitate, posesia acestui raport **nu dă dreptul de a fi făcut public** în totalitate sau în parte fără acordul scris al beneficiarului și al evaluatorului.

g. Evaluatorul, prin natura profesiei sale, **nu va fi obligat** să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune, deciziile privind utilizarea informațiilor furnizate de Raportul de Evaluare fiind apanajul proprietarului bunului imobil evaluat.

3.4.2. VALOAREA ESTIMATĂ / DATA EVALUĂRII

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a bunului imobil, așa cum este aceasta definită de Standardele Internaționale de Evaluare, adoptate și ca standarde naționale de către ANEVAR.

Evaluarea s-a realizat în perioada 02 - 04 mai 2007, iar la baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor de tranzacție corespunzătoare lunii mai 2007.

Data evaluării este fixată pentru 02.05.2007, cursurile de schimb anunțate de BNR ca valabile pentru această dată, sunt de **3,3272 lei / €** și respectiv **2,4452 lei / \$**.

3.4.3. DATA INSPECȚIEI

Inspecția bunului imobil a fost realizată la data de 02.05.2007 de către evaluator împreună cu un reprezentant al S.C.MERIDIAN SUD S.R.L..

4. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Amplasament și caracteristici tehnice

Terenul intravilan, în suprafață de 184 mp, supus evaluării, situat în București, b-dul Burebista nr.7 (fostă str.Popa Stoica Farcaș nr.54), sector 3, este amplasat în apropiere de Fabrica de Ace și Ace de tricotat București, fiind situat între strada Unității și str.Popa Stoica Farcaș din zona Unirii - Piața Alba Iulia.

5. PIAȚA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

În anul 2005, investițiile în terenuri au adus profituri între 20–60%, piața arătând o dinamică deosebită. În interiorul orașului, prețurile terenurilor au ajuns la un prag maxim pentru cumpărătorii serioși, iar piața imobiliară pe acest segment, s-a menținut constantă din punct de vedere al tranzacțiilor.

Terenurile mari aflate în poziții de excepție au cunoscut o creștere sensibilă a prețurilor, deoarece acestea oferă multe posibilități de dezvoltare. S-au căutat, în special, terenurile care permit construcții comerciale mari, de birouri sau ansambluri rezidențiale.

Dezvoltarea pieței în 2006 a fost constantă, iar investițiile în terenuri au constituit cel mai dinamic sector din domeniul imobiliar, doar pentru simplu motiv că orice dezvoltare imobiliară pleacă de la achiziția unui teren.

Terenurile aflate în zonele limitrofe Bucureștiului (în afara liniei de centură) vor cunoaște o creștere constantă mai ales în cazul în care se va pune în aplicare proiectul privind zona metropolitană. Potențialul de creștere al acestor terenuri va fi de 2–3 ori mai mare decât al terenurilor aflate în interiorul inelului liniei de Centură a capitalei. Vor crește prețurile în zonele de dezvoltare, acolo unde există infrastructură și utilități (sau proiecte de infrastructură și utilități).

Dezvoltarea segmentului terenurilor în perioada următoare va fi influențată de trei factori : locație, destinație și utilitate. Rentabilitatea unei investiții în terenuri va fi de 2,5–5 ori mai mare decât celelalte investiții imobiliare, acestea generând un randament mediu în momentul actual de 20–30% pe an.

Tendința generală este aceea de creștere a prețurilor la toate categoriile de terenuri. Pană acum, cea mai bună piață au avut-o terenurile situate în perimetrele construibile de la marginea orașelor sau în apropierea acestora. Prețurile variază, însă, chiar pentru terenuri aflate în aceeași zonă, în funcție de deschiderea la stradă, facilități, regim tehnic sau situație juridică.

Analizii Euroest estimează o creștere ușoară a prețurilor după cum urmează : terenurile din interiorul orașului se vor aprecia în anul 2007 cu 5–10%, iar cele situate în jurul Capitalei vor înregistra creșteri de până la 20–25%, creșteri ce vor fi susținute de apropierea unei dezvoltări imobiliare sau de apariția utilităților sau a infrastructurii, factori ce vor face să crească prețul întregii zone.

