

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUGUREȘTI

Dirrecția Generală Infrastructură și Servicii
Publice

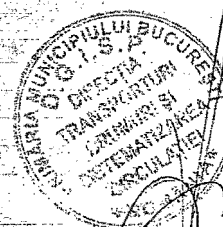
Dirrecția Transporturi, Drumuri și Sistemalizarea Circulației

CONFORM CU
REGULAMENTUL

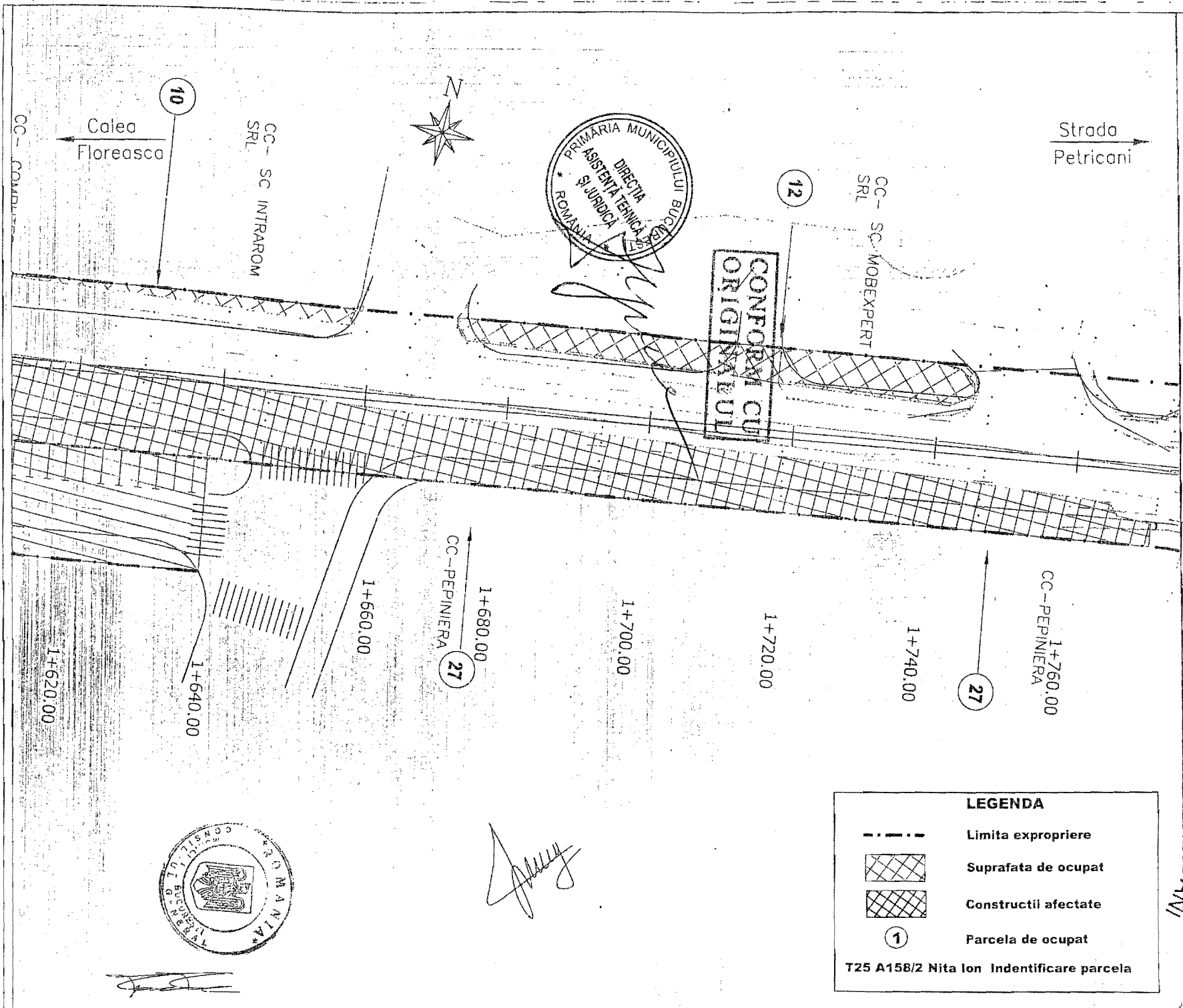
ANEXA 1



Proiect " Largire Soseaua Fabrica de Glucoză între Calea Floreasca și Șoseaua Petricani "



Modificarea planului de ocupare



LEGENDA

- Limita expropriere
- [Hatched Box] Suprafata de ocupat
- [Cross-hatched Box] Constructiile afectate
- ① Parcela de ocupat

T25 A158/2 Nita Ion Indentificare parcela

BENEFICIAR PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	
PROIECTANT	
LARGIRE SOSEUA FABRICA DE GLUCOZA INTRE CALEA FLOREASCA SI SOSEUA PETRICANI FAZA: STUDIU DE FEZABILITATE	
OCUPARI TERENURI	
PLAN DE SITUATIE	
SEF PROIECT	I. Pana
PROIECTAT	M. Stuparu
DESENAT	A. Dinu
VERIFICAT INTERN	V. Dinu
Contract nr. 6710/2009	Revizia nr.
Data: decembrie 2009	Scara: 1:500
Cod desen : 9219-SF-EXP-DET-13	

