



stano

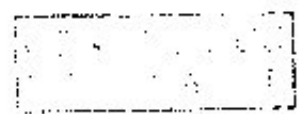
Denominación: "Antena de circuito entre Bodo Diamante Grupos 8-9-10 Chiriquí"
 Escala 1:1000

ANEXA 1
 HGO/B 3/1/2011

Superficie de expropiación


Superficie terreno de expropiación: 7.187 m²

Elaborado	Revisado
S.C. GEO. TOPOGRAFIA	Ing. Yvonne Contreras



Antena de circuito entre Bodo Diamante Grupos 8-9-10 Chiriquí
 03/2011

ANEXA 2 Lq
HCG/MB m. 34/2011

„ARTERA DE CIRCULATIE INTRE B-DUL DOAMNA GHICA SI B-DUL CHISINAIU”

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Numar Cadestral	Suprafata Expropriata	Valoarea Globala	Total Valoarea Imobil Expropriat - Euro
			Terren	Valoarea Terren	
			Constructii	Valoarea Constructii	
1	S.C.M.A.	4334/1	23	8936.00	24.876
			32.2	14940.00	
2	ACUA MONTAJ	4334/2	19	8208.00	6.208
3	ACUA MONTAJ	4334/6A	5	2148.00	2.160
4	REVIDOM OIL	4334/9	367	171504.00	323.369
			367.15	151866.00	
5	REVIDOM OIL	4334/6	731.41	316966.00	363.502
			236.19	47533.00	
6	S.C.M. COMPUTERS GROUP	4334/4A	1029.87	444906.00	444.905
7	MCOM	4334/7,2	231.76	100120.00	100.120
8	MCOM	4334/10	538.95	232626.00	232.826
9	MCOM	4334/1	2879.87	1244104.00	1.314.647
			704.43	70743.00	
10	MCOM	4334/1	159.44	68976.00	68.876
11	S.C.M. COMPUTERS GROUP	4334/5A	5	2160.00	2.160
12	Tanasea & Citiu Ana Maria Nicolae Samaritan Marinascu Ionasosca Razvan Nicolae Tanasosca Rodica Miluta P.M.B.	15931	196.87	85548.00	85.048
13	Tanasosca Dorina Ana Maria Nicolae Samaritan Marinascu Ionasosca Razvan Nicolae Tanasosca Rodica Miluta P.M.B.	15931	970	419340.00	419.040
TOTAL			TEREN - imp	3.104.858	3.389.939 €
			CONSTRUCTII-imp	285.081	

**Valoare Globala estimata la data de 23-02-2011
pentru lucrarile de utilitate publica ARTERA DE
CIRCULATIE INTRE B-DUL DOAMNA GHICA SI B-
DUL CHISINAIU**

3.389.939 €

Curs BNR la data 23-02-2011

4.2261

100000 RON

14.326.221 lei

NOTA *

Suscrisa S.C. Geo Topo S.R.L. si S.C. Georgescu Consultanta Tehnica S.R.L. confirmam ca acest tabel contine lista imobilelor ramase de expropriat pentru realizarea lucrarii de utilitate publica "Strapungere Nicolae Grigorescu-Splai-Dudescu", cum acestea au fost identificate, pe baza informatiilor, datelor si documentelor furnizate de autoritatile locale, Primaria Municipiului Bucuresti, Primaria Sector 3 Bucuresti si Primaria Sector 4 Bucuresti si O.C.P.J. Bucuresti, si care sunt cuprinse in interiorul culoarului de expropriere furnizat de P.M.B.

Municipal
14.03.2011

[Signature]



4

RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

Pentru Lucrarile de Utilitate Publica

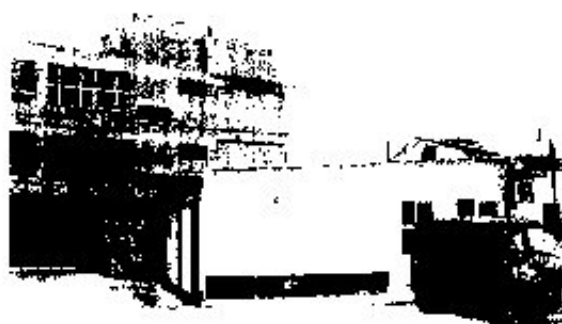
„ARTERA DE CIRCULATIE INTRE
B-DUL DOAMNA GHICA SI B-DUL CHISINAU”

pentru Proprietati Imobiliare -

Terenuri Intravilane si Constructii -

Situate pe teritoriul administrativ

Sector 2 Bucuresti



23.02.2011

PROPRIETARI Persoane Fizice si Persoane Juridice

Handwritten signature and date: 15.03.2011

SINTEZA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Prezentul raport de evaluare are ca obiect: Proprietăți Imobiliare formate din Terenuri Intravilane situate pe teritoriul administrativ al sectoarei 2 București.

Date Proprietate:

Suprafata totala (estimativa) de Teren ce se exproprieaza 7.187,17mp.

SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul estimarii valorii juste (in corelare cu valoarea de piata) a proprietatii, in vederea exproprierei pentru strapungerea din dreptul Strazii Fantanica.

Estimarea din prezentul raport este una globala, pentru toate proprietatile aflate pe acest tronson (precizate in "Anexa VALOARE GLOBALA"), urmand ca la evaluarile individuale sa se estimeze valori juste punctuale pentru fiecare proprietate in parte.

Raportul de evaluare nu este valabil pentru utilizări in alte scopuri.

LEGISLATIE

Elaborarea prezentului raport se face respectand legislatia in vigoare:

Legea Nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica

Legea Nr. 255 din 14/12/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica,

necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 (februarie 2011) privind

exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesară realizării unor obiective de interes național.

Standarde de Evaluare

Evaluarea se efectueaza conform standardelor Internationale de Evaluare in vigoare ale ANEVAR (editia a opta 2007).

BENEFICIAR si DESTINATAR RAPORT

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI.