Se apreciază că 2007 nu va aduce ieftiniri ale terenurilor nici în zone mai puțin căutate, din contră: dacă la început de an cele mai mici prețuri se înregistrează în partea de est și de sud a Capitalei, unde valorile sunt cu 20–30% mai mici decât cele din vest și nord, pentru anul 2007, experții estimează o mărire cu aproximativ 17–19%.

Multiplicat 18.03.08

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Proprietatea imobiliară s-a evaluat în ipoteza celei mai bune utilizări și anume teren destinat pentru construcții diverse.

Inițial, ca ipoteză de lucru, am considerat dreptul de proprietate deplin și neafectat de clauza de întreținere, estimând potențiala valoare de piață pentru astfel de condiții care sunt în general condițiile normale de tranzacționare pe piața imobiliară.

Astfel, pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: comparație directă, costuri și venituri.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea pe baza metodei comparației directe pentru teren deoarece sunt suficiente informații de piață .

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

6.1. Metoda comparației vânzărilor

Această metodă utilizează analiza pieței în vederea identificării unor proprietăți imobiliare similare și comparării acestora cu subiectul de evaluare. Astfel, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Dintre metodele de comparare cunoscute, s-a aplicat analiza comparațiilor relative, proces în care nu se recurge la cuantificare, analizându-se tranzacții comparabile în scopul determinării existenței caracteristicilor inferioare, superioare sau egale cu proprietatea evaluată.

Datele utilizate pentru comparabilele din analiză sunt preluate din ofertele de vânzare ale deținătorilor actuali a unor asemenea proprietăți imobiliare, sau dintre cele existente la diferite agenții imobiliare, în bazele de date prezentate de site-urile de specialitate de pe internet, precum și informațiile privind tranzacțiile imobiliare din marile cotidiene centrale.

În analiză s-au folosit proprietăți imobiliare comparabile amplasate în zona subiectului și care au caracteristici apropiate de cele ale subiectului evaluării, fiind amplasate în perimetre urbanistice similare.

Ca elemente de comparație au fost luate în considerare numai acele caracteristici care au drept consecință variații importante ale prețurilor plătite pe piața proprietăților imobiliare de tipul terenurilor.

Trebuie precizat faptul că s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral pentru toate comparabilele.

Grila de comparație este prezentată în Anexa 1.

Multiplicat cu 18.03.08

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila D (care are cele mai multe corecții 0), rezultând o valoare de piață a terenului analizat de 2.300 €/ mp.

Valoarea de piață a terenului devine :

1.408.071 lei, respectiv 423.200 €



**CONFORM CU
ORIGINALUL**

7. OPINIA EVALUATORULUI

Pornind de la scopul declarat al lucrării de față și luând în considerare calitatea și cantitatea informațiilor, precum și adecvarea metodei utilizate, se recomandă ca valoare de piață a bunului imobil - teren intravilan – aflat în proprietatea S.C."MERIDIAN SUD" S.R.L. valoarea de:

1.408.071 lei, respectiv 423.200 €

Anexe la raportul de evaluare:

- Contract de vânzare-cumpărare;
- Încheiere de întabulare ;
- Fișa corpului de proprietate ;
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Plan de încadrare în zonă a corpului de proprietate ;
- Certificat de schimbare adresă ;
- Fotografii.

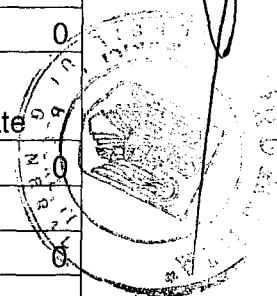
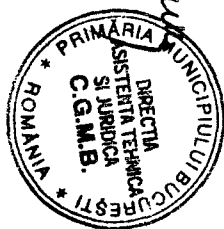
Ing. Diana – Mihaela Gireadă
membru titular ANEVAR nr. 3017
expert evaluator proprietăți imobiliare