Arhiva nr 1 de
HCGH 21/2010



BENEFICIAR
PRIMARIA MUNICIPIULUI
BUCURESTI

PROIECTANT
 SEARCH CORPORATION

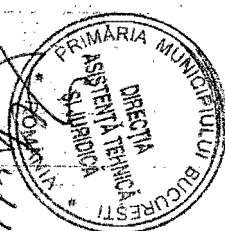
LARGIRE SOSEUA FABRICA DE
GLUCOZA INTRE CALEA FLOREASCA SI
SOSEAU PETRICANI
FAZA: STUDIU DE FEZABILITATE

OCUPARI TERENURI

PLAN DE SITUATIE

SEF PROIECT	I. Pana
PROIECTAT	M. Stuparu
DESENAT	A. Dinu
VERIFICAT INTERN	V. Cincu
Contract nr. 6710/2009	Revizia nr.
Data: decembrie 2009	Scara: 1:500
Cod desen : 9219-SF-EXP-DET-12	

CONFORM CU
ORIGINALUL



CC-PEPINIERA

27

1+580.00

1+560.00

1+540.00

1+520.00

1+500.00

1+480.00



CC-FAN
COURIER(PARCARE)

CC-SC MULTIGALAXY
SRL(CHIRIAS PETROM)

CC-COMPUTER
LAND ROMANIA

Strada
Petricani

Calea
Floreasca

CC-PLAST VISION

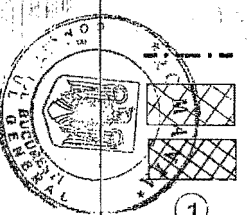
LEGENDA

Limita expropriere

Suprafata de ocupat

Constructii afectate

Parcela de ocupat

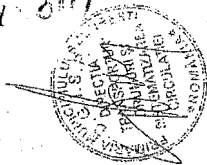


T25 A158/2 Nita Ion Indentificare parcela

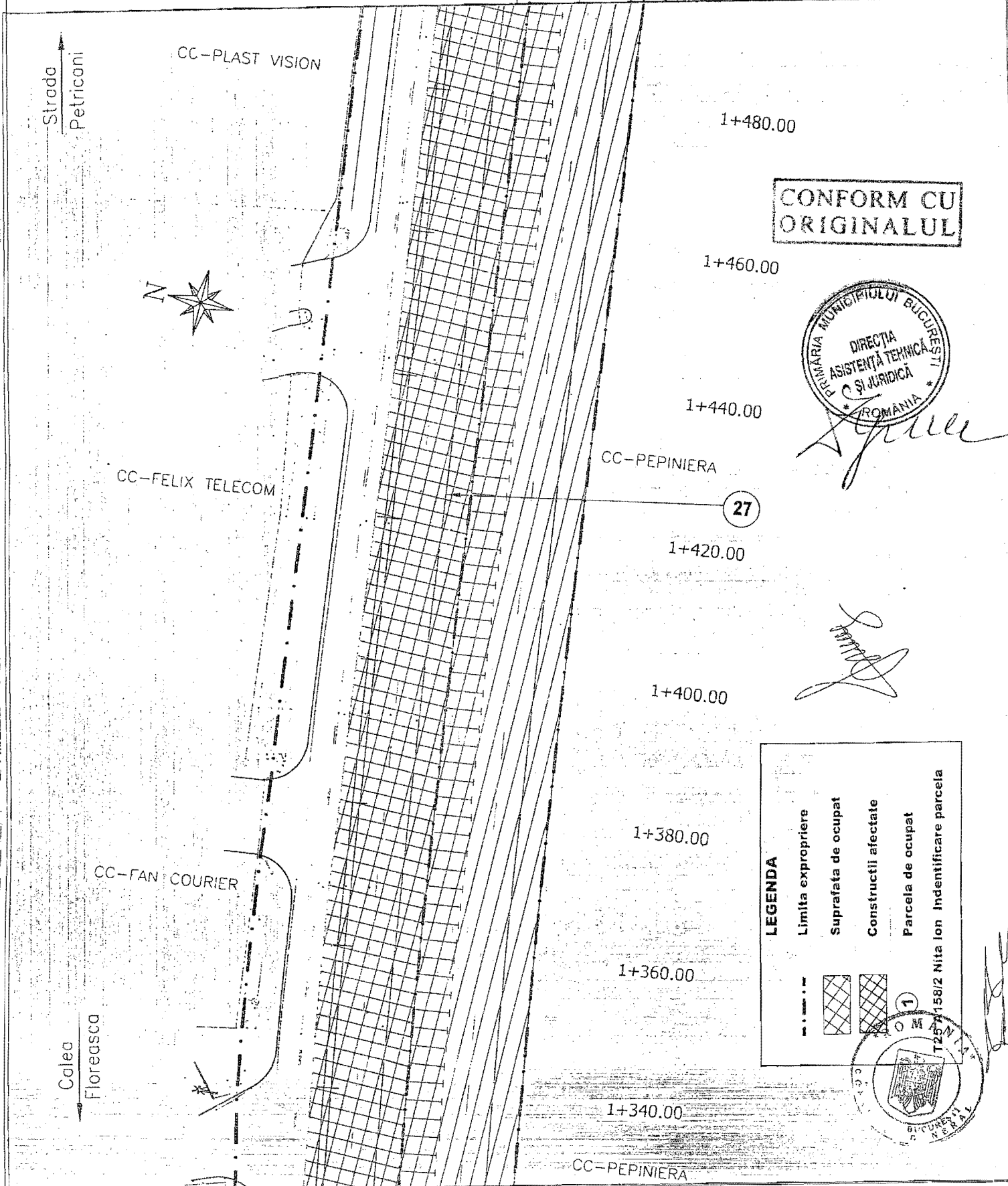
Arhiva nr 1 de
HCGH 21/2010

6

Atestare 1 de PROIECT
24.01.2010

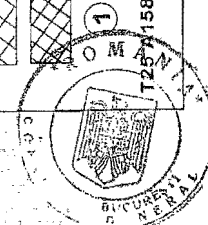


BENEFICIAR	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PROIECTANT	SEARCH CONSULTING
CONȚINUT	LARGIRE SOSELA FABRICA DE GLUCOZA ÎNTELE CALEA FLOREASCA SI SOSELA PETRICANI FAZA: STUDIU DE FEZABILITATE
OCUPANȚI TERENURI	
PLAN DE SITUAȚIE	
SF. PROIECT	L. Păuș
PROIECTAT	M. Stăpănuț
DESENAT	A. Dinu
VERIFICAT	V. Dinu
Contract nr.	67/10/2009
Data	decembrie 2009
Scara	1:1500
Cod desen	9719-SF-EXP-DET-11



