

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE AL
CORPULUI DE PROPRIETATE (INTRAVILAN) SC. 1:500

JUDEȚUL: MUNIC. BUCUREȘTI

TERIT. ADM.: SECTORUL 1

COD SIRUTA: 179141

ADRESA: STR. VIRGILIU NR. 55 - 57

NR. CADASTRAL: 23654

NUMELE ȘI PRENUMELE PROPRIETARULUI:

S.C. ARCOM S.A.

ADRESA: STR. VIRGILIU NR. 81

LOCALITATEA: MUNIC. BUCUREȘTI

JUDEȚUL: SECTORUL 1

CONFORM CU
CARTULUI.

NUMELE ȘI PRENUMELE EXECUTANTULUI: MIREA GEORGHIE

LEGENDA

TEREN APARTINAND MUN. BUCUREȘTI

TEREN APARTINAND S.C. ARCOM S.A.

duplă 24.07.2009

RAPORT de EVALUARE

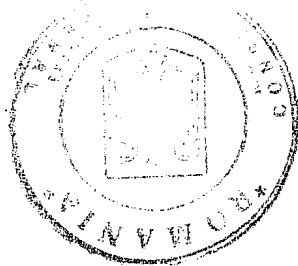
IMOBIL -TEREN

CONFORM CU
ORIGINALUL

Str. Virgiliu nr. 55-57,
București sectorul 1.



Beneficiar,
S.C. ARCOM S.A București,



Expert evaluator ANEVAR

Ing. Petrea Neculae



Iulie 2007

Ing. Petrea Neculae
Evaluator acreditat ANEVAR
Membru Corpului de Experti Tehnici
Expert tehnic judiciar - textile, pielarie

E-Mail: petreanicolae@yahoo.com
Internet: <http://www.evaluators.ro>
<http://www.petroniaz.ro>



multiplicat
Zilber 24.07.2005

1. REZULTATELE EVALUĂRII

1.1. Proprietatea imobiliară evaluată.

Prezentul raport de evaluare are ca obiect ~~estimarea valorii de~~ piață a proprietății imobiliare - teren

CONFORM CU
ORIGINALUL

1.2. Solicitantul evaluării.

Evaluarea a fost solicitată de către S.C ARCOM S.A.

București, sectorul 1

1.3. Data evaluării.

Raportul de evaluare a fost elaborat având ca dată de referință 09 iulie 2007.

1.4. Bazele evaluării.

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

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată la data evaluării, între un compărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție, cu preț determinat obiectiv, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.”

1.5. Rezultatul evaluării.

Pentru proprietatea imobiliară, evaluatorul estimează ca valoarea de piață la nivelul lunii iulie 2007 este de:

V = 70.000 €.

Ing. Petrea Neculae
Evaluator acreditat ANEVAR
Membru Corpului de Experti Tehnici
Expert tehnic judiciar - textile, pielarie

SOCIETATEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR
Expert-evaluator ANEVAR
PETREA
Neculae Petrea Neculae
VALABIL 2007
EVALUATOR PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
DIN ROMÂNIA
DIRECȚIA
TEHNICĂ
BUCUREȘTI
Tel: 0742 945 239
E-Mail: petreanicolae@yahoo.com
Internet: http://www.evaluators.ro
http://www.pedicaline.com

chulplidat
24.07.2009

=2=

5 3

2. CERTIFICARE,

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiile detinute, certific faptul ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte, ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizate , opiniile si concluziile mele personale , fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Fac precizarea ca nu am nici-un interes , prezent sau de viitor in proprietatea care face subiectului prezentului raport de evaluare. Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici-o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori.

CONFORM CU

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din Standardele Internationale de Evaluare, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR si am respectat codul deontologic ANEVAR.

Sunt expert tehnic judiciar, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 7089 și membru al Corpului Experților Tehnici din România.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator.

La data elaborarii raportului am incheiata asigurarea de raspundere profesionala la ALLIANZ TIRIAC S.A.



Ing. Petrea Neculae
Evaluator acreditat ANEVAR
Membru Corpului de Experti Tehnici
Expert tehnic judiciar - textile, pielarie

Tel: 0742.945.239
E-Mail: petreanicolae@yahoo.com
Internet: <http://www.evaluators.ro>
<http://www.petionline.com>

elaborat
24.07.2009

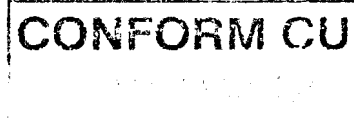
3. DATE GENERALE.

3.1. Obiectul evaluării.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă evaluarea terenului, din București str. Virgiliu nr. 55-57 sectorul 1.