ANEXA 1

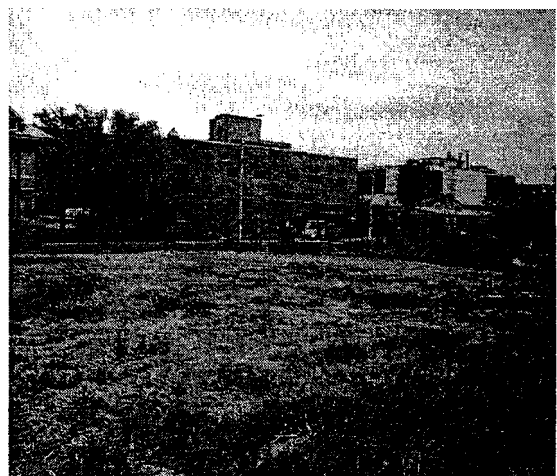
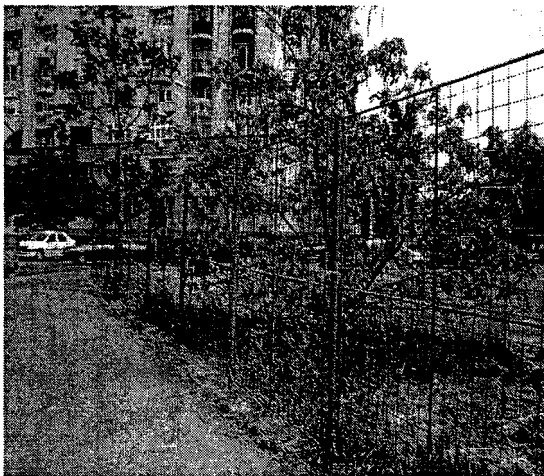
GRILA DE COMPARAȚIE PE PERECHI DE DATE

DATE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț vânzare (€ / mp)	x	2.000	1.266	2.300	2.265
Localizare	B-dul Burebista	Unirii Teatrul evreiesc	Unirii Alba Iulia	Unirii Octavian Goga	Unirii George Coșbuc
Corecție	x	-	0	0	-
Suprafață teren (mp)	184	200	150	164	200
Corecție	x	0	-	-	0
Deschidere (ml)	9,50	16,60	11,00	9,00	11,60
Corecție	x	+	0	0	+
Utilități	toate	nespecificat	toate	toate	toate
Corecție	x	-	0	0	0
Amenajări	gard parțial străzi amenajate	nespecificat	casă demolabilă străzi amenajate	străzi amenajate	străzi amenajate
Corecție	x	-	-	0	0
Acces	stradal	nespecificat	stradal	stradal	stradal
Corecție	x	-	0	0	0
Corecții -	x	4	2	1	1
Corecții +	x	1	x	x	1
Corecții 0	x	1	4	5	4
Sursa informației	x	Imobiliare.run.ro	Imobiliare.run.ro	Imobiliare.run.ro	Imobiliare.run.ro

CONFORM CU
ORIGINALUL

Municipal 18.03.08

TEREN B-DUL BUREBISTA NR.7
184 MP



CONFORM CU
ORIGINALUL



[Handwritten signature]

[Faint circular stamp]

Multiplicat AMB 18-03-08

[Handwritten signature]



Multidisc QMS 18.03.08

WOLFE, D. 1992. *Journal of the American Water Resources Association* 28:103-112.

Verdeter

at

BD

UNIRII

Pta.
Alba
Iulia

20

BURELISTA

CALEA

CALEA

VITAN

505

MIHAI BRAVU

SOS.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

CAMJ

cuvant cheie

ingiri

CONFORM CU
ORIGINALUL



RAPORT DE EVALUARE

ÎNTOCMIT ÎN BAZA CONTRACTULUI DE PRESTĂRI
SERVICII DE EVALUARE NR. 58 / 03.05.2007

ANEXA 2

Proprietate imobiliară, constituită din :
teren intravilan în suprafață de 394,80 mp,
situată în București, sector 3

Beneficiar,

S.C. "MERIDIAN SUD" S.R.L.

Proprietar, *C. G. M. B.*

Primăria sectorului 3

Aprilie 2007

Teren intravilan 394,80 mp
sector 3, București

S.C. "MERIDIAN SUD" S.R.L.
pag. 1

Municipalitatea 18-03-08

17

**CONFORM CU
ORIGINALUL****1. REZULTATELE EVALUĂRII****1.1. Proprietatea imobiliară evaluată**

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, constituită din teren intravilan în suprafață de **394,80 mp**, situată în București, la intersecția străzilor Turturele, Ion Pillat, Vulturilor, în imediata vecinătate a blocului F5 de la nr.poștal 1 pe str.Ion Pillat, sector 3.