LEGENDA

- Limita expropriere
- Suprafata de ocupat
- Construcții afectate
- Parcela de ocupat



desenat de Călin 30.11.2010

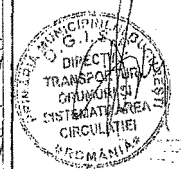
Deschis de la 30.11.2010

CC - SC AMERILEX SRL

Calea Floreasca

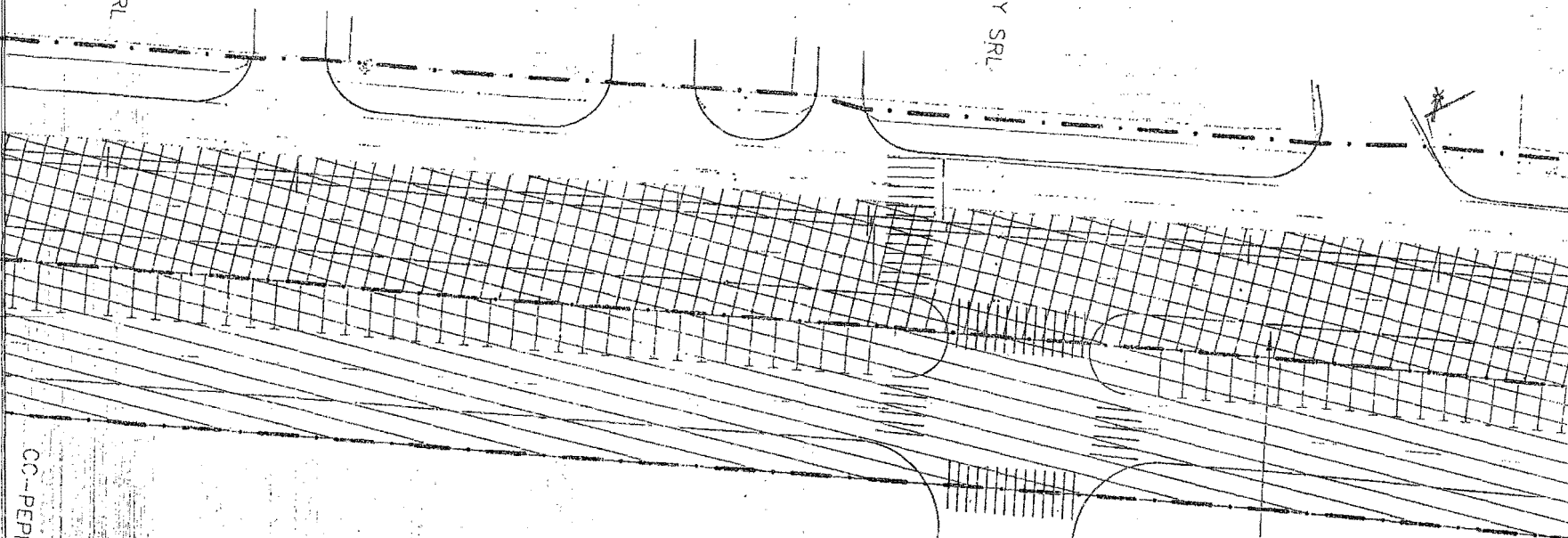
Strada Petricani

CC - SC MULTIGALAXY SRL



Proiect 1 de
HGGMB 20/2010

BENEFICIAR		PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI	
PROIECTANT			
LARGIRE SOSEUA FABRICA DE GLUCOZA INTRE CALEA FLOREASCA SI SOSEAU PETRICANI FAZA: STUDIU DE FEZABILITATE			
OCUPARI TERENURI			
PLAN DE SITUATIE			
SEF PROIECT	1. Pana		
PROIECTAT	M. Stuparu		
DESENAT	A. Dinu		
VERIFICAT INTERN	V. Dinu		
Contract nr. 6710/2009	Revizia nr.		
Data: decembrie 2009	Scara: 1:500		
Cod desen : 9219-SF-EXP-DET-10			



CC-PEPINIERA

CC-PEPINIERA

1+200.00

1+220.00

1+240.00

1+260.00

1+280.00

1+300.00

1+320.00

1+340.00

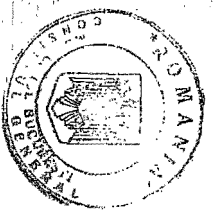
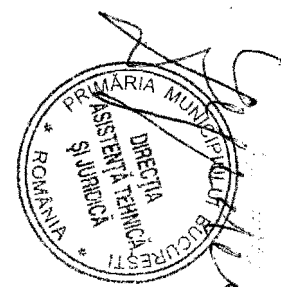
27

LEGENDA

- Limita expropriere
- Suprafata de ocupat
- Constructii afectate
- ① Parcela de ocupat

