

VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,

**RAPOARTE DE EVALUARE A CLĂDIRILOR ȘI TERENURILOR AFLATE ÎN  
EVIDENȚA CONTABILĂ A POLIȚIEI LOCALE SECTOR 2**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MILITĂRU MARIAN CĂTĂLIN**





Nr. raport/data (zz.II.aaaa) : 50 / 20.07.2016

**RAPORT DE REEVALUARE IMOBILIZARI  
CORPORALE  
TEREN SI CLADIRE**

**Str. Paroseni, nr. 26, Sector 2, Bucuresti**

**PROPRIETAR**

**STATUL ROMAN**

**In Administratia Politiei Comunitare Sector 2**

Evaluator Constantin Merlusca  
Membru Titular ANEVAR EPI,  
Legitimatia Nr. 14052

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil a beneficiarului si evaluatorului.  
IULIE 2016

**VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,**

ROM

EST

NUMERUL INVESTITIEI  
SOCIETATEA COMERCIALA  
ROMPROP INVEST S.R.L.  
BUCURESTI

## **SINTEZA RAPORT DE EVALUARE**

### **Adresa imobil evaluat:**

- Str. Paroseni, nr. 26, Sector 2, Bucuresti

**Solicitantul raportului: POLITIA COMUNITARA SECTOR 2**

**Destinatarul raportului: Politiei Comunitare Sector 2 administrator direct al terenului,  
Consiliul Local al Sectorului 2 in calitate de reprezentant al Statului Roman**

**Proprietar: STATUL ROMAN**

**Scopul intocmirii prezentului raport de reevaluare este pentru raportare financiara.**

### **Descriere proprietate imobiliara:**

**Adresa : Str. Paroseni, nr. 26, Sector 2, Bucuresti**

Proprietatea imobiliara alcatuita din:

- Corp C1 cu destinatia nerezidentiala, PIF 2008, regim de inaltime P, suprafata construita la sol 51 mp, suprafata desfasurata totala 51 mp, suprafata utila totala 42,12 mp;
- Teren in suprafata de 278,00 mp din acte si 273 mp din masuratori cadastrale. Suprafata din masuratori pe teren 207,26 mp

**Evaluator: ing. Constantin Merlusca**

**Data evaluarii: 18 Iulie 2016 Data inspectiei: 15 Iulie 2016**

**Data intocmirii raportului de evaluare: 18 Iulie 2016**

**Curs valutar: 1 Eur=4,4858 Lei**



**VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,**

ROM

EST

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

La data raportului, valoarea justa reevaluată pentru **TEREN SI CLADIRE** situate in Str. Paroseni, nr. 26, Sector 2, Bucuresti:

Denumire mijloc fix	Suprafata construita la sol (mp)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Valoare justa reevaluată EUR	Valoare justa reevaluată LEI
Cladire	51.00	51.00	16,541.00 €	74,200 lei
<b>TOTAL CLADIRI</b>	<b>51.00</b>	<b>51.00</b>	<b>16,541.00 €</b>	<b>74,200 lei</b>
<b>TEREN</b>	<b>207.26</b>		<b>42,500.00 €</b>	<b>190,600 lei</b>
<b>TOTAL IMOBIL</b>			<b>59,041.00 €</b>	<b>264,800 lei</b>

### PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. "ROMPROP INVEST" S.R.L. Bucuresti a fost infiintata in anul 2007, având drept obiect de activitate consultanta in probleme de management, analiza financiara si dezvoltare. De la infiintare si pâna in prezent, activitatea societatii s-a concretizat in principal, in elaborarea de *studii de evaluare, studii de fezabilitate, studii de restructurare, lucrari de pregatire a privatizarii, constituirii de societati mixte*. Echipa de experti a societatii, impreuna cu colaboratorii sai - firme specializate si experti persoane fizice - a elaborat *studii de fezabilitate si evaluare* (asociere, divizare, lichidare, creditare, impozitare), dintre care peste 90% s-au finalizat conform scopului propus initial. Am colaborat cu Administratorii judiciari pentru activitati de reevalaurea activelor societatilor comerciale aflate in insolventa sau in faliment.