DATA INSPECTIEI Globale

05.02.2011 si 16.02.2011

DATA RAPORTULUI GLOBAL

23.02.2011

VALOARILE JUSTE (de despagubire)

Estimate pentru Proprietatile Imobiliare Terenuri intravilane si Constructii situate pe teritoriul administrativ al sectorului 2 ce urmeaza a fi expropriate pentru strapungerea delimitata de str. Fantanica si Str. Torontului, este prezentata mai jos :

Suprafata Totala supusa Exproprierei

Alb. G. G. G.
C. G. G.
14.03.2011

ALB. G. G. G.

Suprafata ce se expropria (apartine Persoanelo Fizice si Juridice)

Valori estimate la 23-02-2011	
Terenuri Intravilane Libere CC	3.104.858 €
Constructii	285.081 €
Valoare justa de despagubire estimata global la 23-02-2011 - Euro	3.389.939 €
Valoare justa de despagubire estimata global la 23-02-2011 - LEI	14.325.220 lei

Curs BNR leu/Euro la data estimarii 23.02.2011 4,2261 lei/euro.

Valoarea nu include TVA sau alte taxe sau impozite ce se platesc la transferul dreptului de proprietate.

Curs BNR leu/Euro pe durata expropierii - 4,50 lei/Euro

Defalcarea pentru fiecare proprietate si pentru fiecare proprietar in parte se regaseste in « ANEXA VALOARE GLOBALA ».

OBS. Evaluarea nu este finala, ci este o estimare globala.

S.C. GEORGESCU Consultanta Tehnica SRL

Ing. GEORGESCU Geta
Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR

Ing. GEORGESCU Claudiu
Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR

Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sectorul 2 Bucuresti, pag. 2.

Modificat
12.03.2011

7

CERTIFICARE

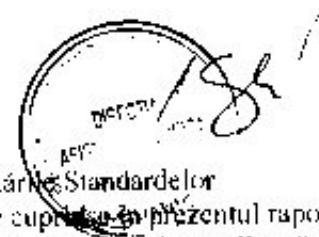
1. Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul declară cu afirmațiile prezentate și susținute în acest raport se bazează pe date considerate adevărate și corecte, și pe concluziile asupra inspecției vizuale și globale a proprietăților, inspecție efectuată la data 23.02.2011
2. De asemenea, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și condițiile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile nepartinitoare din punct de vedere profesional.
3. Analizele, opiniile și concluziile evaluatorului sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare
4. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor față de proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes personal legat de părțile implicate.
5. Implicarea evaluatorului nu este condiționată de:
 - a. formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de valoarea estimată impusă de client sau destinatar
 - b. producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia evaluatorului.
6. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.
8. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.
9. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR.



DECLARAȚIE CONFORMITATE

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, evaluatorul în calitate de elaborator, își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.



Terenuri intravilană și Construcții situate în Sectorul 2 București, pag. 5

Handwritten signature and date:
14.03.2011

Handwritten signature

Handwritten mark or signature

OBIECTUL EVALUARII și IDENTIFICAREA PROPRIETATILOR - Terenuri Intravilane .

Prezentul raport de evaluare are ca obiect Proprietati Imobiliare formate din Terenuri Intravilane si Constructii afectate de expropriere, situate pe teritoriul administrativ al sectorului 2 Bucuresti.

Date Proprietate:

Suprafata totala (estimativa) de Teren ce se exproprieaza **7.187,17 mp.**

LOCALIZARE

Proprietatile supuse evaluării globale sunt situate in sectoarul 2 al municipiului Bucuresti, si sunt afectate partial de strapungerea din dreptul Strazii Fantanica .

Planuri detaliate cu localizarea amplasamentului sunt anexate prezentului la capitolul ANEXE.

Inspectie .

Evaluatorul nu a efectuat o expertiza a terenului

Inspectia s-a efectuat global si vizual, pentru toate proprietatile situate in zona si afectate de expropriere, aflate pe Strada Fantanica.

Nu au fost inspectate individual proprietatile.

Se considera ca nu exista defecte ascunse majore care ar putea influenta valoarea terenului.

DESCRIERE Terenuri:

Proprietatile supuse evaluarii se descriu astfel.

Terenurile respective sunt afectate de strapungerea din zona străzii Fantanica

Destinatia acestor terenuri este industrială.

Terenurile ocupate de constructii au toate utilitatile, au drum de acces sau acces direct la Str. Fantanele

Terenurile neocupate de constructii sunt intravilane, cu diferite suprafete si cu acces diferit la strada.

SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul estimării valorii juste (in corelare cu valoarea de piata) a proprietatii, in vederea exproprierei pentru strapungerea din zona strazi Fantanele. Estimarea din prezentul raport este una globala, pentru toate proprietatile precizate in Anexe, urmand ca la evaluarile individuale sa se estimeze valorilor juste punctual pentru fiecare proprietate in parte. Raportul de evaluare nu este valabil pentru utilizări in alte scopuri.

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Evaluarea pentru fiecare proprietate se va face in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si neafectata de un privilegiu, sarcina sau servitute

Evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru situatia juridica/sau de proprietate prezentata de client prin actele puse la dispozitie spre consultare.

BENEFICIAR si DESTINATAR RAPORT

Primaria Municipiului Bucuresti

Avind in vedere Statutul ANEVAR si Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decit fata de acesta

Handwritten signature and date:
14.03.2011

Handwritten signature

BAZELE EVALUARII

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

VALOAREA ESTIMATA

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii juste de despăgubire în strânsă concordanță cu valoarea de piață pentru terenurile supuse exproprierii.

A.

Legislația specifică prin Art. 26 din Legea 33/1994 definește :

« Valoarea de despăgubire » ca fiind : « valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite »

Art 26.

"Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia.

Experții vor defalca despăgubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale.

În cazul exproprierii parțiale, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor realiza, experții, ținând seama de prevederile alineatului precedent, vor putea propune instanței o eventuală reducere numai a daunelor."

Pentru respectarea legislației precizate anterior, pentru estimarea valorii juste de despăgubire, evaluatorul va avea în vedere și se va raporta la "GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVEALE PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2011", efectuate de Camera Notarilor Publici pentru anul 2011, așa cum cere Legea 255/2010 art. 11 alin (7).