3.2. Scopul evaluării.

Stabilirea valorii de piață la data actuală.



3.3. Clientul și destinatarul lucrării

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de către
S.C. ARCOM S.A. București sectorul 1

3.3.1. Situația juridică, a dreptului de proprietate

3.4. Proprietar : Terenul este domeniul public și aparține
primăriei pe care se află un post trafo electric.

3.5. Baza evaluării

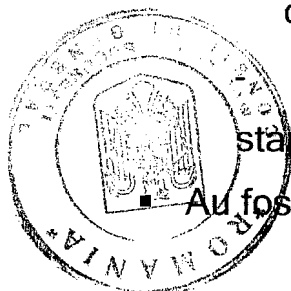
În vederea evaluării terenului au fost parcurse următoarele etape:

- Au fost studiate și aplicate următoarele referințe care sunt acceptate în România:

- Standardele profesionale europene pentru evaluarea proprietăților imobiliare IVS1, legea nr 54/1998;
- Standardele interne și internaționale în materie de evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România;

standarde ce se referă în mod expres la evaluare;

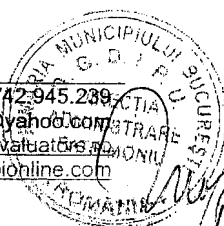
- Au fost reținute și aplicate următoarele definiții:



Ing. Petrea Neculae
Evaluator acreditat ANEVAR
Membru Corpului de Experti Tehnici
Expert tehnic judiciar - textile, pielarie



Tel: 0742-945.239
E-Mail: petreanicolae@yahoo.com
Internet: <http://www.evaluators.ro>
<http://www.pepionline.com>



chibrit
Ziua: 29.07.2009

CONFORM CU

- "Valoarea de piață" ce reprezintă suma pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri. Metodologiile cele mai uzuale în estimarea valorii de piață includ: metoda comparațiilor directe, metoda capitalizării profitului și metoda costurilor;

- În executarea angajamentului asumat, am utilizat următoarele elemente:
 - documentarea pe baza actelor puse la dispoziție de către solicitant,
 - Inspecția la fața locului în , în prezența proprietarului, la data de 06 iulie 2007,
 - Analiza informațiilor culese și interpretarea lor;
- Compararea valorilor;

Data evaluării / valuta folosită.

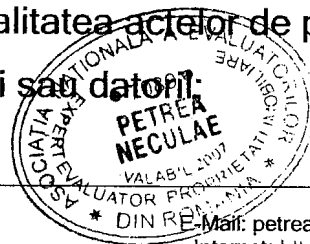
- data realizării raportului de evaluare este 09 iulie 2007
- valuta folosită: EURO.

3.4.1. Ipoteze și condiții limitative.

Acest raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze limitative:

- nu se asuma răspunderea pentru legalitatea actelor de proprietate;
- proprietatea este evaluată fără ipotezi sau datorii;

Ing. Petrea Neculae
Evaluator acreditat ANEVAR
Membru Corpului de Experti Tehnici
Expert tehnic judiciar - textile, pielarie



Tel: 0742 945 239

Mail: petreanicolae@yahoo.com

Internet: <http://www.evaluators.ro>

<http://www.peponline.com>



eliberat

24.07.2009

8 6

- informațiile furnizate de către terți printre care: Anuntul Telefonic, Informații Bucureștene, revista "Capital", ziarul "Bursa", agențiile imobiliare din zonă, sunt considerate de încredere, dar nu li se poate acorda garanția pentru acuratețe;
- acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- acest raport este confidențial, pentru dumneavoastră și pentru consultantii dumneavoastră, și este numai pentru destinația stabilită mai sus. Nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

CONFORM CU
ORIGINALUL

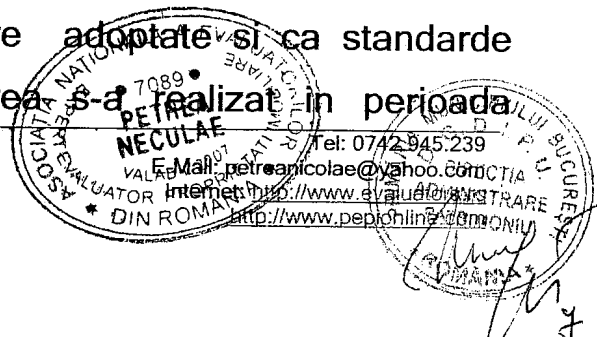
- procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea proprietății analizate, sau a proprietăților vecine; dacă se va stabili ulterior că există contaminare pe proprietate, sau alt teren vecin, sau că au fost sau sunt în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, această ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat părțile subsolului inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună.

