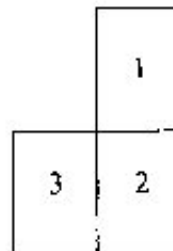


Demnirea lucrării - "STRĂLĂNIREA PISCINEI GRIGORIȘCU - STR. LAZĂRESCU"

1 gr

Schita dispozitiei planșe



Planșă	Legenda
1	Nr. Crt.
1	Numar Proiect
1	Numarose Constructii
1	Constructie
1	Acasa
	Suprafata Proprietatii
	Demnirea Publica
	Proprietate Privata

Demnirea Publica al Scabului	S=128080 mp
Proprietate Privata	S=35772 mp
Suprafata Totala	S=163852 mp

Executant	Data
S.C. GEO TOPO S.R.L. Ing. Vasile Căbălan	februarie 2011

Handwritten signature and circular stamp.

Handwritten signature.

Three circular official stamps and handwritten signatures.

la H.C.G. 7/6 an. 35/2011

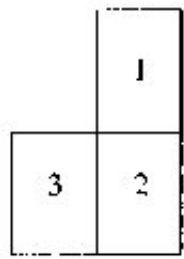
ANEXA 1

Handwritten notes: Incheierea lucrării 14.03.2011 B

15/11

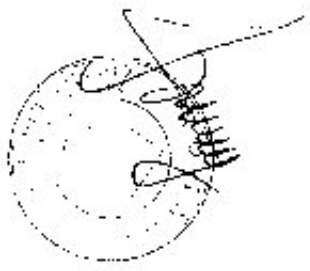
Denumirea lucrării : "S. ÎNCĂLZIRE NICOLAE GRIGORESCU - SFLAI DUBESCU"

Soluzia de punere planșe



- Planșe > Legende
- 1 Nr. Crt.
 - Nume: Postal
 - C1 Numerele Construcții
 - Construcție
 - Anexa
 - ▨ Suprafață Exproprie
 - Domeniu Public
 - Proprietate Privată

Domeniu Public al Statului	S=128080 mp
Proprietate Privată	S=35772 mp
Suprafața Totală	S=163852 mp



Executanți	Data
S.C. GEO TOPO S.R.L. big. Vaste Catalin	februarie 2011

Handwritten signature



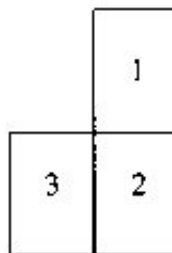
la HCGT nr. 35/2011

ANEXA 2

Handwritten signature
14.03.2011

Denumirea terenului: STRAFUNGURU NICOLAE GRIGORESCU - SPLAS BUCURESTI

Scala diagramei planșe



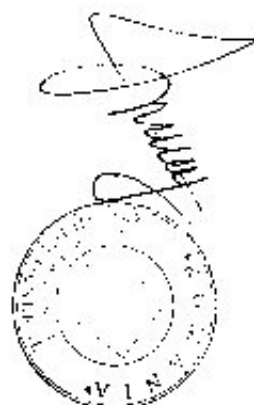
Planșă 1

Legende

- 1 Nr. Crc.
- 2 Numar Planșă
- 01 Numărul Construcției
- Construcție
- Anexă
- Suprafață Propriată
- Domeniu Public
- Proprietate Privată

Domeniul Public al Statului	S=12800 mp
Proprietate Privată	S=35772 mp
Suprafața Totală	S=163852 mp

Execușorul	Data
S.C. GEO TOPO S.R.L. Ing. Vasile Catalin	februarie 2011



Handwritten signature



ANEXA 1 *Handwritten notes:* Primăria Municipality București
#CG/1/B nr. 35/2011
14.03.2011 5

ANEXA 2

HCG/MPB m. 35/2011

STRAPUNGHEREA "NICOLAE GRIGORESCU-SPLAI-DUDESCU"

Nr. Cr.	Nume Proprietar	Numar Cadastral	Suprafata Expropriata Teren	Valoare Globala	Total Valoare Imobil Expropriat - EURO
			Constructii	Valoare Teren Valoare Constructii	
2	VERBAN D.VASILE	5318	110 0	26.405	26.405
3	Teren viran Domeniu Privat C.G.M.B.		468 0	0	0
5	Motoc Gheorghe		211 C1+C2+C3=118	50.824 45.910	96.534
6	Vaicu Gheorghe		232 C1+C2=111	55.778 43.133	98.911
7	Ghita Sorin		172 0	29.161	29.161
8	Cristache Viorel	6004/1	110 C1+C2=38	26.357 13.046	39.403
10	Borozan Niculina, Borozan Ilie	5830	194 C1=5	46.647 339	46.986
13	Badinici Tudora		12 0	9.996	9.996
14	Pavel Vasile		274 0	65.668	65.668
15	Ivan Stoiana	8627/1	111 0	26.752	26.752
17	Ilie Ecaterina, Ilie Tudor		24 0	5.865	5.865
18	Florea Ione	11300	232 0	55.715	55.715
18:1	Gheorghe D. Elena		56 0	13.384	13.384
19	Gheorghe D. Elena		108 0	25.866	25.866
20	Raducanu Toader	12217	1096 0	263.101	263.101
22	Constantin Dinu	11761	5 0	1.264	1.264
22:1	Constantin Dinu		5 0	1.127	1.127
23	Elena Robu, Gheorghe Chelaru	4384/1	1 0	213	213
24	Elena Robu, Gheorghe Chelaru	4384/1 4384/2 4384/3:1, 4384/3:2	4015 0	542.026	542.026
25	Sandu Cristian Andrei, Sandu Alina Ioana	8567	7 0	1.782	1.782
27	Petrache C. Calita	6343	3 0	828	828
28	Lorinstal Construct S.A		3 0	788	788