1.2. Proprietarul bunurilor imobile

Evaluarea a fost solicitată de către **S.C."MERIDIAN SUD" S.R.L.** proprietar al bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare, fiind Primăria sectorului 3.

1.3. Data evaluării

Raportul de evaluare a fost elaborat având ca dată de referință 02.05.2007.

1.4. Baza evaluării

Valoarea de piață reprezintă baza prezentei evaluări și așa cum acest tip de valoare este definit de către Standardele Internaționale de Evaluare IVSC - Ediția a șaptea 2005, standarde adoptate din anul 2006 și de către ANEVAR ca reglementări locale privind cea mai bună practică în evaluare, prin Standardul Internațional de Evaluare IVS 1 are următoarea formulare:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

1.5. Rezultatul evaluării

Pentru proprietatea imobiliară – teren intravilan – se estimează ca valoare de piață - la nivelul lunii mai 2007, suma de:

1.576.294 lei, respectiv 473.760 €

Ing. Diana – Mihaela Gireadă
membru titular ANEVAR nr. 3017
expert evaluator proprietăți imobiliare



Teren intravilan 394,80 mp
sector 3, București

S.C. "MERIDIAN SUD" S.R.L.
pag. 2

Multiplicat Atys 18.03.08

CONFORM CU
ORIGINALUL

2. CERTIFICARE

Prin prezenta în limita competenței mele, în informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

Deasemenea certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizate, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare. Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de **ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)**. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator.

La data elaborării raportului de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR, are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ ȚIRIAC S.A. și are competența întocmirii acestui raport.

Ing. Diana – Mihaela Gireadă
membru titular ANEVAR nr. 3017
expert evaluator proprietăți imobiliare



Teren intravilan 394,80 mp
sector 3, București

S.C. "MERIDIAN-SUB" S.R.L.
pag 3

Multiplicat 18.03.08

3. DATE GENERALE**CONFORM CU
ORIGINALUL****3.1. OBIECTUL EVALUĂRII**

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, constituită din teren intravilan în suprafață de **394,80 mp**, situată în București, la intersecția străzilor Turturele, Ion Pillat, Vulturilor, în imediata vecinătate a blocului F5 de la nr.poștal 1 pe str.Ion Pillat, sector 3.

3.2 SCOPUL EVALUĂRII

Raportul de evaluare are ca scop estimarea valorii de piață a bunului imobil în vederea informării beneficiarului pentru efectuarea ulterioară a unui schimb de terenuri.

3.3. CLIENTUL ȘI DESTINATARUL LUCRĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de către **S.C."MERIDIAN SUD" S.R.L.** și se adresează acesteia în calitate de client și destinatar, cât și în calitate de utilizator.

3.3.1. Situația juridică a dreptului de proprietate

Beneficiarul raportului de evaluare, **S.C."MERIDIAN SUD" S.R.L.**, a prezentat ca acte de proprietate, următoarele documente care atestă această calitate, acte anexate în fotocopie la prezentul raport de evaluare:

- Documentația tehnică topografică pentru terenul situat în București, la intersecția străzilor Turturele, Ion Pillat, Vulturilor, în imediata vecinătate a blocului F5 de la nr.poștal 1 pe str.Ion Pillat, sector 3 ;
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate ;
- Plan de încadrare în zonă ;

Menționăm că evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.

Certificarea situației juridice a dreptului de proprietate și analiza care atestă acest drept urmează a fi făcută de specialiștii juridici care analizează dosarul.

Teren intravilan 394,80 mp
sector 3, București

S.C. "MERIDIAN SUD" S.R.L.
pag. 4

Multiplicat 18-03-08

3.4. BAZA EVALUĂRII

Valoarea de piață reprezintă baza prezentată și așa cum acest tip de valoare este definit de către Standardele Internaționale de Valoare WSC - Ediția a șaptea 2005, standarde adoptate din anul 2006 și de către ANEVAR ca reglementări locale privind cea mai bună practică în evaluare, prin Standardul Internațional de Evaluare IVS 1 Valoarea de piață – bază de evaluare, are următoarea formulare:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

La baza evaluării stau și o serie de ipoteze și condiții limitative prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și condiții, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport de evaluare.