Societatea este **MEMBRU CORPORATIV ANEVAR** cu **AUTORIZATIA Nr. 0437**

Datele de identificare ale consultantului:

Registrul Comertului sub nr: J40 / 8273/ 2007,

Cod unic de inregistrare: CIF RO21639253

Adresa: Bucuresti, Str. Ion Nedeleanu, nr. 3, ap. 24, sect.5

Mobil 0748 888 111; 0722 23 99 44

Telefon: 021.420 89 66

Fax: 021.420 89 66

E-mail: [merluseca@romprop.ro](mailto:merluseca@romprop.ro); [cautia.merluseca@gmail.com](mailto:cautia.merluseca@gmail.com); [office@romprop.ro](mailto:office@romprop.ro)

[merluseca.anca@gmail.com](mailto:merluseca.anca@gmail.com); [anca.anca@romprop.ro](mailto:anca.anca@romprop.ro)

**VIZAT**  
spre neschimbare,  
**SECRETAR,**



EST

ROMANIA  
POLITIA COMUNITARA SECTOR 2  
Bucuresti

## **1. PREZENTARE GENERALA**

**Obiectul evaluarii :**

**Scopul întocmirii prezentului raport de reevaluare este pentru raportare financiară.**

**Data evaluării : 18.07.2016**

**Moneda raportului :** Moneda utilizată în raport este LEI și în Euro la cursul de schimb al BNR.

**Adresa:** Str. Paroseni, nr. 26, Sector 2, București

**Proprietar:** STATUL ROMAN

**Ocupantul:** POLITIA COMUNITARA SECTOR 2

**Tipul valorii :** Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

**Drepturi de proprietate evaluate:** drepturi depline;

VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,

5

## CERTIFICARE

Subsemnatul certific cu buna credinta si dupa cunostinta mea urmatoarele:

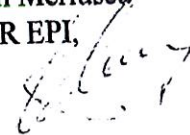
- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nici nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate.
- Remunerarea mea nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui imprumut.
- Analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) sau a Standardelor europene si cu cerintele "Codului deontologic al evaluatorului".
- Utilizarea prezentului raport poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardele de verificare.
- Am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul acestui raport.
- Nimeni altcineva nu a oferit o asistenta profesionala semnificativa celui ce semneaza acest raport.
- In prezent sunt membru al ANEVAR.

Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

Data: 18.07.2016

Intocmit,

Evaluator ing. Constantin Merlusca  
Membru titular ANEVAR EPI,  
Legitimatie nr. 14052



VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,

### **IPOTEZE GENERALE**

Evaluarea a fost efectuată de către **ROMPROP INVEST SRL**, în calitate de evaluator al clientului **POLITIA COMUNITARA A SECTORULUI 2**, având la dispoziție informațiile furnizate de către acesta, pe care evaluatorul le consideră corecte:

- La elaborarea raportului de evaluare au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii obiectivului de evaluat, nefiind omisă deliberat, nici o informație relevantă pentru estimarea valorii. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință;
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor care să influențeze în vreun fel rezultatele evaluării;
- Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente) privind construcția și/sau factorii externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată;
- Acest raport de evaluare nu poate fi utilizat ca probă în instanță.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor în imobilul ce constituie obiectul prezentului raport;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate privind concluziile prezentului raport.

### **IPOTEZE SPECIALE**

- Clientul, **POLITIA COMUNITARA A SECTORULUI 2**, a solicitat ca în estimarea valorii juste a terenului să se utilizeze valoarea suprafeței terenului din măsurători și anume de 207,26 mp. Diferența de suprafață de 70,74 mp de teren este inadecvată utilizării deoarece se află pe o porțiune de teren abruptă, prin urmare, beneficiarul raportului a solicitat evaluarea pe porțiunea delimitată de gardul care împrejmuieste proprietatea.

Intocmit,

Evaluator ing. Constantin Merlusca  
Membru titular ANEVAR EPI,  
Legitimatie nr. 14052

VIZAT  
după neschimbare,  
SECRETAR,

7



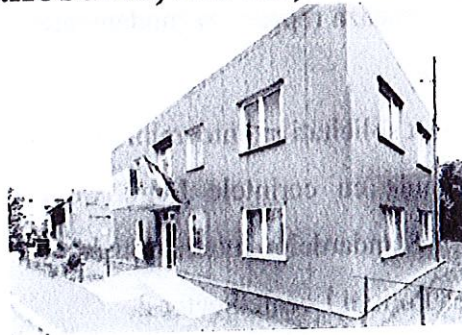
S.C. ROMPROP INVEST S.R.L.  
C.U.I.: RO 21639253 | Reg. Com.: J40/8273/2007  
Str. Sg. Maj. Nedeleanu Ion, Nr. 3. B1. P39. Sc. 1, Et. 7, Ap. 24, Sector 5, Bucuresti  
IBAN: RO64 BACX 0000 0045 8363 6001 | Banca: Unicredit Tiriac Bank Suc. Herăstrău