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
 Incheie pe cot Jurnal
 14.03.2011

ANEXA 2 la
HCG/MB m. 35/2011

29	Drum Servitute, Stefanovici Laurentiu, Stefanovici Laura, Lorinstal Construct S.A.	6486/13	18 0	4.215	4.216
30	Stefanovici Laurentiu, Stefanovici Laura	6486/2/1	3 0	713	713
31	Panaite Cornel, Panaite Cristina	6486/2-2	5 0	659	659
32	Marin Marin	6486/12/1	2 0	529	529
34	Ilie Petra	8436	3 0	604	604
35.36 36/1	S.C. Energomontaj S.A.	1899	604 0	144.938	144.938
37	S.C. Electroputere Bucuresti S.A.	8488_1_7- 8488_10_5- 8488_4_4- 8488_11_4	122 0	53.629	53.629
38.46	S.C.EnergConstructia S.A.	1899/2	318 0	76.210	76.210
41	Sandu Petru, Sandu Viorica	1301/1 1301/2	3 0	742	742
42	S.C.EnergConstructia S.A.		331 0	79.345	79.345
43	Bandici Gheorghe		1 0	313	313
44	Tanase Stefan	6278	5 0	1.282	1.282
45	Zisu Dumitru		7 0	1.648	1.648
48	Vasile P. Nicolae	8978	435 0	83.445	83.445
49	Anastasescu Nicolae, Anastasescu Ovidiu	9506	573 0	588.903	588.903
51	SC G.E.INVESTITII SRL, SC A.C.INVESTITII	1059/1	4 0	1.979	1.979
52.60	SC G.E.INVESTITII SRL, SC A.C.INVESTITII	1059/2	141 0	61.836	61.836
53	Pascu Rozalia	5505	162 0	56.911	56.911
54	Most. Dragan I. Gheorghe		57 0	20.019	20.019
55	Diaconu Stela, Pencu Peter, Pencu Constantin	8271	72 0	25.397	25.397
56	S.C. Lukoil S.A	1136/220/6/1	48 0	21.477	21.477
58	S.C. Midocar S.R.L.	8778	21 0	9.205	9.205
61	S.C."A.C.INVESTITII" SRL	4730	382 0	168.043	168.043
63	S.C."A.C.INVESTITII" SRL	4729	4130 0	1.453.849	1.453.849
64	S.C. Hofigal S.R.L.	5165/6/1	11792 C1 CG-4347	696.662 1.382.556	3.079.218

15/11

Stroos

2011

*Multipliat pana
14.03.2011*

ANEXA 2

la HCL nr 15 an. 35/2011

65	S.C. LEOSER S.A.	3185/6/2	2440 0	351.319	351.319
67	Grigoriu Rodica- Antoaneta	7683	360 0	51.831	51.831
68	Stroe Nicolae	8321	1989 0	286.454	286.454
69	Serbanescu Eugenia	7682	384 0	55.326	55.326
70	Apostoiu Anastasia		1089 0	156.869	156.869
70/1	Rusescu Maria	7695	449 0	64.672	64.672
70/2	Ionescu Petre		708 0	101.978	101.978
71	Anghel Nicolae, Anghel Tudora, Petrache Cristian, Petrache Georgiana Dana	8468	455 0	67.098	67.098
72	Nita Elisabeta		128 0	18.385	18.385

TOTAL

**CONSTRUCTII
TERENURI**

**6.955.835 €
1.484.984 €**

Valoare Globala estimata la data de 23-02-2011
pentru lucrarile de utilitate publica "Strapungere
Nicolae Grigorescu-Splai-Dudescu":

8.440.817 €

Curs BNR la data 23-02-2011

4,2261

echivalent lei

35.671.737 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.I. Bucuresti, si care sunt cuprinse in interiorul culoarului de expropriere furnizat de P.M.B.



[Handwritten signature]

*preluat pe baza
14.03.2011*

RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

Pentru lucrarile de utilitate publica

"Strapungere Nicolae Grigorescu-Splai-Dudescu"

largirea la 4 benzi a B-dului NICOLAE Grigorescu

pentru Proprietati Imobiliare –

Terenuri Intravilane si Constructii -

Situate pe teritoriile administrative

Sector 3 si sector 4 Bucuresti



PROPRIETARI Persoane Fizice si Persoane Juridice

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
17.03.2011 9

SINTEZA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Prezentul raport de evaluare are ca obiect Proprietati Imobiliare formate din Terenuri Intravilane si Terenuri Extravilane situate pe teritoriul administrativ al sectoarelor 3 si 4 Bucuresti.

Date Proprietate:

Suprafata totala (estimativa) de Teren ce se expropriaza 163.851,65 mp.

Din care :

Suprafata totala aflata in proprietatea publica a statului 112.424,10 mp.

Suprafete deja expropriate 458,73 mp

Suprafata totala aflata in proprietate privata ce se expropriaza 50.968,82 mp.

SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul estimarii valorii juste (in corelatie cu valoarea de piata) a proprietatii in vederea expropriarii pentru lucrarile de utilitate publica :

"Strapungere Nicolae Grigorescu-Splai-Dudescu".

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, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local

Norma metodologica de aplicare a Legii nr. 255/2010 (februarie 2011) privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national.

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)

[Handwritten signature]

100

[Handwritten signature]
14.03.2011 10

Estimate pentru Proprietatile Imobiliare Terenuri intravilane si Constructii situate pe teritoriile administrative ale sectoarelor 3 si 4 ce urmeaza a fi expropriate pentru largirea la 4 benzi a Bdului Nicolae Grigorescu este prezentata mai jos :

Suprafata de Teren Expropriata	35.772 mp	
Suprafata Construita expropriata	4.617 mp	
Valori estimate la 23-02-2011		
Terenuri Intravilane Libere CC		6.995.835 €
Constructii		1.484.984 €
Valoare justa de despagubire estimata global la 23-02-2011 - Euro		8.440.817 €
Valoare justa de despagubire estimata global la 23-02-2011 - LEI		35.671.736 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**



*Replikat Geta
14.03.2011*

CERTIFICARE

1. Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul declară ca 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 05.02.2011
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 nepartinitoare
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 asistența 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 Intravilane și Construcții situate în Sector 3 și Sector 4 București, pag. 3.

14.03.2011 12

PREZENTARE

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 sectorurilor 3 si 4 Bucuresti.

Date Proprietate:

Suprafata totala (estimativa) de Teren ce se expropriaza **163.851,65 mp.**

Din care .

Suprafata totala aflata in proprietatea publica a statului **112.424,10 mp.**

Suprafete deja expropriate **458,73 mp**

Suprafata totala aflata in proprietate privata ce se expropriaza **50.968,82 mp.**

LOCALIZARE

Proprietatile supuse evaluării globale sunt situate in sectoarele 3 si 4 ale municipiului Bucuresti, si sunt afectate partial de largirea la 4 benzi a tronsonului Nicolae Grigorescu.

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 și aflate pe B-dul Nicolae Grigorescu.

Nu au fost inspectate individual proprietatile.

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

DESCRIERE Terenuri:

Proprietatile supuse evaluării se descriu astfel:

Terenurile respective sunt afectate de largirea la 2 benzi pe sens (4 benzi in total) a Bdului Nicolae Grigorescu.

Destinatia acestor terenuri este fie rezidentiala, fie industriala, fie agricola (exista terenuri intravilane agricole in zona afectata de expropriere).

Terenurile ocupate de constructii au toate utilitatile, au drum de acces sau acces direct la Sos. Nicolae Grigorescu.

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

SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul estimării valorii juste (in corelare cu valoarea de piata) a proprietatii, in vederea exproprierii pentru largirea la 2 benzi a Bdului Nicolae Grigorescu. 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 în 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 și DESTINATAR RAPORT

P.M.B. - DIRECTIA

Avind in vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator evaluatorul nu isi asuma raspunderea dec.t fata de acesta.

Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti pag. 4

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]
14.03.2011 13

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 stransa 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 despăgubirea 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, judetean 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. 77¹ 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,

judetean și local

Art. 8. - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR care va întocmi raportul de Terenuri intrasilane și construcții situate în Sector 3 și Sector 4 București, pag. 5

[Signature]

[Signature]
14.03.2011
14

evaluare prevăzută 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. In conformitate cu Ordonanta de urgenta 228 din 30 decembrie 2008, Legea nr.198/2004 precizeaza:

La articolul 4, alineatul (9), :

« (9) Raportul de evaluare se întocmeste 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 modifica 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. editia 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 prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”. (IVS I, 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 cunoștință 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 INSPECTIEI

Inspectia proprietatilor a fost realizata in data de **05.02.2011** și 16.02.2011 de catre ing. GEORGESCU Geta. Inspectia s-a efectuat global, pentru toate proprietatile situate in zona și afectate de expropriere și aflate la limita bdului Nicolae Grigorescu, pe partea dreapta a Bdului venind dinspre Piata Titan.

Nu au fost inspectate individual proprietatile

Legislatie

1. Elaborarea prezentului raport se face respectând legislația în vigoare:

LEGE 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 Sector 3 și Sector 4 București, pag. 6.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
17.03.2011
15

Surse de Informare

2. 1.a 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 in scopul Evaluării”, editura IROVAL- 2007
 - „Evaluarea Terenului – Aplicatii” – editura IROVAL. 2010.
 - „Costuri de Reconstrucție - Costuri de Inlocuire - Cladiri Rezidentiale” editura IROVAL, 2009.
 - „Costuri de Reconstrucție - Costuri de Inlocuire - Cladiri Industriale, Comerciale, si Agricole, constructii 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 in vigoare ale ANEVAR (editia a opta 2007):

- IVS 1 – Valoarea de piață – tip de valoare
- IVS 2 – Tipuri de valoare diferite de valoarea de piata
- IVS 3– Raportarea evaluării
- GN 1 – Evaluarea proprietatii 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 prealabil scris, privind forma sau contextul în care va apărea.

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

P.M.B.

Si unul pentru arhiva evaluatorului

Ing. GEORGESCU Geta
Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]
14.03.2011

16

METODOLOGIA DE EVALUARE FOLOSITA

Baza evaluării în prezentul raport este **valoarea justă (în corelare cu valoarea de piață) așa cum au fost definite anterior de Standardele IVS 2 și IVS 11**, iar raportul de evaluare se face ținând cont de **standardele IVS3 și GN1**.