3.4.1. Ipotezele și condițiile limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport:

a. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informații furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a întreprinde verificări suplimentare. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile, proprietatea asupra bunurilor imobile este liberă la vânzare, și există o stăpânire responsabilă și administrare competentă a acesteia.

b. Anexele din acest raport de evaluare sunt incluse pentru a ajuta la formarea unei imagini adecvate, referitoare la bunul imobil, fără a asigura garanția corectitudinii lor.

c. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății imobiliare, ce s-ar putea constitui ca vicii și care ar avea ca efect o valoare diferită de cea estimată în prezentul raport de evaluare.

d. Se presupune că activitatea desfășurată în cadrul proprietății imobiliare nu este poluantă și este în concordanță cu reglementările legale în vigoare, pe plan local și republican, privind protecția mediului înconjurător.

e. Valorile estimate se bazează pe previziunile și estimările de exploatare în condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei.

f. Valorile estimate în prezentul raport nu pot fi utilizate în alte evaluări, toate datele având caracter de confidențialitate, posesia acestui raport **nu dă dreptul de a fi făcut public** în totalitate sau în parte fără acordul scris al beneficiarului și al evaluatorului.

Teren intravilan 394,80 mp
sector 3, București

S.C. "MERIDIAN SUD" S.R.L.
pag. 5

Multiplicat 18.03.08

g. Evaluatorul, prin natura profesiei sale, ~~nu va fi obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune, deciziile privind utilizarea informațiilor furnizate de Raportul de Evaluare fiind apanajul proprietarului bunului imobil evaluat.~~

3.4.2. VALOAREA ESTIMATĂ / DATA EVALUĂRII

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a ~~valorii de plată a~~ bunului imobil, așa cum este aceasta definită de Standardele Internaționale de Evaluare adoptate și ca standarde naționale de către ANEVAR.

Evaluarea s-a realizat în perioada 02 - 04 mai 2007, iar la baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor de tranzacție corespunzătoare lunii mai 2007.

Data evaluării este fixată pentru 02.05.2007, cursurile de schimb anunțate de BNR ca valabile pentru această dată, sunt de **3,3272 lei / €** și respectiv **2,4452 lei / \$**.

3.4.3. DATA INSPECȚIEI

Inspecția bunului imobil a fost realizată la data de 02.05.2007 de către evaluator împreună cu un reprezentant al S.C.MERIDIAN SUD S.R.L..

4. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Amplasament și caracteristici tehnice

Terenul intravilan, în suprafață de 394,80 mp, supus evaluării, este situat în București, la intersecția străzilor Turturele, Ion Pillat, Vulturilor, în imediata vecinătate a blocului F5 de la nr.poștal 1 pe str.Ion Pillat, sector 3, în zona Unirii Piața Alba Iulia.

Conform memoriului prezentat în documentația tehnică topografică întocmită de ing.Vartolomei Gabriela (certificat de autorizare seria B, nr.2446, categoria D) prin S.C.TOPOMAP S.R.L. (certificat de autorizare seria B, nr.144, clasa III) terenul intravilan evaluat în prezenta lucrare are următoarele vecinătăți :

- la nord - str.Turturele, pe o lungime de (17,19+2,99) ml ;
- la sud - bloc F5 situat la nr.poștal 1 pe str.Ion Pillat cu terenul din imediata vecinătate, pe o lungime de 24,81 ml ;
- la est - str.Ion Pillat, pe o lungime de (1,51+17,55)ml ;
- la vest - alee acces, pe o lungime de (4,84+4,21+3,07+1,84+1,79) ml.

Teren intravilan 394,80 mp
sector 3, București

S.C. "MERIDIAN SUD" S.R.L.
pag. 6

5. PIAȚA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

În anul 2005, investițiile în terenuri au adus profituri între 20–60%, piața arătând o dinamică deosebită. În interiorul orașului, prețurile terenurilor au ajuns la un prag maxim pentru cumpărătorii serioși, iar piața imobiliară pe acest segment, s-a menținut constantă din punct de vedere al tranzacțiilor.