Pentru evaluare, am utilizat documentele puse la dispoziția mea de către solicitant.

3.6. Valoarea estimată/data evaluării.

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a terenului așa cum aceasta este definită de Standardele Internaționale de Evaluare adoptate și ca standarde naționale de către ANEVAR. Evaluarea s-a realizat în perioada

Ing. Petrea Neculae
Evaluator acreditat ANEVAR
Membru Corpului de Experti Tehnici
Expert tehnic judiciar - textile, pielărie



clint pital
24.07.2009

06.07.2007 - 09.07.2007, la baza evaluării au stat informațiile privind prețurile de tranzacție corespunzătoare lunilor aprilie - iunie 2007.

Data evaluării este fixată pentru data de 09.07.2007.

3.7. Data inspecției.

Inspecția la fața locului a terenului, a fost făcută la data de 06.07.2007, de către evaluator, în prezența reprezentantului ;
SC ARCOM SA.

4. PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE.

Proprietatea imobiliară, - terenul are formă aproximativ

CONFORM CU

ORIGINALUL

dreptunghiulară și se află pe latura terenului cu suprafața de 2409,386 mp. Cadastral 23658. Terenul are suprafața de cca. 70 mp.

Pe acest teren se află instalat un post de transformare electric.

5. PIATA PROPRIETATII IMOBILIARE.

În perioada anilor 2000 - 2007, în București piața imobiliară a cunoscut o revigorare permanentă.

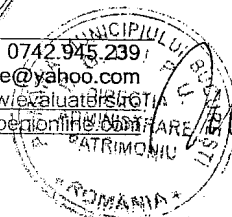
Piața proprietăților cu caracter industrial din București și împrejurimi a cunoscut variații de prețuri, în funcție de mai mulți factori, cum ar fi zona, tipul construcției sau vechimea. Aceasta se datorează, în principal, existenței unor fluctuații relative atât a cererii cât și a ofertei.

Evident că, evoluția pieții pe ansamblu diferă în funcție de zona. Aici, prețurile sunt relativ ridicate, datorită faptului că predomină construcțiile noi, cu dotări și finisaje deosebite. Pe de altă parte, în zonele centrale, prețurile se mențin ridicate datorită cererii mari și a ofertei limitate.

Ing. Petrea Neculae
Evaluator acreditat ANEVAR
Membru Corpului de Experti Tehnici
Expert tehnic judiciar - textile, pielarie



Tel: 0742.945.239
E-Mail: petreanicolae@yahoo.com
Internet: <http://www.evaluatori.ro>
<http://www.pensionline.com>



cheltuieli

24.07.2007

70

10

Au fost intampinate unele probleme in ceea ce priveste dreptul de proprietate asupra terenurilor, aceasta problema fiind rezolvata pe parcurs cand fostii proprietari sau mostenitorii acestora au reusit sa intre in posesia terenurilor, prin obtinerea titlurilor de proprietate.

Analistii, apreciaza ca in 2007 cumpararea de proprietati imobiliare va continua sa fie una din cele mai bune in România. Ei susțin că, pe termen mediu și lung, investițiile in terenuri vor reprezenta plasamentul care aduce caștiguri ce depășesc de 2 - 3 ori randamentele depozitelor bancare.

6. EVALUARE TEREN.

Terenul este plan, fără denivelări și impedimente de relief care să afecteze funcționalitatea-utilitatea.

CONFORM CU
ORIGINALUL

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 in general normele 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 a două tipuri de abordări.

Acestea sunt:

- I. Abordarea evaluarii prin comparatia vanzarilor pe piață;
- II. Abordarea evaluarii prin capitalizarea veniturilor;

Cele două abordari ale evaluari sunt independente una de cealaltă, chiar dacă fiecare abordare se bazează pe aceleaș principii.

In cazul de față s-a considerat oportun a se aplica:

- metoda comparației de piață,

Ing. Petrea Neculae
Evaluator acreditat ANEVAR
Membru Corpului de Experti Tehnici
Expert tehnic judiciar - textile, pielarie

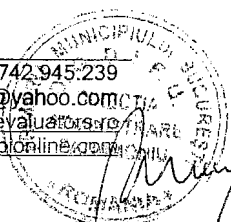


Tel: 0742.945.239

E-Mail: petreanicolae@yahoo.com

Internet: <http://www.evaluators.ro>

<http://www.pepionline.com>



Amplificat
24.02.2009

Abordarea pe baza comparațiilor directe, datorită faptului că există un număr relativ mare de tranzacții, în zona unde este amplasat terenul.