Nr. raport/data (zz.ll.aaaa) : 51 /20.07 .2016

# RAPORT DE REEVALUARE IMOBILIZARI CORPORALE

## TEREN SI CLADIRE

Intrarea Abanosului, nr. 15, Sector 2, Bucuresti



PROPRIETAR  
STATUL ROMAN

In Administratia Politiei Comunitare Sector 2

Evaluator Constantin Merlusca  
Membru Titular ANEVAR EPI,  
Legitimatia Nr. 14052



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil a beneficiarului si evaluatorului.  
IULIE 2016

VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,



ROMANIA

51

ROMPROP INVEST SRL

## **SINTEZA RAPORT DE EVALUARE**

### **Adresa imobil evaluat:**

- Intrarea Abanosului, nr. 15, Sector 2, Bucuresti

**Solicitantul raportului: POLITIA COMUNITARA SECTOR 2**

**Destinatarul raportului: Politiei Comunitare Sector 2 administrator direct al terenului,**

**Consiliul Local al Sectorului 2 in calitate de reprezentant al Statului Roman**

**Proprietar: STATUL ROMAN**

Scopul intocmirii prezentului raport de reevaluare este pentru raportare financiara.

### **Descriere proprietate imobiliara:**

**Adresa : Intrarea Abanosului, nr. 15, Sector 2, Bucuresti**

Proprietatea imobiliara alcatuita din:

-Corp C1 cu destinatia nerezidentiala, PIF 2010, regim de inaltime P+1E, suprafata construita la sol 119 mp, suprafata desfasurata totala 275 mp, suprafata utila totala 203,70 mp;

-Teren in suprafata de 507 mp din masuratori cadastrale.

**Evaluator: ing. Constantin Merlusca**

**Data evaluarii: 18 Iulie 2016    Data inspectiei: 15 Iulie 2016**

**Data intocmirii raportului de evaluare: 18 Iulie 2016**

**Curs valutar: 1 Eur=4,4858 Lei**



**VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,**

9

ROMANIA  
 S.C. ROMPROP INVEST S.R.L.  
 La data raportului, valoarea justa reevaluată pentru **TEREN SI CLADIRE** situate in Intrarea Abanosului, nr. 15, Sector 2, Bucuresti:

Denumire mijloc fix	Suprafata construita la sol (mp)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Valoare justa reevaluată EUR	Valoare justa reevaluată LEI
Cladire	275.00	275.00	€ 63,177.00	283,400 lei
<b>TOTAL CLADIRI</b>	<b>275.00</b>	<b>275.00</b>	<b>€ 63,177.00</b>	<b>283,400 lei</b>
<b>TEREN</b>	<b>507.00</b>		<b>€ 100,300.00</b>	<b>449,900 lei</b>
<b>TOTAL IMOBIL</b>			<b>€ 163,477.00</b>	<b>733,300 lei</b>

### PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. "ROMPROP INVEST" S.R.L. Bucuresti a fost infiintata in anul 2007, având drept obiect de activitate consultanta in probleme de management, analiza financiara si dezvoltare. De la infiintare si pâna in prezent, activitatea societatii s-a concretizat in principal, in elaborarea de *studii de evaluare, studii de fezabilitate, studii de restructurare, lucrari de pregatire a privatizarii, constituirii de societati mixte*. Echipa de experti a societatii, impreuna cu colaboratorii sai - firme specializate si experti persoane fizice - a elaborat *studii de fezabilitate si evaluare* (asociere, divizare, lichidare, creditare, impozitare), dintre care peste 90% s-au finalizat conform scopului propus initial. Am colaborat cu Administratorii judiciari pentru activitati de reevalaurea activelor societatilor comerciale aflate in insolventa sau in faliment.