Lege nr. 255/2010 din 14/12/2010 privind exproprieria pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

"Art. 11

(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 (februarie 2011) privind exproprieria pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

"Art. 8 (1) Expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de
Terenuri Intravilan și Construcții situate în Sectorul 2 București, pag. 5

1/16/2014
11.03.2014

Y. 1000

18

evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

A. în conformitate cu Ordonanța de urgență 228 din 30 decembrie 2008, Legea nr.198/2004 precizează:

La articolul 4, alineatul (9), :

« (9) Raportul de evaluare se întocmește având în vedere expertiza actualizată de Camera Notarilor Publici, potrivit articolului 77¹ alineatul (5) din Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

La articolul 9, alineatele (3) și (5) se modifică astfel :

« (3) Acțiunea formulată în conformitate cu prevederile prezentului articol se soluționează potrivit art. 21-27 din Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în ceea ce privește stabilirea despăgubirii.

B. Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare:

IVS1: Valoarea de piață - tip de valoare ,

IVS 2 Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață.

IVS 3 - raportarea evaluării și GN 1 - evaluarea proprietății imobiliare) și anume Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a opta 2007.

Valoarea de piață este definită astfel.

"Valoarea de piață reprezintă 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 partile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". (IVS 1, paragraful 3.1,

Valoarea justă este definită astfel:

"Suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunăvoie, între două parti interesate, aflate în cunoștința de cauză, într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv". (IVS 2 , paragraf 3.2, pag. 88).

Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață. În cele mai multe cazuri, prețul corect între cele două parti ar putea să fie egal cu cel obținabil pe piață. (IVS 2 paragraf 6.4.)

DATA EVALUARII

Evaluarea a fost realizată la data de 23.02.2011.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii octombrie, contextul pieței imobiliare cu reducerea tranzacțiilor. La data evaluării se considera valabile ipotezele ce stau la baza raportului.

DATA INSPECȚIEI

Inspectia proprietatilor a fost realizata in data de 23.02.2011 de catre ing. GEORGESCU Geta inspectia s-a efectuat global, pentru toate proprietatile situate in zona si afectate de expropriere si aflate la limita strazii Fantanica .

Nu au fost inspectate individual proprietatile.

Legislatie

1. Elaborarea prezentului raport se face respectand legislatia in vigoare

LLGL - Nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică

Lege nr. 255/2010 din 14/12/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,

necesară realizării unor obiective de interes național, judetean și local

Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 (februarie 2011) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național,

Terenuri Intravilane și Construcții situate în Sectorul 2 București, pag. 6

Handwritten signature and date: 14.03.2011

Handwritten signature

Handwritten signature and date: 14.03.2011

Surse de Informare

2. La baza elaborării prezentului raport au stat publicațiile de specialitate:
„STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE” editia a opta, 2007 ed. Iroval.
„EVALUAREA SI FINANTAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE „ – partea I si II editate de A.N.E.V.A.R. si Institutul Roman de Cercetari in Evaluare (IROVAL) ;
Cataloage de reevaluare din colectia „Evaluarea Rapida a Constructiilor” editura MATRIX ROM
„Inspectia Proprietăților în scopul Evaluării”, editura IROVAL- 2007.
„Evaluarea Terenului – Aplicații” – editura IROVAL, 2010.
„Costuri de Reconstructie - Costuri de Înlocuire - Clădiri Rezidențiale” editura IROVAL, 2009.
„Costuri de Reconstructie - Costuri de Înlocuire - Clădiri Industriale, Comerciale, și Agricole, construcții Speciale” editura IROVAL, 2010

Concluzia evaluării se bazează pe scopul lucrării și supozițiile de evaluare precizate.

RESPECTAREA STANDARDELOR Internationale DE EVALUARE (agreate de ANEVAR).

Evaluarea a fost efectuată conform standardelor Internationale de Evaluare în vigoare ale ANEVAR (editia a opta 2007).

- IVS 1 – Valoarea de piață – tip de valoare
IVS 2 – Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață
IVS 3– Raportarea evaluării
GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare.

Clauza de CONFIDENTIALITATE

Acest raport este destinat utilizării doar de către partea căreia îi este adresat, în scopul strict specific menționat aici – stabilirea Valorii juste (de despăgubire, în corelare cu valoarea de piață). Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, referitoare la întregul raport sau la orice fragment al conținutului acestuia.

DREPT DE PUBLICARE

Este interzisă includerea în orice document publicat, circulară sau declarație, ca și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial, sau a referințelor la acest raport, fără acordul nostru pretabil scris, privind forma sau contextul în care va apărea.

Prezentul Raport s-a încheiat în 3 exemplare, 2 pentru

Primaria Municipiului București

Și unul pentru arhiva evaluatorului

Ing. GEORGESCU Geta
Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR

1/12/2011
12.03.2011

12/03/2011

12

METODOLOGIA DE EVALUARE FOLOSITA

Baza evaluarii in prezentul raport este **valoarea justa (in corelare cu valoarea de piata)** asa cum au fost definite anterior de Standardele IVS 2 si IVS 11, iar raportul de evaluare se face tinand cont de standardele IVS3 si GN1.

Pentru estimarea valorii globale a fost aplicata **abordarea prin comparatie directa** reglementata de Standardele Internationale de Evaluare, astfel:

In contextul financiar si imobiliar dat:

Exista destule oferte la vanzare in zona supusa evaluarii. Preturile de ofertare a proprietatilor sunt foarte diferite, in functie de mai multi parametri: suprafata terenului, destinatie si categoria de folosinta, accesul la utilitati, deschiderea si accesul terenului.

Pentru zona analizata, la data evaluarii, exista foarte multe proprietati similare aflate la vanzare.

- pe piata imobiliara sunt diferente mari intre valorile de ofertare si cele de tranzactionare, motiv pentru care se face o corectie de tranzactionare intre 10 % si 15 % (numita si corectie de negociere).
- tranzactiile propriu-zise sunt mai rare, dar treptat piata imobiliara urmeaza tendinta de reglare.