Pentru estimarea valorii globale a fost aplicată **abordarea prin comparație directă** reglementată de Standardele Internaționale de Evaluare, astfel:

În contextul financiar și imobiliar dat.

Există destule oferte la vânzare în zona supusă evaluării. Prețurile de ofertare a proprietăților sunt foarte diferite, în funcție de mai mulți parametri: suprafața terenului, destinație și categoria de folosință, accesul la utilități, deschiderea și accesul terenului.

Pentru zona analizată la data evaluării există foarte multe proprietăți similare aflate la vânzare.

- pe piața imobiliară sunt diferențe mari între valorile de ofertare și cele de tranzacționare, motiv pentru care se face o corecție de tranzacționare între 10 % și 15 % (numită și corecție de negociere).
- tranzacțiile propriu-zise sunt mai rare, dar treptat piața imobiliară urmează tendința de reglare.

A. Evaluatorul consideră că **abordarea prin comparație directă** este aplicabilă, existând oferte la vânzare de proprietăți comparabile celui evaluat, pentru că evaluatorul să-și poată forma o opinie vizavi de proprietatea evaluată.

OBS. Deoarece evaluarea este una globală și valorile estimate sunt prezentate sub forma unui interval de valori, evaluatorul nu aplică în cazul acestei evaluări globale și alte abordări.

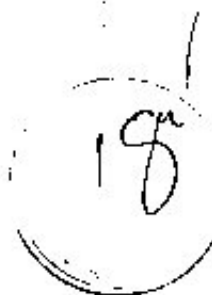
Pentru Evaluările individuale ce vor urma, evaluatorul va mai aplica cel puțin o abordare așa cum prevede Standardele Internaționale de Evaluare.

OBS. În plus, în cadrul acestui raport de evaluare globală, evaluatorul va avea în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, așa cum prevede Legea 255/2010, art. 11, și anume « GHIDUL privind Valorile Orientative ale proprietăților imobiliare din Municipiul București – 2011 ».

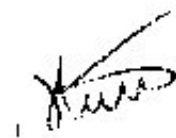
RESPONSABILITATEA FATA DE TERȚI

În conformitate cu uzanțele din România valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (februarie 2011), în care are loc operațiunea de evaluare. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.



Terenuri intrasilane și Conștenții situate în Sector 3 și Sector 4 București, pag. 8



În dublă copie
14.03.2011

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 largirea Baului Nicolae Grigorescu

5. Evaluarea se face pentru expropriere pentru utilitate publica.

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 fiecărei proprietati in parte (acces, suprafata, deschidere, utilitati si altele). Aceste valori pot fi ajustate cu cca. 10-20%, in functie de caracteristicile fiecărei proprietati.

8. Evaluarea de fata nu tine cont de prezenta sau a proprietarului, asa cum prevede art. 26 din Legea 33/1994) si de transferarea dreptului sau de proprietate la un moment de timp neales de el.

9. Evaluarea nu tine cont de timpul si costurile de ridicare si vederea de ziari, nembrupte a afacerii pentru persoanele juridice.

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

11. In prezenta comanda si vala se impune ca la data evaluarii constator, dar aceasta evaluare globala a constructiilor in parte considerata finala, deoarece nu s-a efectuat o masuratoare si o inspectie a fizicului constructiilor. Acest lucru se va efectua la evaluarile individuale.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
14.03.2011

[Handwritten mark]

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 255/2010** prin art. 8, precizeaza clar ca evaluarea se face respectand grila Notarilor Publici pentru anul 2011.
- Pentru acest motiv, prezenta 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 freatic.

- 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

M. I.

Multiplicat fusac
14.03.2011

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 domice 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 schimbari rapide in marimea si structura populatiei.

- Cererea si oferta de proprietati imobiliare 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 vanzare-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.

[Signature]

[Signature]
14.03.2011 20

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

Pentru delimitarea pietei imobiliare specifice trebuie avuti in vedere urmatoii 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.



Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti, pag. 12.



Justificat pentru
19.03.2011 21

PIATA Imobilelor tip terenuri intravilane situate in sectoarele 3 si 4 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 Imobiliară a proprietății evaluate este piata terenurilor intravilane cu constructii sau libere de constructii – amplasate in zona – B-dul. Nicolae Grigorescu.

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 urmatoorii factori:- tipul proprietatii;- caracteristicile proprietatii:

- ana 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 fie industrial/comerciala (suprafete mari de teren), fie rezidentiala.

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 Grigorescu:

Zona supusa evaluarii are urmatoarele destinatii : rezidentiala, industriala, comerciala.

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

Multiplacat Jucan
17.05.2011
22

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 valori.

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 valori utilizarii care maximizeaza 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.

OBS. In cazul in care au existat proprietati care au fost in C.M.B.U (exemplu HOFIGALI, prin exproprierea pentru utilitate publica, analiza C.M.B.U isi pierde esenta.

[Handwritten signature]

*Paul Ispăcăt Lina
14.03.2011*

EVALUARE Proprietate

MODURI DE ABORDARE A VALORII ESTIMATE

Prin evaluare s-au utilizat modalitatile de abordare aplicabile scopului si obiectului evaluarii din care va rezulta opinia asupra valorii. Pentru fiecare abordare utilizata, sunt prezentate datele factice, analiza si rationamentul care au condus la nivelul respectiv al valorii.