Societatea este **MEMBRU CORPORATIV ANEVAR** cu **AUTORIZATIA Nr. 0437**

Datele de identificare ale consultantului:

Registrul Comertului sub nr: J40 / 8273/ 2007,

Cod unic de inregistrare: CIF RO21639253

Adresa: Bucuresti, Str. Ion Nedeleanu, nr. 3, ap. 24, sect.5

Mobil 0748 888 111; 0722 23 99 44

Telefon: 021.420 89 66

Fax: 021.420 89 66

E-mail: [merlusea@romprop.ro](mailto:merlusea@romprop.ro); [caia.lin.merlusea@gmail.com](mailto:caia.lin.merlusea@gmail.com); [office@romprop.ro](mailto:office@romprop.ro);

[merlusea.anca@gmail.com](mailto:merlusea.anca@gmail.com); [nicu.martin@romprop.ro](mailto:nicu.martin@romprop.ro)

VIZAT  
 spre schimbare,  
 SECRETAR,

ROMANIA

11

NUMER DE INVESTITIE

## **1. PREZENTARE GENERALA**

**Obiectul evaluarii :**

Scopul întocmirii prezentului raport de reevaluare este pentru raportare financiară.

**Data evaluării :** 18.07.2016

**Moneda raportului :** Moneda utilizată în raport este LEI și în Euro la cursul de schimb al BNR.

**Adresa:** Intrarea Abanosului, nr. 15, Sector 2, București

**Proprietar:** STATUL ROMAN

**Ocupantul:** POLITIA COMUNITARA SECTOR 2

**Tipul valorii :** Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

**Drepturi de proprietate evaluate:** drepturi depline;

VIZAT  
spre noschimbare,  
SECRETAR,

11

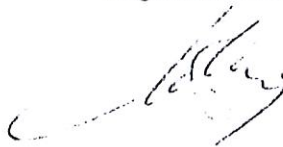
### **IPOTEZE GENERALE SI SPECIALE**

Evaluarea a fost efectuată de către **ROMPROP INVEST SRL**, în calitate de evaluator al clientului **POLITIA COMUNITARA A SECTORULUI 2**, având la dispoziție informațiile furnizate de către acesta, pe care evaluatorul le considera corecte:

- La elaborarea raportului de evaluare au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii obiectivului de evaluat, nefiind omisă deliberat, nici o informație relevantă pentru estimarea valorii. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință;
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor care să influențeze în vreun fel rezultatele evaluării;
- Evaluatorul nu va putea fi făcut responsabil pentru existența unor vicii ascunse (neaparente) privind construcția și/sau factorii externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată;
- Acest raport de evaluare nu poate fi utilizat ca probă în instanță.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor în imobilul ce constituie obiectul prezentului raport;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate privind concluziile prezentului raport.

Intocmit,

Evaluator ing. Constantin Merlusca  
Membru titular ANEVAR EPI,  
Legitimatie nr. 14052



VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,

**CERTIFICARE**

Subsemnatul certific cu buna credinta si dupa cunostinta mea urmatoarele:

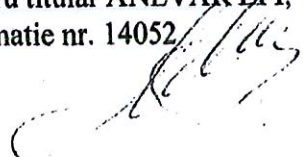
- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nici nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate.
- Remunerarea mea nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui imprumut.
- Analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) sau a Standardelor europene si cu cerintele "Codului deontologic al evaluatorului".
- Utilizarea prezentului raport poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardele de verificare.
- Am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul acestui raport.
- Nimeni altcineva nu a oferit o asistenta profesionala semnificativa celui ce semneaza acest raport.
- In prezent sunt membru al ANEVAR.

Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

Data: 18.07.2016

Intocmit,

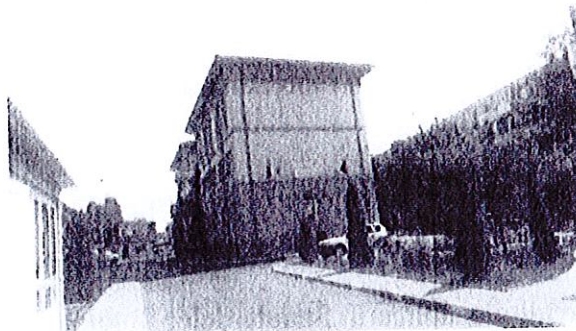
Evaluator ing. Constantin Merlusca  
Membru titular ANEVAR EPI,  
Legitimatie nr. 14052



VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,

# RAPORT DE REEVALUARE IMOBILIZARI CORPORALE TEREN SI CLADIRI

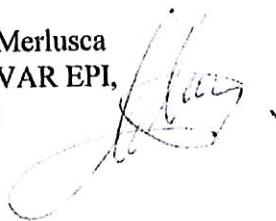
Sos. Pantelimon, nr. 27, sector 2 Bucuresti



PROPRIETAR  
STATUL ROMAN

In Administratia Politiei Comunitare Sector 2

Evaluator Constantin Merlusca  
Membru Titular ANEVAR EPI,  
Legitimatia Nr. 14052



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil a beneficiarului si evaluatorului.  
IULIE 2016

VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,

14

## SINTEZA RAPORT DE EVALUARE

### **Adresa imobil evaluat:**

- Sos. Pantelimon, nr. 27, sector 2 Bucuresti

**Solicitantul raportului: POLITIA COMUNITARA SECTOR 2**

**Destinatarul raportului: Politiei Comunitare Sector 2 administrator direct al terenului,**

**Consiliul Local al Sectorului 2 in calitate de reprezentant al Statului Roman**

**Proprietar: STATUL ROMAN**

**Scopul intocmirii prezentului raport de reevaluare este pentru raportare financiara.**

### **Descriere proprietate imobiliara:**

**Adresa : Sos. Pantelimon, nr. 27, sector 2 Bucuresti**

Proprietatea imobiliara alcatuita din:

-Corp C1 cu destinatia administrativa, PIF 1910, consolidata in anul 2008, regim de inaltime Sp+D+P+2E+M, suprafata construita la sol 612 mp, suprafata desfasurata totala 2.598,73 mp, suprafata utila totala 2.078,93 mp;

-Corp C2 cu destinatia administrativa, PIF 1910, consolidata in anul 2008, regim de inaltime Sp+P, suprafata construita la sol 90,46 mp, suprafata desfasurata totala 112,82 mp, suprafata utila totala 89,51 mp;

-Corp Cabina poarta, PIF 2008, suprafata construita la sol 11 mp;

-Platforma betonata generator, PIF 2008, regim de inaltime P, suprafata construita la sol 18 mp, container metalic pe fundatie de beton;

-Corp C7 cu destinatia administrativa, PIF 1910, consolidata in anul 2008, regim de inaltime P+E, suprafata construita la sol 50,57 mp, suprafata desfasurata totala 101,14 mp, suprafata utila totala 77,89 mp;

-Teren in suprafata de 4.073 mp din masuratori cadastrale.

**Evaluator: ing. Constantin Merlusca**

**Data evaluarii: 18 Iulie 2016    Data inspectiei: 15 Iulie 2016**

**Data intocmirii raportului de evaluare: 18 Iulie 2016    Curs valutar: 1 Eur=4,4858 Lei**

**La data raportului, valoarea justa reevaluată pentru TEREN SI CLADIRE situate in Sos. Pantelimon, nr. 27, sector 2 Bucuresti:**

VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,

15

Denumire mijloc fix	Suprafata construita la sol (mp)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Valoare justa reevaluată EUR	Valoare justa reevaluată LEI
Cladire C1	612.00	2,598.73	€ 1,047,974.00	4,701,000 lei
Cladire C2	275.00	112.82	€ 41,999.00	188,400 lei
Cabina poarta	18.00	18.00	€ 5,400.00	24,220 lei
Platforma generator C3	11.00	11.00	€ 535.00	2,400 lei
Cladire C7	50.57	101.14	€ 35,245.00	158,100 lei
<b>TOTAL CLADIRI</b>	<b>966.57</b>	<b>2,841.69</b>	<b>€ 1,131,153.00</b>	<b>5,074,120 lei</b>
<b>TEREN</b>	<b>4,073.00</b>		<b>€ 3,802,000.00</b>	<b>17,055,000 lei</b>
<b>TOTAL IMOBIL</b>			<b>€ 4,933,153.00</b>	<b>22,129,120 lei</b>

### PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. "ROMPROP INVEST" S.R.L. Bucuresti a fost infiintata in anul 2007, având drept obiect de activitate consultanta in probleme de management, analiza financiara si dezvoltare. De la infiintare si pâna in prezent, activitatea societatii s-a concretizat in principal, in elaborarea de *studii de evaluare, studii de fezabilitate, studii de restructurare, lucrari de pregatire a privatizarii, constituirii de societati mixte*. Echipa de experti a societatii, impreuna cu colaboratorii sai - firme specializate si experti persoane fizice - a elaborat *studii de fezabilitate si evaluare* (asociere, divizare, lichidare, creditare, impozitare), dintre care peste 90% s-au finalizat conform scopului propus initial. Am colaborat cu Administratorii judiciari pentru activitati de reevalaurea activelor societatilor comerciale aflate in insolventa sau in faliment.