Terenurile mari aflate în poziții de excepție au cunoscut o creștere sensibilă a prețurilor, deoarece acestea oferă multe posibilități de dezvoltare. S-au căutat, în special, terenurile care permit construcții comerciale mari, de birouri sau ansambluri rezidențiale.

Dezvoltarea pieței în 2006 a fost constantă, iar investițiile în terenuri au constituit cel mai dinamic sector din domeniul imobiliar, doar pentru simplul motiv că orice dezvoltare imobiliară pleacă de la achiziția unui teren.

Terenurile aflate în zonele limitrofe Bucureștiului (în zona liniei de centură) vor cunoaște o creștere constantă mai ales în cazul în care se va pune în aplicare proiectul privind zona metropolitană. Potențialul de creștere al acestor terenuri va fi de 2–3 ori mai mare decât al terenurilor aflate în interiorul inelului liniei de Centură a capitalei. Vor crește prețurile în zonele de dezvoltare, acolo unde există infrastructură și utilități (sau proiecte de infrastructură și utilități).

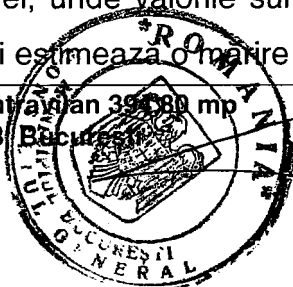
Dezvoltarea segmentului terenurilor în perioada următoare va fi influențată de trei factori : locație, destinație și utilitate. Rentabilitatea unei investiții în terenuri va fi de 2,5–5 ori mai mare decât celelalte investiții imobiliare, acestea generând un randament mediu în momentul actual de 20–30% pe an.

Tendința generală este aceea de creștere a prețurilor la toate categoriile de terenuri. Pană acum, cea mai bună piață au avut-o terenurile situate în perimetrele construibile de la marginea orașelor sau în apropierea acestora. Prețurile variază, însă, chiar pentru terenuri aflate în aceeași zonă, în funcție de deschiderea la stradă, facilități, regim tehnic sau situație juridică.

Analistii Euroest estimează o creștere ușoară a prețurilor după cum urmează : terenurile din interiorul orașului se vor aprecia în anul 2007 cu 5–10%, iar cele situate în jurul Capitalei vor înregistra creșteri de până la 20–25%, creșteri ce vor fi susținute de apropierea unei dezvoltări imobiliare sau de apariția utilităților sau a infrastructurii, factori ce vor face să crească prețul întregii zone.

Se apreciază că 2007 nu va aduce ieftiniri ale terenurilor nici în zone mai puțin căutate, din contră: dacă la început de an cele mai mici prețuri se înregistrează în partea de est și de sud a Capitalei, unde valorile sunt cu 20–30% mai mici decât cele din vest și nord, pentru anul 2007, experții estimează o mărire cu aproximativ 17–19%.

Teren intravilan 39.080 mp
sector 3 București



Mulțumesc 18.03.08

S.C. "MERIDIAN SUD" S.R.L.
pag. 7

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Proprietatea imobiliară s-a evaluat în ipoteza celei mai bune utilizări și anume teren destinat pentru construcții diverse.

Inițial, ca ipoteză de lucru, am considerat dreptul de proprietate deplin și neafectat de clauza de întreținere, estimând potențiala valoare de piață pentru astfel de condiții care sunt în general condițiile normale de tranzacționare pe piața imobiliară.

Astfel, pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: comparație directă, costuri și venituri.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea pe baza metodei comparației directe pentru teren deoarece sunt suficiente informații de piață.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

6.1. Metoda comparației vânzărilor

Această metodă utilizează analiza pieței în vederea identificării unor proprietăți imobiliare similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Dintre metodele de comparare cunoscute, s-a aplicat analiza comparațiilor relative, proces în care nu se recurge la cuantificare, analizându-se tranzacții comparabile în scopul determinării existenței caracteristicilor inferioare, superioare sau egale cu proprietatea evaluată.