Evaluarea este formata dintr-un numar de proceduri integrate, corelate si inseparabile ce au ca obiectiv comun o estimare convingatoare, demna de incredere, a valorii.

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.

Abordarile ce pot fi utilizate in contextul dat sunt:

A. Abordarea prin metoda comparatiei directe - este aplicabila deoarece exista oferte numeroase pe piata de proprietati similare (atat la terenuri libere cat si la terenuri ocupate cu constructii), situate in apropierea proprietatilor evaluate, oferte din care pot sa rezulte valori estimative ale proprietatilor

OBS. Deoarece evaluarea prezenta este una globala, evaluatorul nu apeleaza la alta abordare, urmand ca la fiecare evaluare punctuala pentru fiecare proprietate in parte sa utilizeze si o alta abordare tinand cont de caracteristicile fiecarei proprietati analizate si evaluate.

OBS.

B. Metoda capitalizarii rentei funciare - NU este aplicabila acestor proprietati, pentru ca nu exista in zona nu exista chiri disponibile si proprietati (terenuri) comparabile oferite la inchiriere.

C. Metoda parcelarii nu este aplicabila deoarece pentru terenurile evaluate parcelarea nu reprezinta cea mai buna utilizare.

Din aceste motive, evaluatorul opineaza ca abordarile ce pot fi utilizate in contextul dat sunt:

A. Abordarea prin metoda comparatiei

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client;
- identificarea si analiza amplasamentului si constructiilor, aprecierea starii tehnice;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului 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 (prezentate anterior)

Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti, pag. 15.

[Handwritten signature]

Inteligent funciar
14.03.2011
24

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 de care 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 70 (Str. Iuliu Hateganu, Intr. Vulturului), grila notarilor furnizeaza:

	Valoare estimata piata	Grila Notari Zona 70
Terenuri Intravilane Libere CC	90	112

Pentru zona 60 (Prevederii, Iloara, Gospodariei, etc), grila notarilor furnizeaza

	Valoare estimata piata	Grila Notari Zona 60
Terenuri Intravilane Libere CC	104 Euro	168 Euro

Pentru zona 59 (Splai Dudescu), grila notarilor furnizeaza:

	Valoare estimata piata	Grila Notari Zona 59
Terenuri Intravilane Libere CC	250 Euro	440 Euro

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

Terenuri intravilane si Constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti, pag. 16.

Handwritten signature

Handwritten note: Justificat prima 17.03.2011 25

OPINII

Pentru Proprietatile imobiliare formata din

Terenuri Intravilane situate sectoarele 3 si 4 – B-dul Nicolae Grigorescu

VALOAREA JUSTA (pentru expropriere) (in corelare cu valoarea de PIATA)

Suprafata de Teren Expropriata	35.772 mp	
Suprafata Construita expropriata	4.617 mp	
Valori estimate la 23-02-2011		
Terenuri Intravilane Libere CC		6.955.835 €
Constructii		1.484.984 €
Valoare justa de despagubire estimata global la 23-02-2011 - Euro		8.440.817 €
Valoare justa de despagubire estimata global la 23-02-2011 - LEI		35.671.736 lei

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

ANEXA VALOARE GLOBALA

EVALUARI ESTIMATIVE - proprietati pentru Tronsonul Nicolae Grigorescu

Nr. Crt.	Proprietar	Adresa	Suprafata expropriata [mp]	Suprafata Constructii	Suprafete Construite	Suprafata C Expropriata	Valoare grila notariata surimp	Valoare justa constructii	Valoare constructii grila notariata surimp	Total Valoare grila Teren - EURO	Total Valoare Grila Constructii - Euro	Zona Grila Notariata
1												
2	VERBAN D.VASILE	Str Prevesteu 2	110,02				240			26.405 €		60
3	Teren Viran Domeniu Privat C.G.M.B	B-dul Nicolae Grigorescu Nr 2	488,40				240			0 €		48 49 60
4												
5	Motoc Gheorghe	Str. Gospodaniei Nr 1	210,84	Anexa C1 Constructie C2 Constructie C3	20,67 17,30 77,70	18,68 17,30 20,19	240		70 462 458	1.447 € 8.098 € 36.365 €		60 60 60
6	Valciu Gheorghe	Str. Gospodaniei Nr 9	232,41	Constructie C1 Anexa C2	91,10 20,10	0,13 6,25	240		456 70	41.776 € 1.407 €		60 60
7	Ghila Sorin	Str. Gospodaniei Nr 11	121,50				240			29.161 €		60
8	Cristache Viorel	Str. Gospodaniei Nr 11 B	109,82	Anexa C1 Constructie C2	12,20 26,05	3,36 20,14	240		70 468	894 € 12.192 €		60 60
9	Domeniu Public Borozan Niculina, Borozan Ilie	Str. Gospodaniei Nr 13	194,84	Anexa C1 Anexa C2	4,85	4,50	0					60
10	Borozan Niculina, Borozan Ilie	B-dul Nicolae Grigorescu Nr 68	194,36	Anexa C1	4,85	4,50	240			46.047 €	335 €	48 49 60 48 49 60
12												
13	Badinica Tudora	Str. Soloftei Stefan C. Postolun Nr. 12	41,65				240			9.906 €		60