I. Metoda comparației de piață.

Metoda se pretează la evaluarea tuturor tipurilor de proprietăți, libere sau considerate libere, când există date suficiente privind tranzacțiile cu imobile similare din zonă. Din studiul pieței imobiliare ținând seama de zona unde este amplasat terenul, se ia în considerare, informațiile din revista "Capital", ziarul "Bursa", "Anunțul Telefonic" din perioada aprilie - mai - iunie 2007, cât și informațiile obținute de la agențiile imobiliare din zonă (astfel de terenuri se comercializează cu valori cuprinse între 900 € și 1100 € pentru un metru pătrat). În acest context, am utilizat Media prețurilor din Imobiliare bucureștene și oferte

CONFORM
ORIGINALUL

imobiliare din baza RUN.RO anexate prezentului raport:
Am estimat că valoarea cea mai potrivită este 1000 €/mp.

$$V_{\text{teren}} = 70 \times 1000 = 70.000 \text{ €}$$

Am considerat, ca dreptul de proprietate transmis, este integral.

$$\text{Deci } V_{\text{teren}} = 70.000 \text{ €}.$$

Rezultatele evaluării.

Opinia evaluatorului.

Astfel valoarea de piață a proprietății imobiliare care constituie obiectul evaluării, este în opinia evaluatorului, astăzi 09 iulie 2007, de 70.000 (șaptezecimii) €.

Ing. Petrea Neculae
Evaluator acreditat ANEVAR
Membru Corpului de Experti Tehnici
Expert tehnic judiciar - textile, pielărie



Tel: 0742.945.239

E-Mail: petreanicolae@yahoo.com

Internet: <http://www.evaluators.ro>

<http://www.pedonline.com>

elulipht
24.07.2009

Veren = 70.000 €.

Prezentul raport de evaluare s-a încheiat în 3(exemplare), din care unul la evaluator și 2(două) la beneficiar.

Anexe la raportul de evaluare,

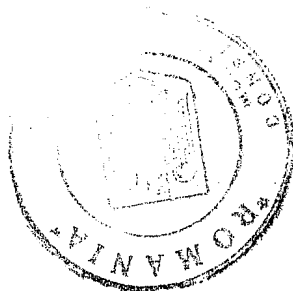
- Copii ale actelor de proprietate,
- Documentele topo-cadastrale,

Data: 09 iulie 2007.

CONFORM CU
ORIGINALUL

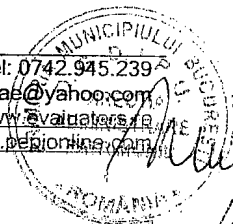
Expert Evaluator ANEVAR

Ing. Petrea Neculae



Ing. Petrea Neculae
Evaluator acreditat ANEVAR
Membru Corpului de Experti Tehnici
Expert tehnic judiciar - textile, pielarie

Tel: 0742.945.239
E-Mail: petreanicolae@yahoo.com
Internet: <http://www.evaluators.ro>
<http://www.petronline.com>



Elaborat
Data: 28.07.2009

ANEXA NR. 3
la H.C.G. nr. B. nr. 260/2

ABC EXPERT EVALCONS

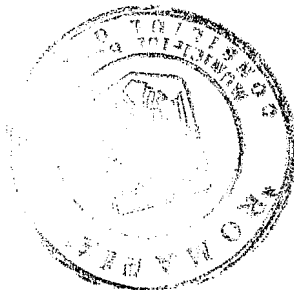
S.C. ABC EXPERT EVALCONS srl, J 40/4710/2003, CUI 15347726, CS 5.000 lei
Calea Plevnei 141, București, sect. 6, tel/fax 021 3163528

CONFORM CU
ORIGINALUL

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara – teren liber situata in
Bucuresti, sector 1

Beneficiar : S.C. ARCOM S.A.



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau integralitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al Expertului Evaluator ANEVAR CRISTINA BURLACU si S.C. ARCOM S.A.

- Iunie 2007 -

Multiplicat
Data 25.07.2009



1. SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluarii : proprietati imobiliare de tip "teren liber", situate in Bucuresti, sector 1, zona: strada Virgiliu nr. 55-57 - strada Fagaras

Proprietari :

* S.C. ARCOM S.A. - terenul identificat cu Nr. Cadastral 23658, situat pe strada Virgiliu nr. 55-57: pe latara dinspre strada Fagaras se va reamplasa postul de transformare, pe o suprafata de cca. 70 mp

* Domeniu Privat al municipiului Bucuresti, cu suprafata de cca. 70 mp - pe care este amplasat in prezent postul de transformare, spre strada Fagaras

Scopul evaluarii : estimarea valorii de piata a proprietatilor imobiliare, asa cum este definita in Standardul International de Evaluare adoptat de Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) - IVS 1, in vederea efectuarii unui transfer de terenuri: terenul aferent actualului amplasament al postului trafo (Domeniu Privat al municipiului Bucuresti) si terenul aferent noului amplasament al postului trafo (proprietar S.C. ARCOM S.A.)