Datele utilizate pentru comparabilele din analiză sunt preluate din ofertele de vânzare ale deținătorilor actuali a unor asemenea proprietăți imobiliare, sau dintre cele existente la diferite agenții imobiliare, în bazele de date prezentate de site-urile de specialitate de pe internet, precum și informațiile privind tranzacțiile imobiliare din marile cotidiene centrale.

În analiză s-au folosit proprietăți imobiliare comparabile amplasate în zona subiectului și care au caracteristici apropiate de cele ale subiectului evaluării, fiind amplasate în perimetre urbanistice similare.

Ca elemente de comparație au fost luate în considerare numai acele caracteristici care au drept consecință variații importante ale prețurilor plătite pe piața proprietăților imobiliare de tipul terenurilor.

Trebuie precizat faptul că s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral pentru toate comparabilele.

Grila de comparație este prezentată în Anexa 1.

Multiplicat 18.03.08

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila D (care are cele mai multe corecții 0), rezultând o valoare de piață a terenului analizat de 1.200 € / mp.

Valoarea de piață a terenului devine :

1.576.294 lei, respectiv 473.760 €

7. OPINIA EVALUATORULUI

Pornind de la scopul declarat al lucrării de față și luând în considerare calitatea și cantitatea informațiilor, precum și adecvarea metodei utilizate, se recomandă ca valoare de piață a bunului imobil - teren intravilan – aflat în proprietatea S.C. "MERIDIAN SUD" S.R.L. valoarea de:

C. G. M. B.

1.576.294 lei, respectiv 473.760 €

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Anexe la raportul de evaluare:

- Documentație tehnică topografică
- Plan de amplasament și delimitare ;
- Plan de încadrare în zonă ;
- Fotografii.



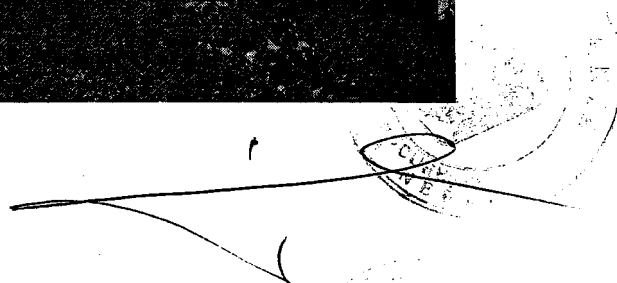
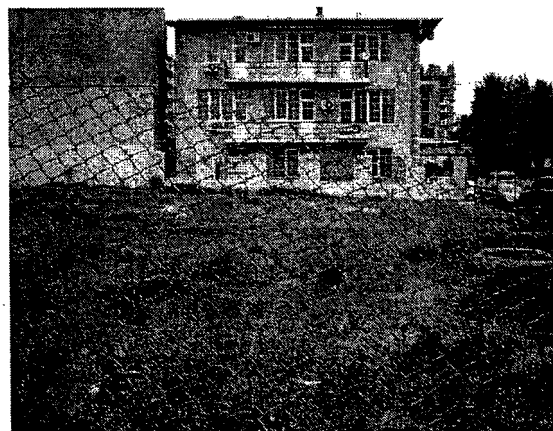
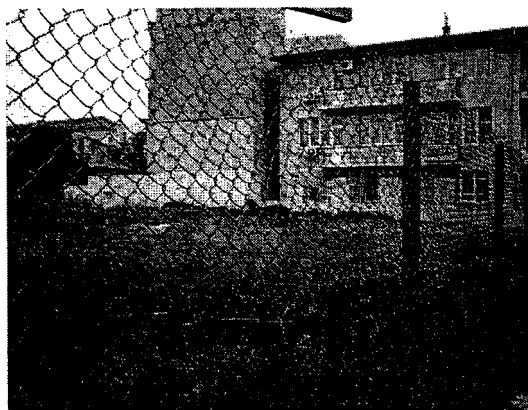
Ing. Diana – Mihaela Gireadă
membru titular ANEVAR nr. 3017
expert evaluator proprietăți imobiliare