A. Evaluatorul considera ca **abordarea prin comparatie directa** este aplicabila, existand oferte la vanzare de proprietati comparabile celui evaluat, pentru ca evaluatorul sa si poata forma o opinie vizavi de proprietatea evaluata.

OBS. Deoarece evaluarea este una globala si valorile estimate sunt prezentate sub forma unui interval de valori, evaluatorul nu aplica in cazul acestei evaluari globale si alte abordari.

Pentru Evaluările individuale ce vor urma, evaluatorul va mai aplica cel puțin o abordare așa cum prevăd Standardele Internationale de Evaluare.

OBS. In plus, in cadrul acestui raport de evaluare globala, evaluatorul va avea in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, asa cum prevede Legea 255/2010, art. 11, si anume « GHIDUL privind Valorile Orientative ale proprietatilor Imobiliare din Municipiul Bucuresti – 2011 ».

RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

In conformitate cu uzantele din Romania, valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data prezentata.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (februarie 2011), in care are loc operatiunea de evaluare. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii



Terenuri Intravilane si Constructii in Sectorul 2 Bucuresti, pag. 8

Handwritten signature and date: 14.03.2011

Handwritten signature

13

IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

LIMITE SI RESTRICTII PRIVIND UTILIZAREA RAPORTULUI

1. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici si fizici care pot aparea ulterior evaluarii si pot influenta opiniile si rezultatele din aceasta lucrare.

2. Se presupune ca terenurile evaluate se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, utilizare si urbanism, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

3. Nu a fost verificata autenticitatea documentelor prezentate si nu s-au facut investigatii privind statutul juridic al proprietatii in cauza.

4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele si documentatiile puse primite de la P.M.B. Prezenta evaluare este o estimare globala a preturilor terenurilor afectate de expropriere pentru strapungerea din zona strazii Fantanele.

5. Evaluarea se face in ipoteza stricta ca dreptul real de proprietate este valabil si tranzactionabil.

6. Aceasta evaluarea globala s-a efectuat fara prezentarea actelor de proprietate, urmand ca evaluarile ulterioare sa se faca pentru fiecare proprietate in parte si tinand cont de aspectele juridice ale proprietatii.

7. Deoarece evaluarea prezenta este una globala, evaluatorul precizeaza ca la data evaluarilor punctuale pentru fiecare proprietate, valorile pot fi altele, depinzand de caracteristicile fiecarei proprietati in parte (acces, suprafata, deschidere, utilitati si altele). Aceste valori pot fi ajustate cu cca. 10-20%, in functie de caracteristicile fiecarei proprietati

8. S-a efectuat o evaluare globala a terenului, considerand terenul ca fiind intravilan urmand ca ulterior, la evaluarile per/propritatie sa se faca estimari punctuale de valori.

9. In prezenta evaluare globala s-a tinut cont de evaluarea constructiilor, dar aceasta evaluare globala a constructiilor nu este considerata finala, deoarece nu s-a efectuat o masuratoare si o inspectie a fiecarei constructii. Aceste lucruri se vor efectua la evaluarile individuale.

CONDITII LIMITATIVE

Acest raport a fost realizat pe baza urmatoarelor conditii limitative

In conformitate cu uzantele evaluatorilor din Romania, valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data prezentata. Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (februarie 2011), in care are loc operatiunea de evaluare. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Scopul prezentei evaluari - stabilirea **valorii juste (de despagubire corelata cu valoarea de piata)** - a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicare a acestora, pentru ca valoarea rezultata sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate: valoarea justa

- Evaluatorul presupune ca aprecierile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile si pertinente in contextul imobiliar, a legislatiei privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica si a standardelor de evaluare impuse la data evaluarii.

- **Legea expropriarii**, Prin art. 26, precizeaza clar ca evaluarea se face respectand grila Notarilor Publici pentru anul 2011. Pentru acest motiv, evaluarea se face fara descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere.

Evaluatorul alege sa utilizeze valoarea justa, concept mai larg decat valoarea de piata

Teren si contaminari

- Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freatice.

- Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietatii astfel de informatii depasind sfera raportului si calificarea evaluatorului.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane fizice sau juridice care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente, numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au preturi mari, care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, avansului de plata in cazul creditorilor, dobanzilor, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata.

La data evaluarii piata imobiliara este afectata in continuare de criza economico-financiara, inceputa cam la mijlocul anului 2008.

Analizele Imobiliare efectuate de DARIAN pentru semestrul II 2010 precizeaza:

"Pe piata terenurilor se inregistreaza foarte putine tranzactii. Acesta este rezultatul faptului ca investitorii prefera sa nu arunce cu banii, asa cum o faceau acum 2, 3 ani de zile, ci prefera sa astepte momentul oportun pentru a cumpara un teren intr-o zona buna, dar mai ales la un pret bun. Pe baza putinelor tranzactii care s-au incheiat totusi in decursul anului 2010 se pot desprinde urmatoarele concluzii: - in **S2 comparativ cu S1 2010**, preturile la terenuri au scazut cu aproximativ 12.5%.

- in perioada **2010 - 2009**, preturile la terenuri au cunoscut o scadere de aproximativ 22.9%, in timp ce

- in intervalul de timp **2010 - 2008**, aceasta scadere a fost de 44.1% raportat la moneda euro** si de 35.6% raportat la moneda nationala

Preconizam ca in perioada urmatoare nu se vor schimba foarte multe lucruri legate de piata terenurilor, mai ales ca in piata, nu exista deocamdata foarte multe persoane dornice de a investi. Probabil vom vedea o schimbare, spre sfarsitul anului 2011, atunci cand mai multe proiecte vor incepe sau vor fi continuate."

Sursa "ANALIZA PIETEI IMOBILIARE - ROMANIA, semestrul II 2010" - DARIAN.

Caracteristici ale Pietei Imobiliare:

este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente

este foarte sensibila la situatia de pe piata muncii si stabilitatea veniturilor,

deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata 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 oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimburi rapide in marimea si structura populatiei

- Cererea si oferta de proprietate imobiliara pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

- Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vinzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile

Caracteristici ale Proprietatilor Imobiliare

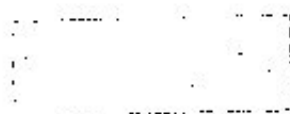
a. proprietate imobiliara este unica, beneficiind de un amplasament fix

b. proprietate imobiliara este un produs durabil in timp, cu grad scazut de lichiditate tranzactionarile presupunand sume mari de bani. finantarea, in cele mai multe cazuri, neputand fi asigurata imediat.