CONFORM CU
ORIGINALUL

Conditii limitative :

din datele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului la data evaluarii, rezulta ca proprietatile imobiliare in cauza nu sunt supuse nici unor restrictii, dreptul de proprietate fiind complet

Abordarea evaluarii este conform prevederilor Standardului International de Practica in Evaluare GN 1 - Evaluarea proprietatii imobiliare.

Prezentul raport reprezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, contine ... pagini inclusiv anexe si a fost intocmit in trei exemplare, din care doua pentru client si unul pentru evaluator.

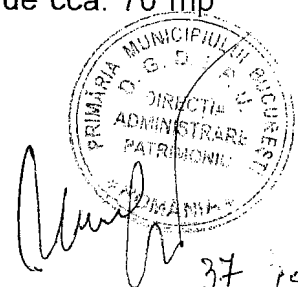
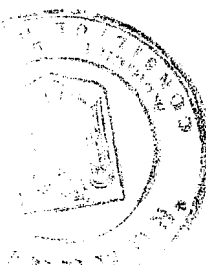
1.1. Rezultatele evaluarii

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in acest raport (metoda comparatiei directe), a rezultat ca cele doua terenuri au aceeasi valoare unitara de piata, schimbul trebuind a fi efectuat pentru suprafete egale, de cca. 70 mp (necesar amplasamentului postului trafo).

Expert evaluator ANEVAR CRISTINA BURLACU

Multipliat
24.07.2009

[Signature]



37 15

1.2. Opinia evaluatorului

In opinia evaluatorului valoarea unitara de piata estimata pentru proprietatile imobiliare in cauza, la data de 04.06.2007 este de (valoarea de piata nu contine TVA.):

$$V_{\text{proprietate imobiliara}} = 3.260 \text{ lei / mp (1.000 EUR / mp)}$$

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- **Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 04.06.2007 : 3,26 lei / 1 EUR;**
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului, variatia lor in raport cu cursul dolarului nefiind neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea aleasa este obtinuta prin metoda comparatiei;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

CONFORM CU ORIGINALUL

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

CRISTINA BURLACU, MAA

Expert evaluator proprietati imobiliare

Membru acreditat al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania



CRISTINA BURLACU



chulipat
24.07.2009

1.3. Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, neinfluentate de nici un factor, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatile imobiliare ce fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate. Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre

**CONFORM
ORIGINALUL**

ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei, ANEVAR.

Proprietatile imobiliare au fost inspectate personal de evaluator, in data de 02.06.2007.

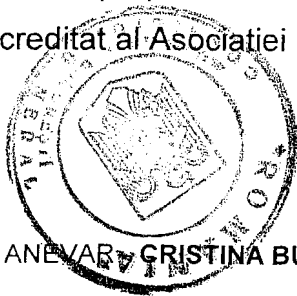
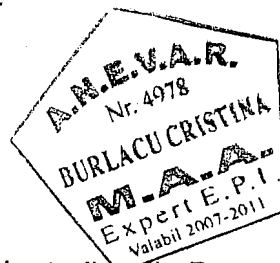
Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua a ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

CRISTINA BURLACU, MAA

Expert evaluator proprietati imobiliare

Membru acreditat al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania



Expert evaluator ANEVAR CRISTINA BURLACU



Multipliat
Data 27.07.2009

2. DATE GENERALE

2.1. Obiectul evaluării – Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie : Proprietati imobiliare de tip "teren liber", situate in zona centrala a municipiului Bucuresti, sector 1, zona: strada Virgiliu nr. 55-57 - strada Fagaras.