TEREN STR. TURTURELE
394,80 MP

Zygy
**CONFORM CU
ORIGINALUL**



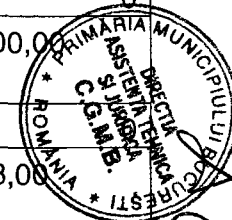
[Signature]
multiplicat 18.03.08

[Signature]

ANEXA 1

GRILA DE COMPARAȚIE PE PERECHI DE DATE

DATE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț vânzare (€ / mp)	x	2.000	1.700	1.900	1.200
Localizare	Intersecția Str. Tuturelelor, Str. Ion Pillat, Str. Vulturilor	Unirii Alba Iulia	Unirii Popa Nan	Unirii Matei Basarab	Unirii Logofăt Udriște
Corecție	x	0	0	0	0
Suprafață teren (mp)	394,80	311,00	300	300,00	300,00
Corecție	x	0	0	0	0
Deschidere (ml)	20,18 (17,19+2,99)	11,00	10,00	11,00	8,00
Corecție	x	-	-	-	-
Utilități	toate	toate	toate	toate	toate
Corecție	x	0	0	0	0
Amenajări	gard parțial străzi amenajate	străzi amenajate casă demolabilă	străzi amenajate casă demolabilă	străzi amenajate construibil	străzi amenajate cu gard
Corecție	x	-	-	+	0
Acces	stradal	stradal	stradal	stradal	stradal
Corecție	x	0	0	0	0
Corecții -	x	2	2	1	1
Corecții +	x	x	x	1	x
Corecții 0	x	4	4	4	5
Sursa informației	x	Imobiliare.run.ro	Imobiliare.run.ro	Imobiliare.run.ro	Imobiliare.run.ro



CONFORM CU
ORIGINALUL

CONFORM CU
ORIGINALUL

NOTĂ

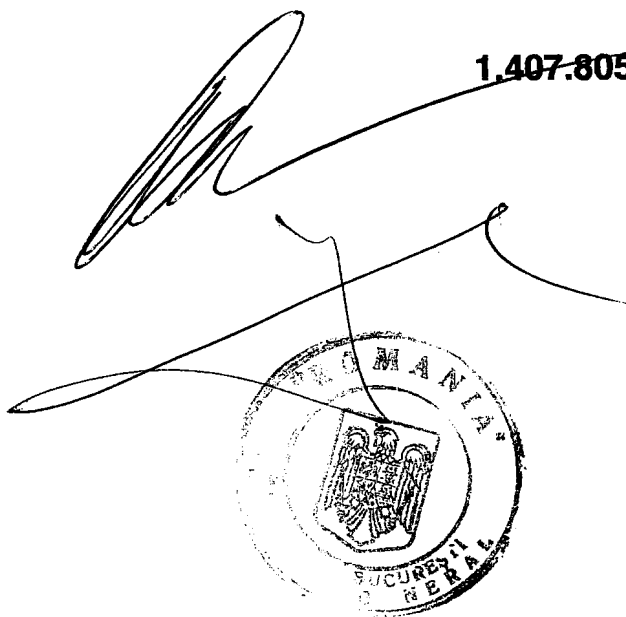
de completare la contractul de prestări servicii
de evaluare nr. 58 / 03.05.2007



Ca urmare a completării dosarului de evaluare cu documentația cadastrală, respectiv cu planul de amplasament și delimitare, executat în luna iunie 2007, de către ing. Vartolomei Gabriela, autorizată de către O.N.C.G.C. cu certificat de autorizare seria B, nr. 2446, categoria D, prin S.C. TOPOMAP S.R.L. autorizată cu certificat de autorizare seria B, nr.144, clasa III, suprafața terenului analizat este de 352,67 mp.

Valoarea de piață unitară pentru terenul subiect, conform anexe 2 la contractul nr. 58 / 03.05.2007 este de 1.200 € / mp, iar valoarea totală a terenului analizat în lucrarea de evaluare este de:

1.407.805 lei, respectiv 423.200 €



Ing. Diana – Mihaela Gireadă
membru titular ANEVAR nr. 3017
expert evaluator proprietăți imobiliare



S.C. "MERIDIAN SUD" S.R.L.

Multiplicat 18.03.08