Pentru delimitarea pietei imobiliare specifice trebuie avuti in vedere urmatoorii factori:

- tipul proprietatii;
- caracteristicile proprietatii;
- aria proprietatii;
- proprietati echivalente disponibile;
- proprietati comparabile.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasare, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rindul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.



Handwritten signature

Handwritten signature
14.03.2011

PIATA Imobilelor tip terenuri intravilane situate in sectorul 2, Bucuresti

In contextul crizei financiare, piata imobiliara este imediat afectata prin lipsa lichiditatilor ce duce la lipsa tranzactiilor de vanzare-cumparare.

Piata imobiliara la momentul actual se caracterizeaza printr-o lipsa de transparenta, si prin diferente foarte mari intre ofertele prezente pe piata si valorile efective la care se incheie tranzactiile. In cazul in care intr-un final totusi acestea au loc.

Piata Imobiliara a proprietatii evaluate este piata terenurilor intravilane cu constructii sau libere de constructii – amplasate in zona delimitata de **Str. Fantanica si Str. Torentului.**

Caracteristici ale Proprietatilor Imobiliare

a. proprietatea imobiliara este unica, beneficiind de un amplasament fix;

b. proprietatea imobiliara este un produs durabil in timp, cu grad scazut de lichiditate, tranzactionarile presupunand sume mari de bani, finantarea, in cele mai multe cazuri, neputand fi asigurata imediat.

Pentru delimitarea pietei imobiliare specifice trebuie avuti in vedere urmasorii factori:- tipul proprietatii;- caracteristicile proprietatii;

- aria proprietatii;- proprietati echivalente disponibile;
- proprietati comparabile.

Cererea pentru acest tip de proprietate este in regres la data evaluarii, datorita contextului macroeconomic general. Analiza cererii trebuie sa porneasca de la identificarea persoanelor juridice si fizice ce manifesta dorinta pentru achizitionarea de proprietati pentru destinatie industriala

Oferta - Piata imobiliara specifica acestui tip de proprietate imobiliara este reprezentata de oferte la vanzare, similare ca localizare si caracteristici cu proprietatea evaluata.

Din analiza ofertelor prezentate pe piata la data evaluarii, evaluatorul isi poate forma o parere asupra situatiei pietei si subpietei respective, si a valorilor estimate pentru aceasta data

Au fost luate in considerare proprietati comparabile (oferte la Vanzare) din punct de vedere al destinatiei si al localizarii cu proprietatea evaluata.

Caracterul edilitar al zonei : delimitata de **Str. Fantanica si Str. Torentului**

Zona supusa evaluarii are urmatoarele destinatii : industriala

Echilibrul pietei - Piata imobiliara din zona pentru proprietati tip teren intravilan este in **dezechilibru** datorita ofertei mari si cererii reduse.

In plus intreaga piata imobiliara este afectata de criza economico-financiara, motiv pentru care preturile fie vor urma o scadere usoara, fie vor stagna la preturile actuale.

M. B. L. L. L.
24.03.2014

Handwritten signature

ANALIZA DATELOR

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Ca si valoarea de piata, **Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)** este un concept de piata. Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare 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 raportului de evaluare.

Conceptul se bazeaza asadar pe urmatoarele patru criterii, conditii care trebuie indeplinite de imobilele analizate.

Orice varianta alternativa de utilizare trebuie sa fie:

- o permisibila legal
- o posibila fizic
- o fezabila financiar
- o maxim productiva

Aceste criterii trebuie urmarite cu strictete in cazul unei investitii imobiliare.

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.

C.M.B.U este definita ca «cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate», (paragraf 6.3 pag. 28, IVS-uri).

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analizarea fezabilitatii legata de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementul, precum si de cresterea potentiala a valorii.

Cladirile pot fi schimbate, dar caracteristicile amplasamentelor nu pot fi schimbate. Decizia de utilizare este fundamentala in determinarea marimii venitului pe care il poate produce un amplasament. Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii utilizarii care maximizeza valoarea proprietatii.

Analiza CMBU se abordeaza in general pe baza a doua ipoteze:

- 1 Cea mai buna utilizare a terenului considerat neocupat
- 2 Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita cu o constructie care sa fie maxim productiva, prin beneficiile si venitul pe care le va produce.

Analiza **Celei Mai Bune Utilizari** pentru proprietatile evaluate (i cazul in care nu proprietatile nu ar fi afectate de expropriere) considera:

OBS. Deoarece terenurile vor fi supuse exproprierii, analiza C.M.B.U in acest caz nu mai are relevanta, nefiind aplicabila.

14

Stu

14.03.2011

18

EVALUARE Proprietate

MODURI DE ABORDARE A VALORII ESTIMATE

Prin evaluare s-au utilizat modalitățile de abordare aplicabile scopului și obiectului evaluării din care va rezulta opinia asupra valorii. Pentru fiecare abordare utilizată, sunt prezentate datele factice, analiza și raționamentul care au condus la nivelul respectiv al valorii.

Evaluarea este formată dintr-un număr de proceduri integrate, corelate și inseparabile ce au ca obiectiv comun o estimare convingătoare, demnă de încredere, a valorii.

Piața imobiliară la momentul actual se caracterizează printr-o lipsă de transparență, și prin diferențe foarte mari între ofertele prezente pe piață și valorile efective la care se încheie tranzacțiile, în cazul în care într-un final totuși acestea au loc.

Abordările ce pot fi utilizate în contextul dat sunt:

A. Abordarea prin metoda comparației directe - este aplicabilă deoarece există oferte numeroase pe piața de proprietăți similare (atât la terenuri libere cât și la terenuri ocupate cu construcții), situate în apropierea proprietăților evaluate, oferte din care pot să rezulte valori estimative ale proprietăților

OBS. Deoarece evaluarea prezenta este una globală, evaluatorul nu apelează la alta abordare, urmând ca la fiecare evaluare punctuală pentru fiecare proprietate în parte să utilizeze și o altă abordare ținând cont de caracteristicile fiecărei proprietăți analizate și evaluate.