Bunurile evaluate sunt in **proprietatea**:

* S.C. ARCOM S.A. - terenul identificat cu Nr. Cadastral 23658, situat pe strada Virgiliu nr. 55-57: pe latura dinspre strada Fagaras se va reamplasa postul de transformare, pe o suprafata de cca. 70 mp

* Domeniu Privat al municipiului Bucuresti, cu suprafata de cca. 70 mp - pe care este amplasat in prezent postul de transformare, spre strada Fagaras

Conform declaratiei reprezentantilor proprietarilor, **dreptul de proprietate asupra imobilelor este complet**. Asupra acestora nu greveaza nici un fel de sarcini sau servituti si nu s-au constituit garantii bancare sau ipoteci, care sa limiteze dreptul de proprietate. **Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte**, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Nu se asuma nici o responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

2.2. Scopul evaluării si utilizarea raportului

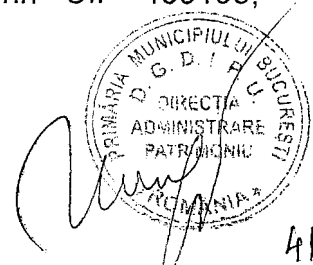
Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piata** a proprietatilor imobiliare, asa cum este definita in Standardul International IVS 1 – Valoarea de piata, in vederea efectuării unui transfer de terenuri: terenul aferent actualului amplasament al postului trafo (Domeniu Privat al municipiului Bucuresti) si terenul aferent noului amplasament al postului trafo (proprietar S.C. ARCOM S.A.)

2.3. Clientul si destinatarul lucrării

Prezentul raport de evaluare se adreseaza **S.C. ARCOM S.A.**, cu sediul in Bucuresti, sector 1, strada Virgiliu nr. 81, identificat prin CIF 405195; J40/2147/1991 in calitate de **client** si de **destinatar**.

Expert evaluator ANEVAR - **CRISTINA BURLACU**

clonificat
Zile 23.07.2009



Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

2.4. Bazele evaluarii

Din informatiile aflate la dispozitia evaluatorului, rezulta ca proprietatile imobiliare nu sunt supuse nici unor restrictii sau limitari deosebite, restrictii contractuale, servituti, leasing, ipoteci, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de folosinta.

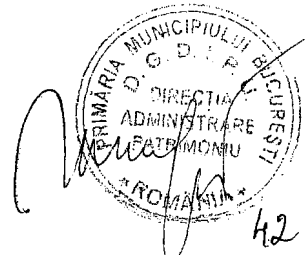
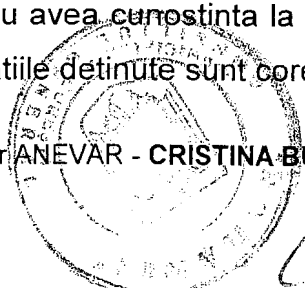
La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.4.1. Ipoteze si conditii limitative

Ipoteze :

- Atat selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actual al proprietatilor supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai probabila si apropiata de cea la care va fi incheiata tranzactia;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor in evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- **Metoda comparatiei directe:** este utilizata pentru evaluarea terenurilor libere, cand sunt cunoscute tranzactii recente si informatii corecte de pe piata imobiliara; in aplicarea metodei, vanzarile de terenuri similare (comparabile) sunt analizate, comparate si corectate prin elemente de comparatii, pentru a obtine valoarea de piata
- La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, utilizand numai informatiile avute la dispozitie, nefiind omisa deliberat nici una (exista posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii). Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile detinute sunt corecte;

Expert evaluator ANEVAR - CRISTINA BURLACU

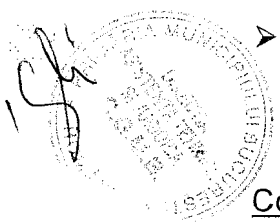


chulpebent
24.07.2009

- Imobilele au fost vizionate si inspectate personal de catre evaluator;
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale proprietatilor imobiliare, ce se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si care au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Evaluatorul a presupus ca actele de proprietate asupra imobilelor sunt valabile si nu exista sarcini asupra acestora la data evaluarii;
- Proprietatile sunt evaluate liber de orice posesiuni;
- Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind constructiile si/sau factorii de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si tertele persoane;
- Evaluatorul a presupus ca imobilele de evaluat se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice din zona, in afara cazului in care a

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

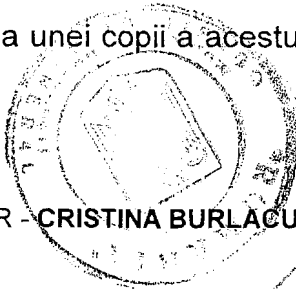
- identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.



Conditii limitative :

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport; valori separate, alocate dotarilor, nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

Expert evaluator ANEVAR - **CRISTINA BURLACU**



checkprint
24.07.2009

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in cauza, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Prezentul raport sau parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport, se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;

2.4.2. Valoarea estimata

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a **valorii de piata** a proprietatii imobiliare, asa cum este aceasta definita in Standardul International IVS 1, cu caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR.

Standardul este aplicabil valorii de piata a unei proprietati imobiliare si elementele conexe.