T25 A158/2 Nita Ion Identificare parcela

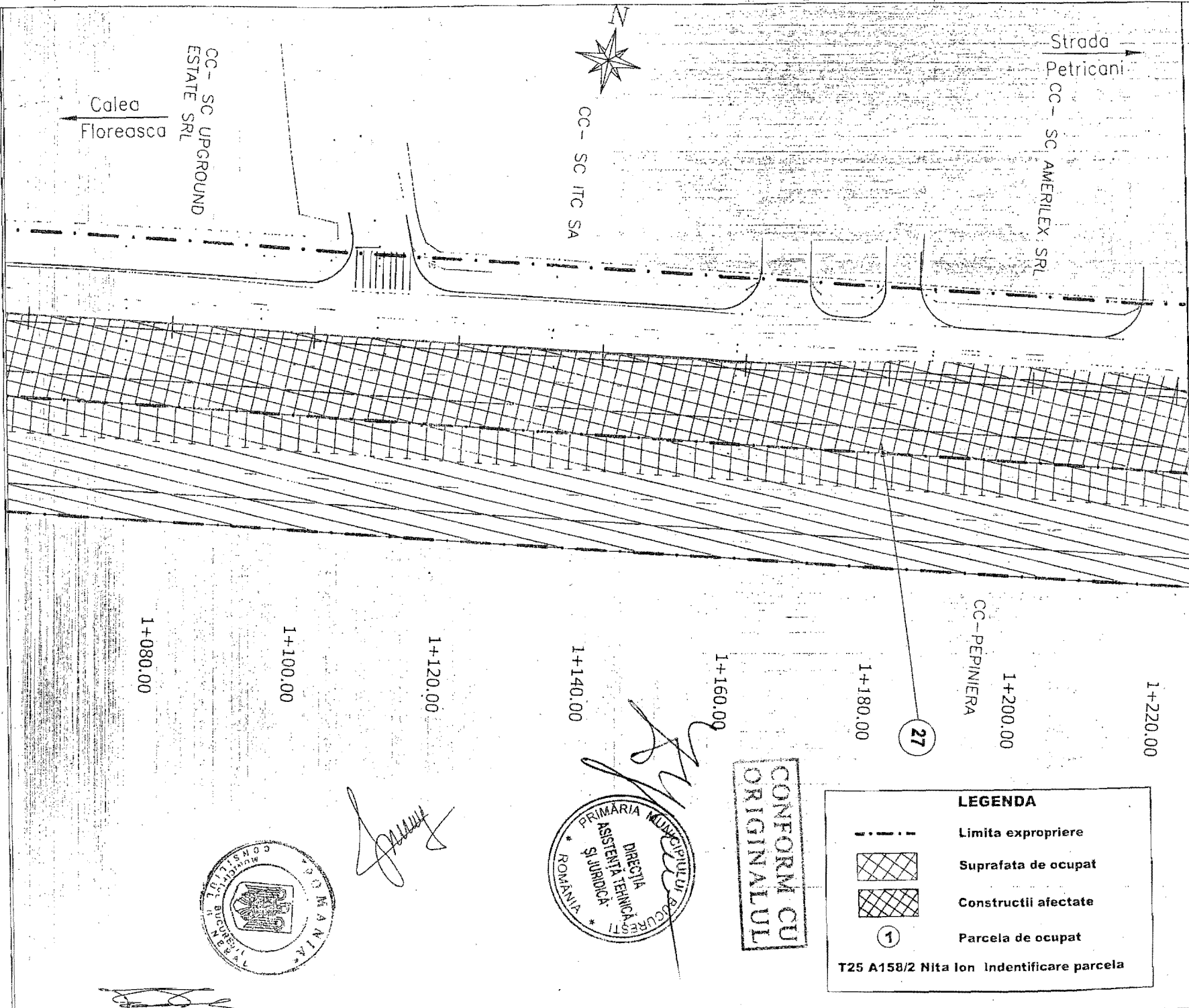
CONFORM CU ORIGINALUL



Arhitect
H. C. C. 103 m 31/10/2010



BENEFICIAR	
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	
PROIECTANT	
SEARCH CORPORATION	
LARGIRE SOSEUA FABRICA DE GLUCOZA ÎNTR- ÎN CALIA FLOREASCA SI SOSEAU PETRICANI	
FAZA: STUDIU DE FEZABILITATE	
OCUPARI TERENURI	
PLAN DE SITUAȚIE	
SF. PROIECT	I. Pena
PROIECTAT	M. Sluparu
DESENAȚ	A. Dinu
VERIFICAT ÎNTR- ÎN	V. Dinu
Contract nr. 6710/2009	Revizie nr.
Data: decembrie 2009	Scara: 1:500
Cod destinaȚie: 9219-SF-EXP-DET-09	



LEGENDA

- Limita expropriere
- [Cross-hatched] Suprafata de ocupat
- [Cross-hatched] Constructii afectate
- ① Parcela de ocupat

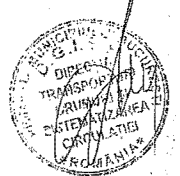
T25 A158/2 Nita Ion Identificare parcela