OBS.

B. Metoda capitalizării rentei funciare - NU este aplicabilă acestor proprietăți, pentru că nu există în zonă nu există chiri disponibile și proprietăți (terenuri) comparabile oferite la închiriere.

C. Metoda parcelării nu este aplicabilă deoarece pentru terenurile evaluate parcelarea nu reprezintă cea mai bună utilizare.

Din aceste motive, evaluatorul opinează că abordările ce pot fi utilizate în contextul dat sunt:

A. Abordarea prin metoda comparației.

Etape parcurse:

documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către client;

- identificarea și analiza amplasamentului și construcțiilor, aprecierea stării tehnice;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior).

Handwritten signature and date:
14.03.2019

Handwritten mark: B

ABORDAREA prin METODA COMPARATIEI DIRECTE

Metoda comparatiei directe este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare atunci cand exista tranzactii recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintei de piata.

Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date - metoda aleasa in cazul de fata - fie analiza comparatiilor relative.

Procesul analitic are patru etape:

- identificarea atributelor de comparatie ce afecteaza valoarea tipului de proprietate evaluata
- compararea atributelor fiecarei proprietati comparabile cu cele ale proprietatii evaluate si
- aprecierea diferentelor pentru fiecare element de comparatie (cantitativ si calitativ)
- obtinerea corectiei nete pentru fiecare tranzactie comparabila si aplicarea ei asupra pretului
- efectuarea unei comparatii globale a proprietatilor comparabile corectate si extragerea unei singure valori din gama de valori rezultata.

Pentru aceasta abordare s-au parcurs etapele:

s-a ales un numar de 6 proprietati comparabile - teren - cu suprafete diferite deoarece se evalueaza suprafete diferite de teren - din zona in care se afla proprietatea evaluata, dintre ofertele prezente pe piata la vanzare pentru a se estima valoarea de piata a imobilului supus evaluarii.

Ofertele gasite in piata si situate in vecinatatea Nicolae Grigorescu.

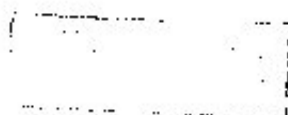
Pentru terenuri Intravilane:

Prin metoda Comparatiei directe, se estimeaza pentru terenurile analizate:

Pentru zona 48 (Str. Fantanica si Str. Torentului), grila notarilor furnizeaza:

	Valoare estimata piata	Grila Notari Zona 48
Terenuri Intravilane Libere CC	383	432

OBS Valorile juste ce se estimeaza sunt pentru Terenuri aflate in proprietatea privata (persoane fizice si juridice) nu si pentru proprietatea publica a statului.



Sturo

Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sectorul 2 Bucuresti, pag. 15

1.10.2011
12.10.2011

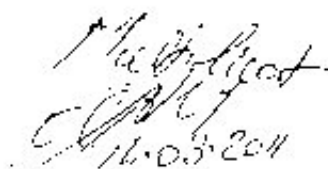
OPINII

Pentru Proprietatile Imobiliare formata dinTerenuri Intravilane situate in sectorul 2VALOAREA JUSTA (pentru expropriere) (in corelare cu valoarea de PIATA)

Suprafata Totala supusa Expropriarii	1.787,17mp
Valori estimate la 23-02-2011	
Terenuri Intravilane Libere CC	3.104.858 €
Constructii	285.081 €
Valoare justa de despagubire estimata global la 23-02-2011 - Euro	3.389.939 €
Valoare justa de despagubire estimata global la 23-02-2011 - LEI	14.326.220 lei

Curs BNR leu/Euro la data estimarii 23-02-2011 4,2261 lei/euro.





 16.03.2011

ANEXA 1
ABORDARE PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE - TEREN INTRAVILAN Str.

Fantania - Str.Torontului,

Elemente de comparatie	Proprietatea	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Localizare	Fantania - Torontului	Oboer Electronicii	Ferdinand - Dimitrov - Gara de Est	Pantelimon - Bascuul	Oboer - Kaufland	Oboer
Suprafata	100,00	4.700	275	17.850	17.000	235
Pret (canta/vanzare) (Euro/mp)		300 €	660 €	700 €	300 €	319 €
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		500	660	700	300	319
Conditii Tranzactionare (-15% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-75,00	-102,00	-105,00	-45,00	-47,85
Pret corectat		425,00	578,00	595,00	255,00	271,15
Corectie de conditii ale pietei (vechime oferta) = scaderi de 1% pe o suta de ani de la data de la care incepe						
Valoarea corectiei (%)		425	578	595	255	271
Valoarea corectiei (%)		0,0%	-3,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	-17,34	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		425,00	560,66	595,00	255,00	271,15
Localizare		similar	mai buna	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	-5%	0%	0%	0%
Pret corectat		425,00	532,63	595,00	255,00	271,15
Acces		deschidere 60 ml	deschidere 15 ml	deschidere 110 ml	deschidere 100 ml	deschidere 16ml
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0	0	0	0	0
Pret corectat		425	533	595	255	271
Destinatia (utilizarea terenului)	Rezidential	similar	similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0	0	0	0	0
Pret corectat		425	533	595	255	271
Utilitati	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Electrica, apa, canalizare	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	1,00	0,30	0,20	0,00
Pret corectat		425	534	595	255	271
Suprafata	100,00	4.700	275	17.850	17.000	235
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		425	534	595	255	271
Indicatori Urbansitici						
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0	0
Pret corectat		425	534	595	255	271
Total corectie bruta		118	148	105	45	48
Corectie procentuala (EUF0)		42,50%	28,40%	17,80%	17,60%	17,40%
Corectie procentuala (EUF1)		23,50%	21,80%	15,00%	13,20%	15,00%
Valoarea bruta Teren (Euro)		383 €	534 €	600 €	255 €	271 €
Valoarea bruta Teren (Lei)	echivalent	165.000 lei				