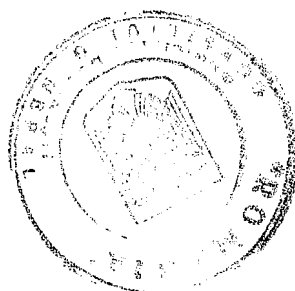
Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea :

“Valoarea de piata este marimea pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”

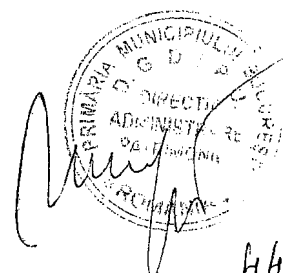
**CONFORM CU
ORIGINALUL**



Expert evaluator ANEVAR - **CRISTINA BURLACU**



[Handwritten signature]



*cheltuieli
24.07.2009*

44 21

2.4.3. Data evaluarii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii **Mai-Iunie 2007**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Opinia privind valoarea de piață a proprietății imobiliare a luat în considerare datele și informațiile detinute sau culese și analizate de evaluator în data de 04.06.2007.

2.4.4. Data inspecției

Inspectia proprietății imobiliare a fost efectuată în data de 02.06.2007.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate și expertizate părțile ascunse ale construcțiilor învecinate.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

2.4.5. Metodologia de evaluare folosită

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată

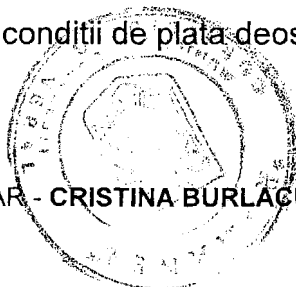
- **metoda comparației**

Prin aplicarea acestei metode, s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și, prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piață posibil obținabilă în zona respectivă și la data evaluării.

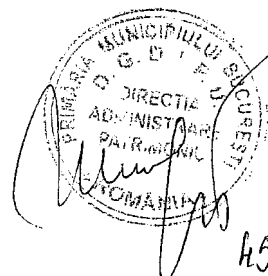
2.4.6. Modalități și termene de plată

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate și considerată a fi plătită integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc).

Expert evaluator ANEVAR - **CRISTINA BURLACU**



[Handwritten signature]



*de înlocuit
Data 24.07.2009*

CONFORM CU
ORIGINALUL

2.5. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atesta dreptul de proprietate si a informatiilor legate de istoricul si exploatarea imobilului, furnizate de catre reprezentantii proprietarului prezent la inspectie, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct. 2.3. Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o alta persoana (daca este transmis unei alte persoane), fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

2.6. Sursele de informatii

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost :

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre reprezentanti client / destinatar;
- Informatii privind istoricul amplasamentului, lucrarile de constructii efectuate, starea fizica actuala, furnizate de catre reprezentanti client / destinatar;
- Inspectia efectuata de evaluator in toate elementele componente proprietatii
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

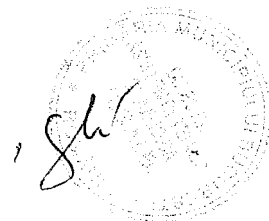
Expert evaluator ANEVAR - CRISTINA BURLACU

chulipicat
24.07.2009

Aceste documente si informatii au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre reprezentanti client, veridicitatea acestora, corectitudinea informatiilor continute de acestea fiind in exclusivitate responsabilitatea acestora.

2.7. Clauze de nepublicare

**CONFORM CU
ORIGINALUL**



Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat sau inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele mentionate la pct. 2.3 atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

3. PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

3.1. Descrierea pietei imobiliare specifice

3.1.1. Definirea pietei - Analiza datelor specifice

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si

Expert evaluator ANEVAR **CRISTINA BURLACU**



[Handwritten signature]



Handwritten: 24.07.2009

CONFORM CU
ORIGINALUL



oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

In cazul prezentului raport, tinand cont de estimarile privind "cea mai buna utilizare", piata se defineste ca "**piata terenurilor libere**", piata a carei localizare geografica se situeaza in zona centrala Stirbei Voda – Virgiliu, intr-o microzona cu constructii vechi/noi, de tip "imobile de lux" / "blocuri de locuit", ce beneficiaza de un acces facil la arterele principale de circulatie. Constructiile invecinate se afla in stare foarte buna/buna.

In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, PUG / PUZ, populatia din zona, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Se poate considera ca in prezent piata imobiliara pentru proprietati similare in zona analizata este in **dezechilibru relativ** datorita ofertei limitate (manifestate si potentiale) si cererii relativ crescande, formata din cumparatori cu posibilitati financiare peste medie sau mici investitori. In consecinta, avem o **piata a vanzatorilor**.