CONFORM CU
ORIGINALUL

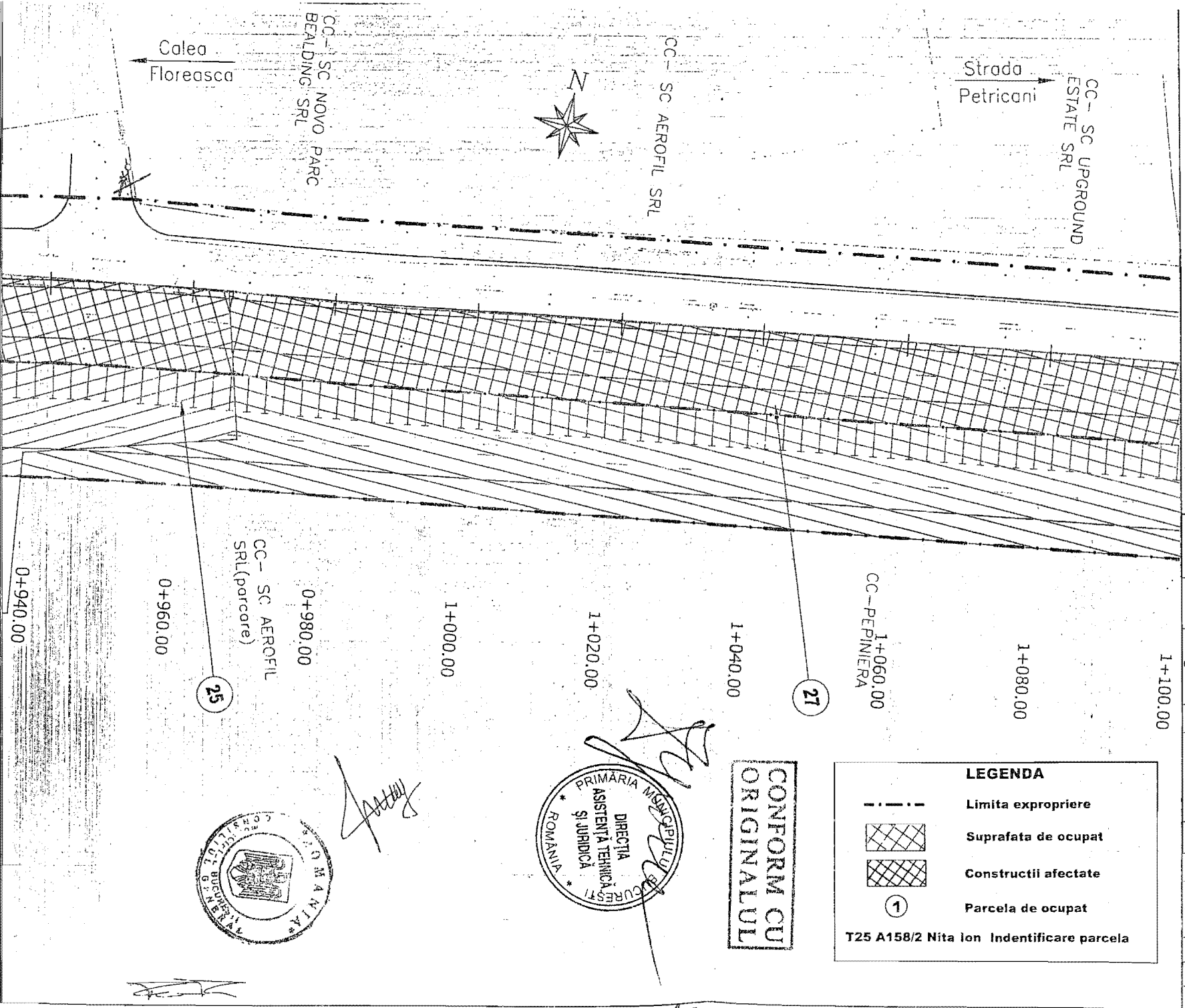


Arhitect H. C. C. 103 m 31/10/2010

numa 16
HCGIUS 21/2010



BENEFICIAR		PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PROIECTANT		SEARCH CORPORATION
LARGIRE SOSEAU FABRICA DE GLUCOZA ÎNTR- ÎN CEALE FLOREASCA SI SOSEAU PETRICANI		FAZA: STUDIU DE FEZABILITATE
OCUPARI TERENURI		
PLAN DE SITUAȚIE		
SEF PROIECT	I. Pana	
PROIECTAT	M. Siuparu	
DESENAT	A. Dinu	
VERIFICAT / INTERN	V. Dinu	
Contract nr. 6710/2009	Revizii nr.	
Data: decembrie 2009	Scara: 1:500	
Cod desen : 9219-SF-EXP-DET-08		



Justificat din 30.11.2010

10

Fuzio 1/10
HCGNB 311/210



PROIECTANT	PROIECTAT	VERIFICAT	VERIFICAT INTERN	Contract nr.	Data	Scara	Cod desen
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCURESTI	M. Stupariu	A. Dinu	V. Dinu	6710/2009	decembrie 2009	1:500	5219-SF-EXP-DET-07
BENEFICIAR	PROIECT	PROIECTAT	VERIFICAT	Contract nr.	Data	Scara	Cod desen
LARGIRE SOSELA FABRICA DE GLUCOZA ÎN TRE CĂLEA FLOREASCA SI SOSELA PETRICANI	SEF PROIECT	PROIECTAT	VERIFICAT	6710/2009	decembrie 2009	1:500	5219-SF-EXP-DET-07
FAZA: STUDIU DE FEZABILITATE							
OCUPARI TERENURI							
PLAN DE SITUATIE							

Strada Petricani

CC - SC AEROFIL SRL



SRL(parcare)

25

0+960.00

0+940.00

0+920.00
CC - SC AEROFIL SRL(parcare)

25

0+900.00

0+880.00

0+860.00

CC-PEPINIERA

23

0+840.00

0+820.00

0+800.00

CC - SC AEROFIL SRL

Calea Floreasca

CC - MUZEUL AVIATIEI

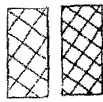


CONFORM CU ORIGINALUL



LEGENDA

- Limita expropriere
- Suprafata de ocupat
- Constructii afectate
- Parcela de ocupat