18/11

18/11

18/11
17-03-2019 LF

Nr. Crt.	Proprietar	Adresa	Suprafata expropriata [mp]	Suprafata Constructie	Suprafata C Expropriata	Valoare grila notariata eur/imp	Valoare justa constructii	Valoare constructii grila notariata eur/imp	Total Valoare grila teren EURO	Total Valoare Grila Constructii - Euro	Zona Gella Notariata
14	Pavel Vasile	Str. Soldat Stefan Constantin Nr. 8	273,62			240			65.668 €		60
15	Ivan Stoiana	H-dul Nicolae Grigorescu Nr. 57	111,47			240			26.757 €		48.49.50
18	Domeniu Public	Str. Solcat Stefan Constantin Nr. 6	263,89			240					60
17	Ilie Ecaterina, Iliu Tudor	str. Maru nr. 2	24,44			240			5.865 €		60
18	Florea Cornel	Str. Soldat Stefan Constantin Nr. 4	232,15			240			55.715 €		60
19		Infrarea Aneni Nr. 2	56,77			240			12.384 €		60
20		Infrarea Aneni Nr. 4A	107,77			240			25.866 €		60
21	Raducanu Toader	B-dul Nicolae Grigorescu Nr. 80A	1096,25			240			263.101 €		48.49.60
22											48.49.60
23	Constantin Dinu	B-dul Nicolae Grigorescu Nr. 115	5,27			240			1.264 €		48.49.60
24	Constantin Dinu	B-dul Nicolae Grigorescu Nr. 2	4,70			240			1.127 €		48.49.60
25	Elena Robu, Aurelia Stamatiu, Gheorghe Chelaru	B-dul Nicolae Grigorescu Nr. 102 120	1,27			168			213 €		48.49.60
26	Elena Robu, Aurelia Stamatiu, Gheorghe Chelaru	B-dul Nicolae Grigorescu Nr. 102 120	4015,01			136			542.026 €		48.49.60

Handwritten signature

Handwritten text: Inregistrat la Oficiul de Inregistrari si Publicitate Imobiliara din Bucuresti, la data de 14.03.2011

Nr. Crt	Proprietar	Adresa	Suprafata expropriata [mp]	Constructii	Suprafata Constructie	Suprafata C Expropriata	Valoare grila notariata eur/imp	Valoare justa constructii	Valoare constructii grila notariata eur/imp	Total Valoare grila Teren EURO	Total Valoare Grila Constructii - Euro	Zona Grila Notariata
44	S.C. Energo-Constructii S.S.A.	B-dul Nicolae Grigorescu	330,61				240			79.345 €		48.49,60
45	Bandici Gheorghe	B-dul Nicolae Grigorescu	1,31				240			373 €		48.49,60
46	Tanase Stefan	B-dul Nicolae Grigorescu	5,34				240			1.282 €		48.49,60
47	Zisau Dumitru	B-dul Nicolae Grigorescu	6,87				240			1.618 €		48.49,60
48												
49	Vasile P. Nicolae	Orin Lunca Dochier Nr. 15-16	434,61				192			85.445 €		50
50	Anastasiu Nicolae, Anastasescu-Ovidiu	Sp. al. Unirii Nr. 519 521	1673,02							588.503 €		58,59
51	Domeniu Public	Sp. al. Unirii Nr. 601-671	1076,40							0 €		58,59
52	S.C. G.E. INVESTITII SRL, SC A.C. INVESTITII S.R.L.	Sp. al. Unirii Nr. 553 555	4,50				440			1.979 €		58,59
53	S.C. G.E. INVESTITII SRL, SC A.C. INVESTITII S.R.L.	Sola Unirii Nr. 590 598	1,17				440			514 €		58,59
54	S.C. G.E. INVESTITII SRL, SC A.C. INVESTITII S.R.L.	Sp. al. Unirii Nr. 650 598	139,37				440			67.322 €		58,59
55	Pascu Rozalia	Sp. al. Unirii Nr. 623 P. 5	161,66				352			56.911 €		58,59
56	Mestretoru Dragana I. Gheorghe	Sola Unirii Nr. 627	56,87				352			20.019 €		58,59
57	Dracoul Stefan, Pivnicu Peter Petru	Sola Unirii Nr. 629 P. 31	72,15				352			25.367 €		58,59
58	S.C. LUKOIL	Sp. al. Unirii Nr. 48,81	48,81				440			21.477 €		59