Societatea este **MEMBRU CORPORATIV ANEVAR** cu **AUTORIZATIA Nr. 0437**

Datele de identificare ale consultantului:

Registrul Comertului sub nr: J40 / 8273/ 2007,

Cod unic de inregistrare: CIF RO21639253

Adresa: Bucuresti, Str. Ion Nedeleanu, nr. 3, ap. 24, sect.5

Mobil 0748 888 111; 0722 23 99 44

Telefon: 021.420 89 66

Fax: 021.420 89 66

E-mail: [merlusca@romprop.ro](mailto:merlusca@romprop.ro); [catalin.merlusca@gmail.com](mailto:catalin.merlusca@gmail.com); [office@romprop.ro](mailto:office@romprop.ro); [merlusca.anca@gmail.com](mailto:merlusca.anca@gmail.com); [anca.merlusca@romprop.ro](mailto:anca.merlusca@romprop.ro)

VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,



## 1. PREZENTARE GENERALA

**Obiectul evaluării :**

**Scopul întocmirii prezentului raport de reevaluare este pentru raportare financiară.**

**Data evaluării :** 18.07.2016

**Moneda raportului :** Moneda utilizată în raport este LEI și în Euro la cursul de schimb al BNR.

**Adresa:** Sos. Pantelimon, nr. 27, sector 2 Bucuresti

**Proprietar:** STATUL ROMAN

**Ocupantul:** POLITIA COMUNITARA SECTOR 2

**Tipul valorii :** Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

**Drepturi de proprietate evaluate:** drepturi depline;

VIZAT  
spre ne schimbare,  
SECRETAR,

**IPOTEZE GENERALE SI SPECIALE**

S.C. ROMPROP INVEST S.R.L.

C.U.I.: RO 21639253 | Reg. Com.: J40/8273/2007

Sir. Sg. Maj. Nedeleanu Ior, Nr. 3. B1. P39, Sc. 1, Et. 7, Ap. 24, Sector 5, Bucuresti

IBAN: RO64 BACX 0000 0045 8363 6001 | Banca: Unicredit Tiriac Bank Suc. Herăstrău

Evaluarea a fost efectuata de catre **ROMPROP INVEST SRL**, in calitate de evaluator al clientului **POLITIA COMUNITARA A SECTORULUI 2**, avand la dispozitie informatiile furnizate de catre acesta, pe care evaluatorul le considera corecte:

- La elaborarea raportului de evaluare au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii obiectivului de evaluat, nefiind omisa deliberat, nici o informatie relevanta pentru estimarea valorii. Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila existenta altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta;
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor care sa influenteze in vreun fel rezultatele evaluarii;
- Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente) privind constructia si/sau factorii externi care ar putea influenta in vreun fel valoarea estimata;
- Acest raport de evaluare nu poate utilizat ca proba in instanta.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor in imobilul ce constituie obiectul prezentului raport;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate privind concluziile prezentului raport.

Intocmit,

Evaluator ing. Constantin Merlusca  
Membru titular ANEVAR EPI,  
Legitimatie nr. 14052



VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,

## CERTIFICARE

Subsemnatul certific cu buna credinta si dupa cunostinta mea urmatoarele:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nici nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate.
- Remunerarea mea nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui imprumut.
- Analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) sau a Standardelor europene si cu cerintele "Codului deontologic al evaluatorului".
- Utilizarea prezentului raport poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardele de verificare.
- Am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul acestui raport.
- Nimeni altcineva nu a oferit o asistenta profesionala semnificativa celui ce semneaza acest raport.
- In prezent sunt membru al ANEVAR.

Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

Data: 18.07.2016

Intocmit,

Evaluator ing. Constantin Merlusca  
Membru titular ANEVAR EPI,  
Legitimatie nr. 14052



VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,