1

T25 A158/2 Nita Ion Identificare parcela

Proiect de amenajare

PROIECT 21/10/10

Calea
Floreasca

Strada
Petricani



CC - MUZEUL AVIATIEI

CC - SC AEROFIL SRL



BENEFICIAR
PRIMARIA MUNICIPIULUI
BUCURESTI

PROIECTANT

LARGIRE SOSEUA FABRICA DE
GLUCOZA INTRE CALEA FLOREASCA SI
SOSEAU PETRICANI
FAZA: STUDIU DE FEZABILITATE

OCUPARI TERENURI

PLAN DE SITUATIE

SEF PROIECT	I. Pena
PROIECTAT	M. Stuparu
DESINAT	A. Dinu
VERIFICAT INTERN	V. Dinu
Contract nr. 6710/2009	Revizia nr.
Data: decembrie 2009	Scara: 1:500
Cod desen : 9219-SF-EXP-DET-06	

0+700.00

0+720.00

0+740.00

CC-PEPINIERA

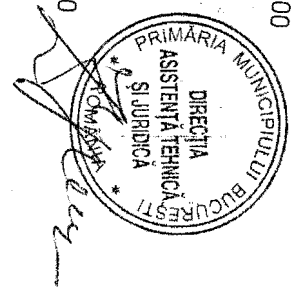
23

0+760.00

0+780.00

CONFORM CU
ORIGINALUL

0+800.00



0+820.00

0+840.00

CC-PEPINIERA

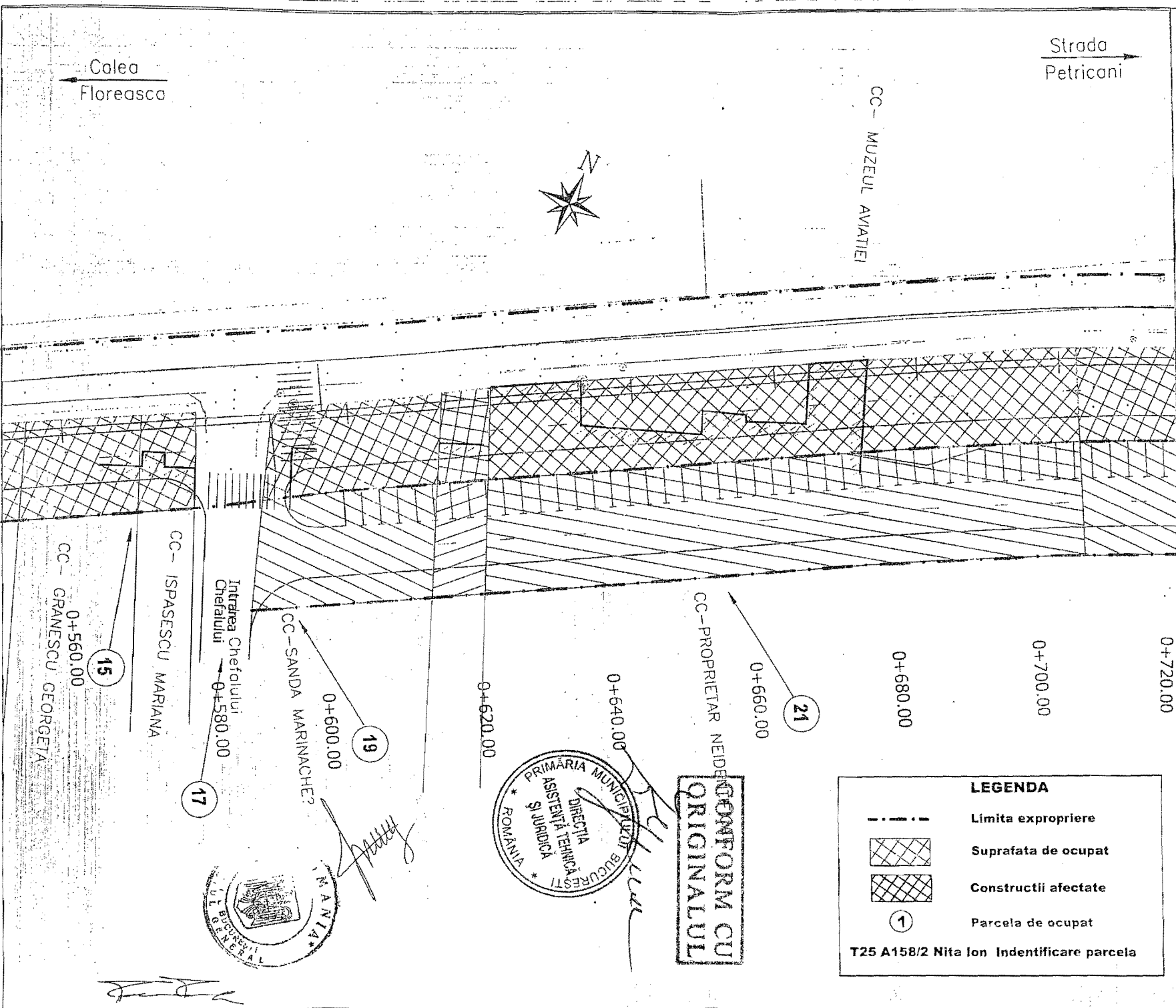
23

LEGENDA

- Limita expropriere
- Suprafata de ocupat
- Constructii afectate
- Parcela de ocupat