3.2. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

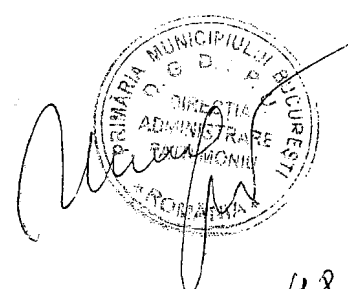
Imobilele in cauza sunt in proprietatea:

* S.C. ARCOM S.A. - terenul identificat cu Nr. Cadastral 23658, situat pe strada Virgiliu nr. 55-57: pe latura dinspre strada Fagaras se va reamplasa postul de transformare, pe o suprafata de cca. 70 mp

* Domeniu Privat al municipiului Bucuresti, cu suprafata de cca. 70 mp - pe care este amplasat in prezent postul de transformare, spre strada Fagaras

Transferul de terenuri se face intre: terenul aferent actualului amplasament al postului trafo (Domeniu Privat al municipiului Bucuresti) si terenul aferent noului amplasament al postului trafo (proprietar S.C. ARCOM S.A.)

Expert evaluator ANEVAR - CRISTINA BURLACU



cheltuieli
24.02.2009

4. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim profitabila.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia **terenului construit** - pentru amplasamentul postului trafo.

4.2. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii)

Etape parcurse :

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate si furnizate de catre reprezentanti proprietar / client;
- inspectia amplasamentului si al zonei;
- discutii purtate cu reprezentantii clientului / destinatarului;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

Expert evaluator ANEVAR - CRISTINA BURLACU

elaborat
28.07.2009

- estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de evaluat de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata

* **Metoda comparatiei directe:** utilizata pentru evaluarea terenurilor libere, cand sunt cunoscute tranzactii recente si informatii corecte de pe piata imobiliara; in aplicarea metodei, vanzarile de terenuri similare (comparabile) sunt analizate, comparate si corectate prin elemente de comparatii, pentru a obtine valoarea de piata

Pe baza metodei comparatiei, s-a estimat valoarea unitara de piata de 1.000 EUR/mp (sunt anexate informatii de piata cu oferte spre tranzactionare terenuri libere). Ofertele sunt situate intre 1.000 EUR/mp si 1.500 EUR/mp. La aceste valori se aplica corectii de 0,90 ("10%") pentru tranzactie si de 0,90

CONFORM-CU
ORIGINALUL

pentru caracteristici dimensionale, rezultand intervalul: 1.200 EUR/mp. Evaluatorul estimeaza valoarea unitara de piata la media zonei, respectiv: 1.000 EUR/mp

$$V_{\text{comparatii}} = 1.000 \text{ EUR / mp}$$

Ambele terenuri au aceeași valoare unitara de piata.

Expert evaluator ANEVAR - CRISTINA BURLACU

Multipliat
24.07.2009

4.6. Concluzii

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in acest raport (metoda comparatiei directe), a rezultat ca cele doua terenuri au aceeasi valoare unitara de piata, schimbul trebuind a fi efectuat pentru suprafete egale, de cca. 70 mp (necesar amplasamentului postului trafo).

In opinia evaluatorului valoarea unitara de piata estimata pentru proprietatile imobiliare in cauza, la data de 04.06.2007 este de (valoarea de piata nu contine TVA):

$$V_{\text{proprietate imobiliara}} = 3.260 \text{ lei / mp (1.000 EUR / mp)}$$

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;

CONFORM CU
ORIGINALUL

valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Expert evaluator ANEVAR - CRISTINA BURLACU

elaborat
24.02.2009

PREZENTAREA EVALUATORULUI

CRISTINA BURLACU, domiciliata în Bucuresti, sector 6, Calea Plevnei nr. 141, bloc 1, scara A, etaj 6, apartament 19, CNP 2540702400016, posesoarea atestarilor :

- MINISTERUL JUSTITIEI
 - Carnet de expert tehnic judiciar nr. 4392 - 11384
- CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMANIA
 - Carnet de membru nr. 332
- ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
 - Legitimatie de membru titular nr. 4978
- MEMBRU ACREDITAT ANEVAR
 - Expert Evaluator Proprietati Imobiliare

CONFORM CU
ORIGINALUL

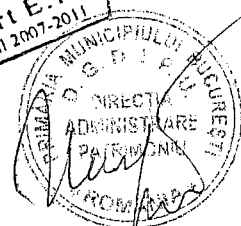


[Signature]

Expert evaluator ANEVAR - **CRISTINA BURLACU**

Expert Evaluator ANEVAR,

Ing. **CRISTINA BURLACU**



clădirea
24.07.2009