Gheorghe Petru
 14.03.2011
 29



Nr. Crt	Proprietar	Adresa	Suprafata expropriata [mp]	Suprafata Constructii	Suprafate construite	Suprafata C Expropriata	Valoare grila notariala eur/mp	Valoarea justa constructiilor	Valoarea constructiilor grila notariala eur/mp	Total Valoarea Grila Constructiilor Euro	Zona Grila Notariala
27	Sandru Cristian Sandu Alina	B-dul Nicolae Giugorescu Nr 117 121	7.42				240		782 €		48,49,60
28	Petrache D. Calita	A sea Manastirea Agapia Nr. 4-5	3.45				240		828 €		60
29	Lorintat Construct S.A.	B-dul Nicolae Giugorescu Nr 2	3.28				240		785 €		48,49,60
30	Ilum servitute, Stefanovici Laurentiu, Stefanovici Laura, Lorintat Construct S.A	B-dul Nicoae Giugorescu Nr. 135	17.57				240		4 216 €		48,49,60
31	Stefanovici Laurentiu, Stefanovici Laura	B-dul Nicolae Giugorescu Nr. 2	2.97				240		713 €		48,49,60
32	Panait Corneli, Panait Cristina	B-dul Nicolae Giugorescu Nr 137	2.74				240		659 €		48,49,60
33	Marin Marin	B-dul Nicolae Giugorescu Nr 141	2.21				240		529 €		48,49,60
34											48,49,60
35	Ilie Petra	B-dul Nicolae Giugorescu Nr 145 147	2.52				240		604 €		48,49,60
36	Energomontaj	Str Illoara Nr 54	173.49				240		41 638 €		60
37	Energomontaj	Str Illoara Nr 54	208.94				240		50 745 €		60
38	Energomontaj	Str Illoara Nr 54	277.48				240		53 155 €		60
39	S C Electropulera Bucuresti S.A	Str Kaleului Nr 7B	121.88				440		53 679 €		59
40	Energ Constructie S.A.	Str Inoara Nr 54	103.03				240		39 128 €		60
41	Energ Constructie S.A.	Str Illoara Nr 54	154.52				240		27 084 €		60
42	Statul										
43	Sandru Petru, Sandu Viorica	B-dul Nicolae Giugorescu 251	3.09				240		742 €		48,49,60

Publicat în Jurnalul Oficial al României
17.09.2011 30

Stu
17.09.2011

Nr. Crt.	Proprietar	Adresa	Suprafata expropriata [mp]	Construcții	Suprafata Construcție	Suprafata C Expropriata	Valoarea grila notariala eur/mp	Valoarea justa Construcții	Valoarea constructiilor grila notariala eur/mp	Total Valoarea grila Teren - EURO	Total Valoare Grila Constructiilor - Euro	Zona Grila Notariala
59	S.C. MIDOCAR SRL	Splaiul Jimii Nr 643.672	20,92				440			9.205 €		58,50 59
60							440			168.043 €		58,50 59
61	S.C. A.C. INVESTITII SRL	Splaiul Jimii Nr 602	381,82				440					58,50 59
62	Domeniul Public	Spaiul Dudașcu	214,20									58,50 59
63	S.C. A.C. INVESTITII SRL	Spaiul Jimii Nr 502	4130,25				352			1.453.849 €		58,50 59
64	S.C. HOTIARU S.R.L.	Intrarea Sarelor Nr 2	11782,38	Arca C1	10,02	16,02	71				71 €	70
				Construcție	921,28	786,68	300			276.385 €		
				Construcție	6,65	6,05	300			1.965 €		
				Anexa C4	4,37	4,37	71			319 €		
				Construcție	13,75	13,75	300			4.126 €		
				Construcție	265,39	265,39	474			135.792 €		
				Construcție	1625,15	1521,65	300			487.545 €		
Construcție	1296,48	495,33	300			388.945 €						
Construcție CS	204,11	204,11	474			96.745 €						
65	S.C. LEOSER S.A.	Intrarea Sarelor Nr 2	2439,71				144			251.319 €		70
66	Domeniul Public - A.D.S.	Intrarea Sarelor Nr 2	784,10				0			3 €		70
67	Grigoriu Rodica - Antoaneta	Intrarea Sarelor Nr 2	359,94				144			5.831 €		70
68	Stroe Nicolae	Intrarea Sarelor Nr 2 C-75	1989,26				144			286.461 €		70
69	Serbanescu Eugenia	Intrarea Sarelor Nr 65	384,21				144			55.926 €		70
70	Apostoiu Anastasia	Intrarea Sarelor Nr 2	1089,37				144			156.889 €		70
71	Rusescu Maria	Intrarea Sarelor Nr 2	449,11				144			64.672 €		70
72	Ionescu Petre	Intrarea Sarelor Nr 2	708,18				144			101.978 €		70

Stroe

Stroe

*Geochizela Giana
19.03.2011 81*

Nr. Crt.	Proprietar	Adresa	Suprafata expropriata [mp]	Construcții	Suprafete Construite	Suprafata C Expropriata	Valoarea grila notariata eur/imp	Valoarea justa constructii	Valoarea constructii grila notariata eur/imp	Total Valoare grila Teren - EURO	Total Valoare Grila Constructii - Euro	Zona Grila Notariata
1	Anghel Nicolae, Anghel Tudora, Petrache Cristian, Petrache Georgiana Dana	Intrarea Serv. Nr. 40	465,96									70
2		Intrarea Sierelor Nr. 7	127,68				44			67.098 €		70
3							144			18.385 €		70

CONCLUZII

Suprafata
Totala ce se
exproprieza **163.851,66** mp

Proprietate de
Stat **112.948,55** mp

Suprafete deja
expropriate
Suprafata **458,73** mp
Ramasa de
Expropriat **60.444,38** mp

6.955.835 € **1.484.984 €**

Valoare justa de
despagubire estimata
global la 23-02-2011

8.440.817 €

35.671.736 lei

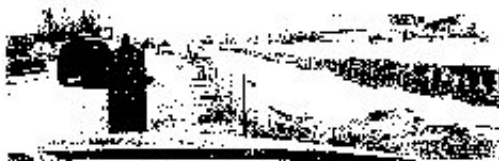
(Handwritten signature)

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

Curs BNR leu/Euro pe durata expropriarii **4,40** leu/euro

(Handwritten signature)