1/10/2014
14.03.2014

Auto

**Terenuri Intravilane si Constructii –
Situat pe teritoriul administrativ
Sector 2 Bucuresti
Strapungerea din dreptul Strazii Fantanica
Suprafata Totala estimativa a fi expropriata 7.187,17 mp**



Handwritten signature
16.03.2011

Handwritten signature

Handwritten number
1000

Handwritten number
83

**Terenuri Intravilane si Constructii –
Situat pe teritoriul administrativ
Sector 2 Bucuresti
Strapungerea din dreptul Strazii Fantanica
Suprafata Totala estimativa a fi expropriata 7.187,17 mp**



*17.04.2004
14.03.04*

Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

**Terenuri Intravilane si Constructii –
Situatate pe teritoriul administrativ
Sector 2 Bucuresti
Strapungerea din dreptul Strazii Fantanica
Suprafata Totala estimativa a fi expropriata 7.187,17 mp**



Handwritten signature
14.03.10

Handwritten signature

STRAPUNGHEREA din "str. TORENTULUI - Str. FANTANICA"

Nr. Crt	Nume Proprietar	Numar Cadastral	Suprafata Expropriata	Valoare Globala	Total Valoare Imobil Expropriat - Euro
			Teren	Valoarea Teren	
			Constructii	Valoare Constructii	
1	A.C.M.A.	4334/1	23	1636.00	24.876
			33.2	14940.00	
2	AQUA MONTAJ	4334/3	19	9208.00	8.208
3	AQUA MONTAJ	4334/6A	5	2160.00	2.160
4	REVICOM OIL	4334/9	397	171634.00	323.369
			267.5	151565.00	
5	REVICOM OIL	4334/6	131.41	315969.00	363.502
			235.19	47523.00	
6	S.C.M. COMPUTERS GROUP	4334/4A	1029.87	444905.00	444.905
7	IMCOM	4334/72	231.76	100129.00	100.120
8	IMCOM	4334/13	538.95	232628.00	232.626
9	IMCOM	4334/1	2379.37	1244154.00	1.314.647
			794.43	70743.00	
10	IMCOM	4334/1	199.14	69919.00	88.878
11	S.C.M. COMPUTERS	4334/5A	5	2160.00	2.160
12	Tarascoasa Dorina Ana Maria, Nicolae Serban, Marinescu Tarascoasa Razvan Nicolae, Tarascoasa Rodica Mariana P.M.B.	1563/1	109.87	35048.00	85.048
13	Tarascoasa Dorina Ana Maria, Nicolae Serban, Marinescu Tarascoasa Razvan Nicolae, Tarascoasa Rodica Mariana P.M.B.	1563/1	970	416340.00	419.040
	TOTAL		7187.17	3164858.00	3.389.939 €
				285081.00	

Valoare Globala estimata la data de 23-02-2011

pentru lucrarile de utilitate publica "str.
TORENTULUI - Str. FANTANICA"

3.389.939 €

Curs BNR la data 23-02-2011

4.2261

echivalent €

14.326.221 lei

NOTA:

Suscrisa S.C. Geo Topo S.R.L. si S.C. Georgescu Consultanta Tehnica S.R.L., confirmam ca acest tabel contine lista imobilelor ramase de expropriat pentru realizarea lucrarii de utilitate publica "Strapungere Nicolae Grigorescu-Splai-Dudescu", cum acestea au fost identificate, pe baza informatiilor, datelor si documentelor furnizate de autoritatile locale, Primaria Municipiului Bucuresti, Primaria Sector 3 Bucuresti si Primaria Sector 4 Bucuresti si G.C.P.T. Bucuresti, si care sunt cuprinse in interiorul culoarului de expropriere furnizat de P.M.B.

17.03.2011
16.03.2011

[Signature]

26

ANEXA VALOARE GLOBALA

EVALUARI ESTIMATIVE / proprietati pentru Tronsonul Fantanica

No. Cr.	Proprietar	Adresa	Suprafata expropriata [m ²]	Nr. Cadastre al	Constructii	Suprafata Constructiile	Valoare justa - pata terenmp	Valoarea grila notariala eur/mp	Valoarea justa constructi eur/mp	Valoarea constructi grila notariala eur/mp	Total Valoare grila Teren EURO	Total Valoare Grila Constructii - Euro	Contract Vanzare Cumparare	/ona Grila Notar lala
1	A.C.M.A	Str. Fantanica nr. 41	23.90	43347	Constructia C2	33.20	383	432	400	450	9.925 €	14.540 €	30.03.11 11.2002	48
2	AQUA MONTAJ SR	Fantanica nr. 41	15.20	43343	-	-	381	432	-	-	8.508 €	-	30.03.11 01.2004	48
3	AQUA MONTAJ SR	Fantanica nr. 41	5.00	43345A	-	-	383	432	-	-	2.160 €	-	20.08.20 07.2005	48
4	REVICOM OIL	Str. Fantanica nr. 41	30.00	43349	Constructia C1 Teren	36.10	383	432	80	100	17.504 €	3.915 €	28.05.11 17.2002	48
5	REVICOM OIL	Str. Fantanica nr. 41	13.10	43346	Constructia C1 Teren	55.61	383	432	400	450	-	148.000 €	28.05.11 17.2002	48
6	REVICOM OIL	Str. Fantanica nr. 41	10.00	43347	Constructia C2 in curs de finalizare	35.50	383	432	50	100	3.598 €	3.930 €	26.05.11 12.2002	48
7	S.C.M. COMPUTERS GROUP	Str. Fantanica nr. 41	10.00	43347	Constructia C2 in curs de finalizare	127.20	383	432	50	100	-	12.723 €	36.05.11 12.2002	48
8	IMCOM	Str. Fantanica nr. 41	12.15	43347	-	-	383	432	-	-	444.505 €	-	15.05.22 04.2003	48
9	IMCOM	Str. Fantanica nr. 41	13.15	43347	-	-	383	432	-	-	100.120 €	-	15.05.22 04.2003	48
10	IMCOM	Str. Fantanica nr. 41	13.15	43347	-	-	383	432	-	-	232.625 €	-	15.05.22 04.2003	48
11	IMCOM	Str. Fantanica nr. 41	13.15	43347	-	-	383	432	-	-	244.104 €	1.455 €	24.02.06 11.2002	48
12	IMCOM	Str. Fantanica nr. 41	13.15	43347	-	-	383	432	-	-	32.428 €	32.428 €	24.02.06 11.2002	48
13	IMCOM	Str. Fantanica nr. 41	13.15	43347	-	-	383	432	-	-	5.922 €	5.922 €	24.02.06 11.2002	48
14	IMCOM	Str. Fantanica nr. 41	13.15	43347	-	-	383	432	-	-	31.284 €	31.284 €	24.02.06 11.2002	48
15	IMCOM	Str. Fantanica nr. 41	13.15	43347	-	-	383	432	-	-	68.878 €	-	24.02.06 11.2002	48
16	S.C.M. COMPUTERS GROUP	Str. Fantanica nr. 41	5.00	43345A	-	-	383	432	-	-	2.160 €	-	Inchidere	48
17	TANASOACA DOINA	Str. Fantanica nr. 39	10.00	10001	-	-	383	410	-	-	85.348 €	-	10.05.22 04.2005	48