T25 A158/2 Nita Ion Indentificare parcela

Proiectant N. 30.11.2009



Proiectant N. 30.11.2009

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Proiectant: SEARCH CORPORATION

LARGIRE SOSEUA FABRICA DE GLUCOZA ÎNTR- ÎNTE CALEA FLOREASCA SI SOSEAU PETRICANI

FAZA: STUDIU DE FEZABILITATE

Ocupari terenuri

PLAN DE SITUATIE

SEF PROIECT	1. Pana
PROIECTAT	M. Stuparu
DESENAT	A. Dinu
VERIFICAT INTERN	V. Dinu
Contract nr. 6710/2009	Revizia nr.
Data: decembrie 2009	Scara: 1:500
Cod desen: 9219-SF-EXP-DET-05	

LEGENDA

- Limita expropriere
- [Hatched Box] Suprafata de ocupat
- [Cross-hatched Box] Constructii afectate
- ① Parcela de ocupat

T25 A158/2 Nita Ion Indentificare parcela

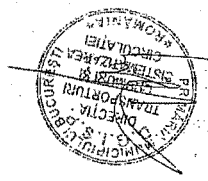
CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

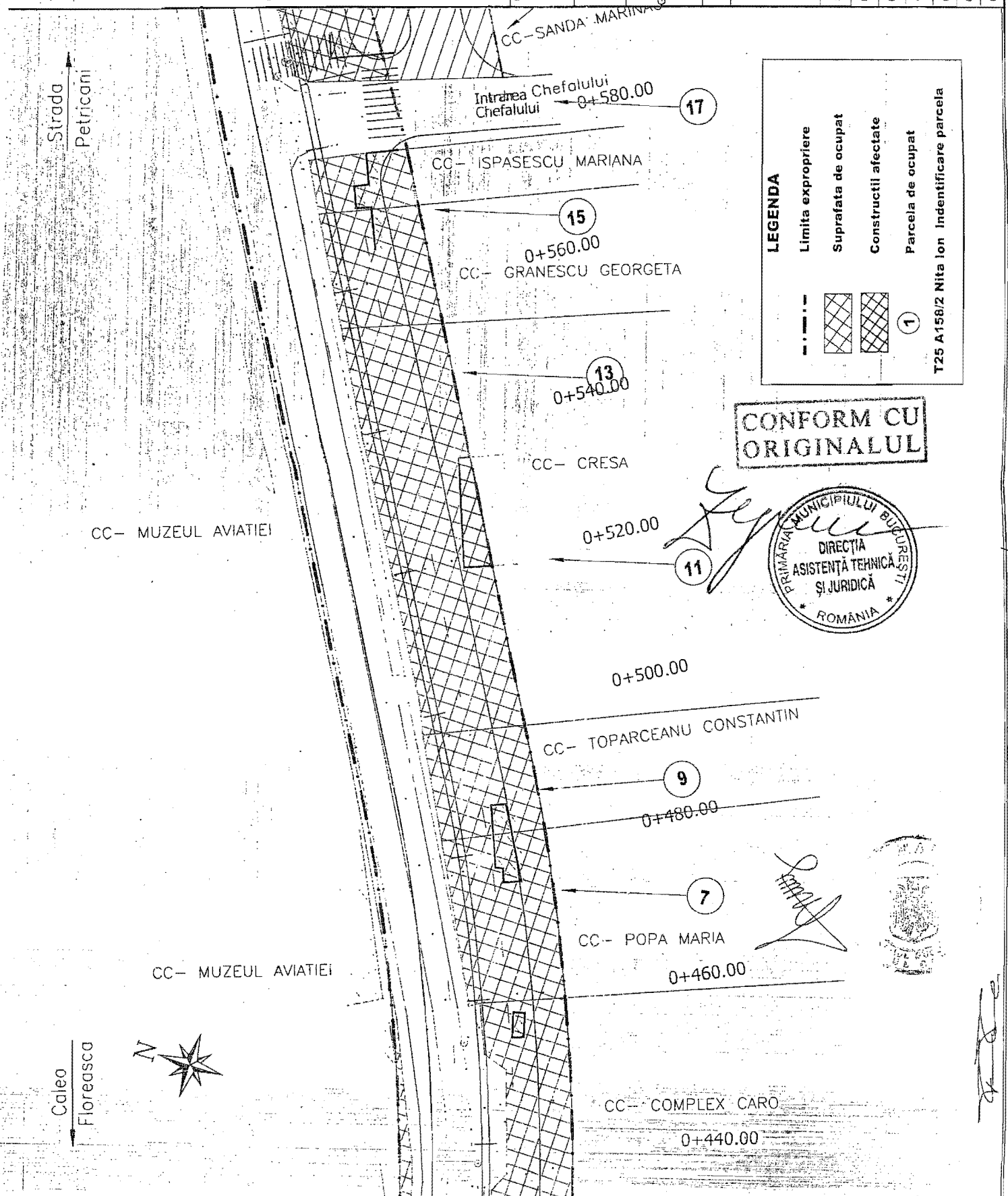
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ

ROMÂNIA

Arhiva nr. 10
HOCAR nr. 311/2010



BENEFICIAR	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PROIECTANT	SEARCH CORPORATION
	LARGIRE SOSELA FABRICA DE GLUCOZA ÎN TRE CALEA FLOREASCA SI SOSELA PETRICANI
	FAZA: STUDIUL DE FEZABILITATE
	OCUPARI TERENURI
PLAN DE SITUAȚIE	
SEF PROIECT	I. Păuș
PROIECTAT	M. Stăpanu
DESEINAT	A. Dinu
VERIFICAT	V. Dinu
Contract nr.	6710/2009
Data	decembrie 2009
Scara	1:500
Cod desen	9219-SF-EXP-DET-01