Justificat prima
17-03-2011 **20**

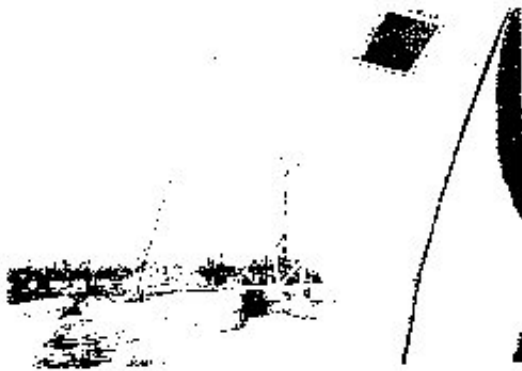


B-dul Nicolae Grigorescu

Handwritten signature

Handwritten signature

Genealogical Service
14/03.2011 33

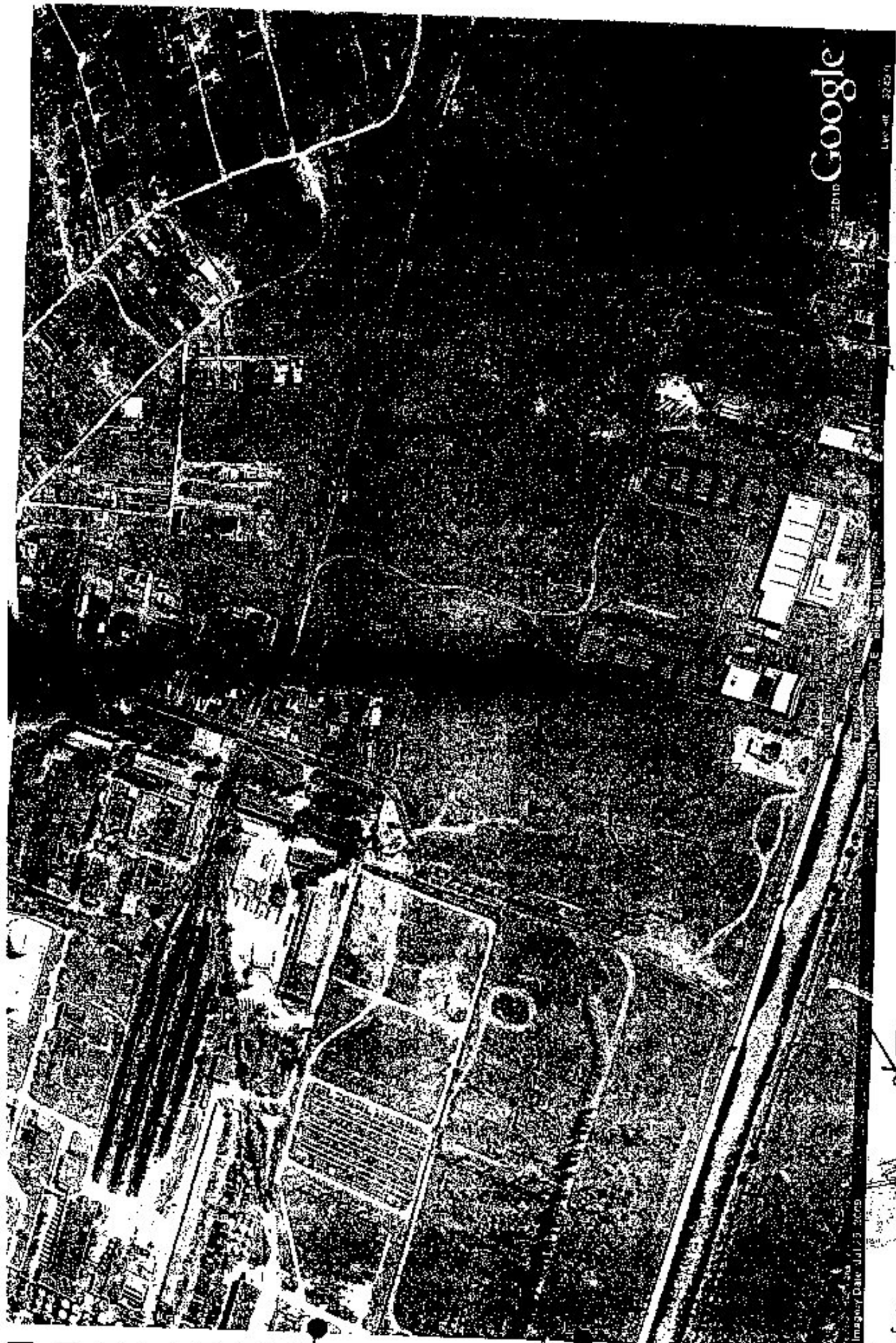


B-dul Nicolae Grigorescu

Handwritten signature

Handwritten signature

Pluchificat p. nr. 107.03. 2011 S4



Google

1400 400 32 52 51

Imagery Date: Jul 13, 2005

Handwritten signature

Handwritten signature

35

Just like 40mm 19. 05. 2011

Google



Lima

26

Lima 19.02.2011

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

ANEVAR[®]
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 ANEVAR, ec. Filip Stoica

A handwritten signature in black ink, which appears to be "F. Stoica", written over a faint circular stamp.

Multiplicat 2500 14.05.2011 52 37

Preschimbarea anuala a prezentului certificat este obligatorie și se face pe baza documentației prevăzute de procedura de primire membru, documentație trimisă la ANEVAR până la 28 octombrie 2011