180

TANASOACA

27

Teren Zona Obor

Strada	
Strada	18.000 sqm
	110; 100; 40 m front
	1.800 EUR/sqm
	+ VAT
Strada	

Teren intravilan

deschidere: 110 m

- Zona: **Pantelimon**
- Repert: **Baicului**

17850 suprafata teren
mp:
110 m: deschidere

PRET: 12.495.000 EU 700,00 EU/mp

Dotari / Utilitati / Informatii Utile

- 17850 mp - tota teren
- strazi amenajate, acces stradal
- curent electric 220V, curent electric 380V, apa, canalizare, gaze, telefon, mijloace de transport
- destinatii: rezidentia, centru de afaceri, comercial, industrial, teren intravilan
- contr. vanzare-cumparare, titlu de proprietate, poseda numar cadastral, cartu funciara, rol fiscal
- vecinatati: magazine, piata, metrou

Alte Informatii

- zona P + 1/2, CUF 4/9, comercial + rezidentia, P1/7 necesar
Terenul are trei deschideri respect v. D1 = 100m, D2 = 110 si D3 = 40m,
potra fi fol de mare intensitate

COORDONATE DE CONTACT

-  **Imobinvest** 1900192218, imobinvest.ro, info@imobinvest.ro
Bucuresti sector 4, Splaiul Unirii 8, box B4, SC. 3

CONTACT: Simona IVASCU, F.B.E.C.N: +(4) 0741.277.279; +40 (21) 319.5393. EMAIL: imobinvest@imobinvest.ro

- **Telefoane:** + 40 (21) 319 5393 **Fax:** + 40 (21) 319.5393
- **Email:** imobinvest@imobinvest.ro **WEB:** <http://www.imobinvest.ro>

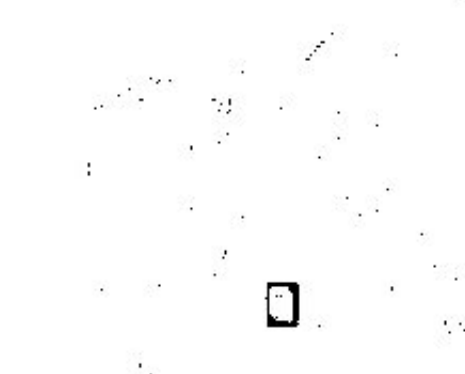
198

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature
14.03.2011

31



Teren intravilan

deschidere: 100 m

- Zona: **Ober**
- Reper: **Kaufland**

17000 suprafața teren

mp:

100 m: deschidere



PRET: 300,00 EU/mp



Dotari / Utilitati / Informatii Utile

- 17000 mp - total teren
- strazi amenajate, acces stradal, acces mixt
- curent electric 220V, curent electric 380V, apa, canalizare, gaze, telefon, mijloace de transport
- destinatie: rezidential, centru de afaceri, comercial, teren intravilan
- titlu de proprietate: persoana juridica, poseda numar cadastral, carte funciara, rol fiscal
- vecinatati: magazine, piata, gradinita, scoala, RATB, metrou, parc, drum urban, bar/pub, restaurant

Alte Informatii

- Va propunem spre achizitie un teren cu suprafata de 17 000 mp, deschidere 100 m situat in zona Ober-Kaufland. Terenul este pretabil pentru dezvoltare rezidentiala sau comerciala.

COORDONATE DE CONTACT



EUROEST IMOBILIAR

America House Building, Sos. N. Titulescu nr. 4 B, Anpa Vest, etaj 2, sector 1, Bucuresti

CONTACT: Constantin Pruteanu, TELEFON: 0744.382.907, EMAIL: constantin.pruteanu@euroest.ro

- **Telefoane:** +4021.319.1000 **Fax:** +4021.319.3090
- **Email:** of@euroest.ro **WEB:** <http://www.euroest.ro>

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature and date 14.03.2014

Handwritten signature



PRINTEAZA ACUM

Imobil nou, in cartierul de
prestigiu al capitalei

1000 m² teren

235 m²

Caracteristici

- Descender la pod (16 m)
- Descender la strada (1
vered)
- 2000 m² teren
- Construite de noua
intreaga
- Parcare

Utilitati

- Internet
- Electricitate
- Gaz
- Canalizare
- Fierare fier
- Apa caldă

Servicii juridice

- Cadastru

Proprietar

Vicentiu Olivanu
Proprietar

Contacteaza telefonic
0729 874111

Fotografii



Mapa



1 Titirez.ro
0729 874111
14/01/2011 11:03:01

Titirez.ro

Titirez.ro

24.02.2011 11

33

Nr. F10/0383
C.U.I. 25486454
Emis la 10 decembrie 2010

ANIEVAR[®]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

CERTIFICAT DE MEMBRU CORPORATIV

Anul 2011

GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA SRL

este membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România.

Președinte ANIEVAR, *ex. Filip Stoica*