LEGENDA

- Limita expropriere
- Suprafata de ocupat
- Construcții afectate
- Parcela de ocupat

1

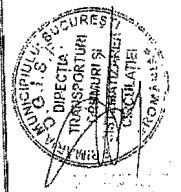
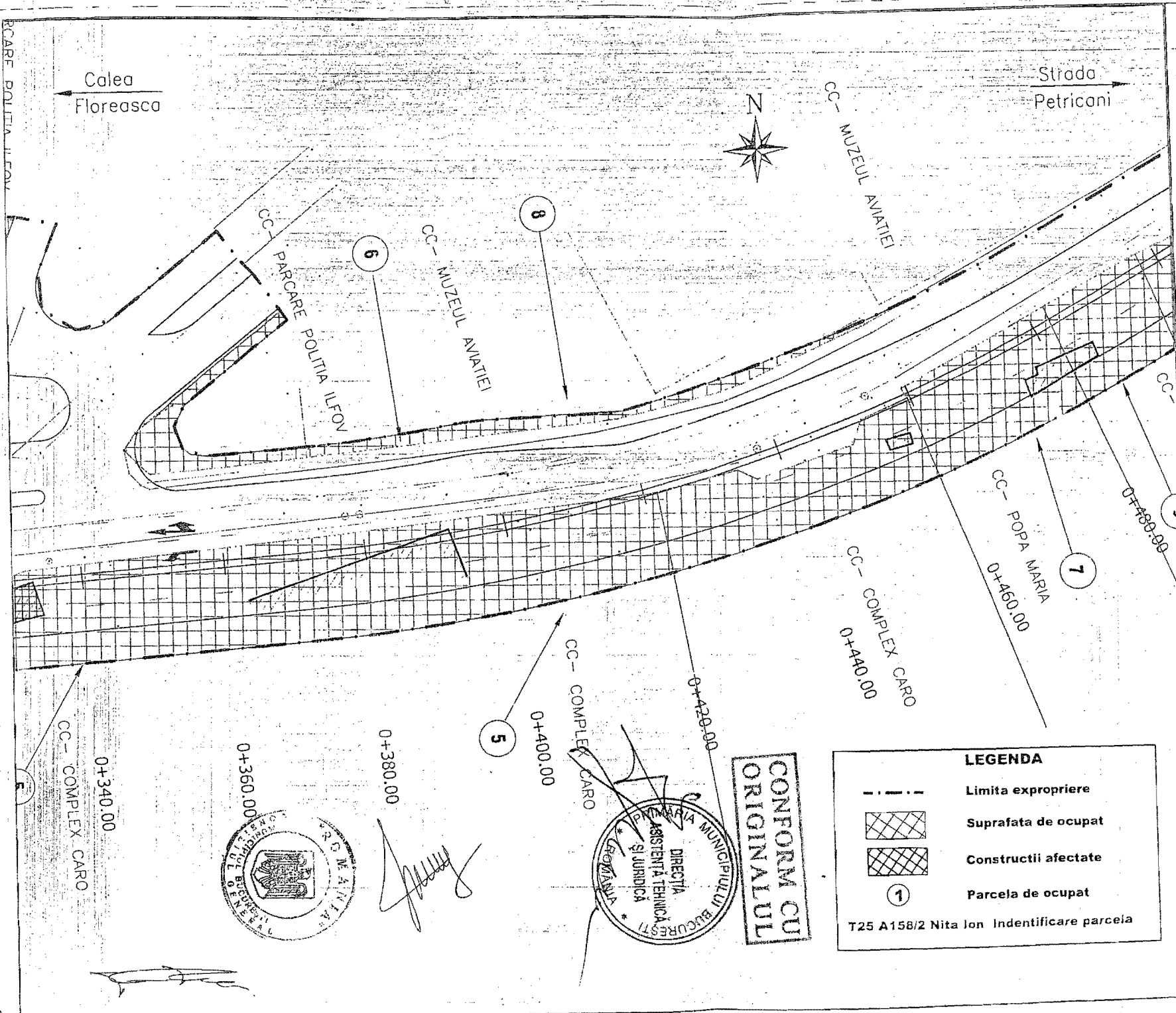
T25 A158/2 Nita Ion Indentificare parcela

CONFORM CU ORIGINALUL



Handwritten signature and notes at the bottom right of the page.

Planul nr. 1 de identificare a terenului



Planul nr. 1 de identificare a terenului

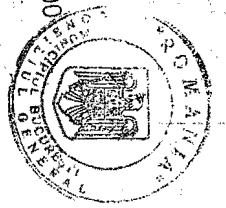
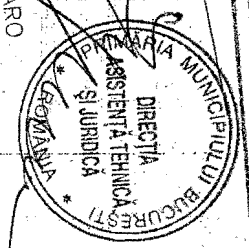
BENEFICIAR	PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
PROIECTANT	SEARCH CORPORATION
CONȚINUT	LARGIRE SOSEAUĂ FABRICA DE GLUCOZA ÎNTR- ÎN CĂLEA FLOREASCA SI SOSEAUĂ PETRICANI FAZA: STUDIU DE FEZABILITATE
OCUPARI TERENURI	
PLAN DE SITUATIE	
SF. PROIECT	1. Para
PROIECTAT	M. Stuparu
DESENAT	A. Dinu
VERIFICAT INTERN	V. Dinu
Contract nr. 6710/2009	Revizia nr.
Data: decembrie 2009	Scara: 1:500
Cod desen : 9219-SF-EXP-DET-03	

LEGENDA

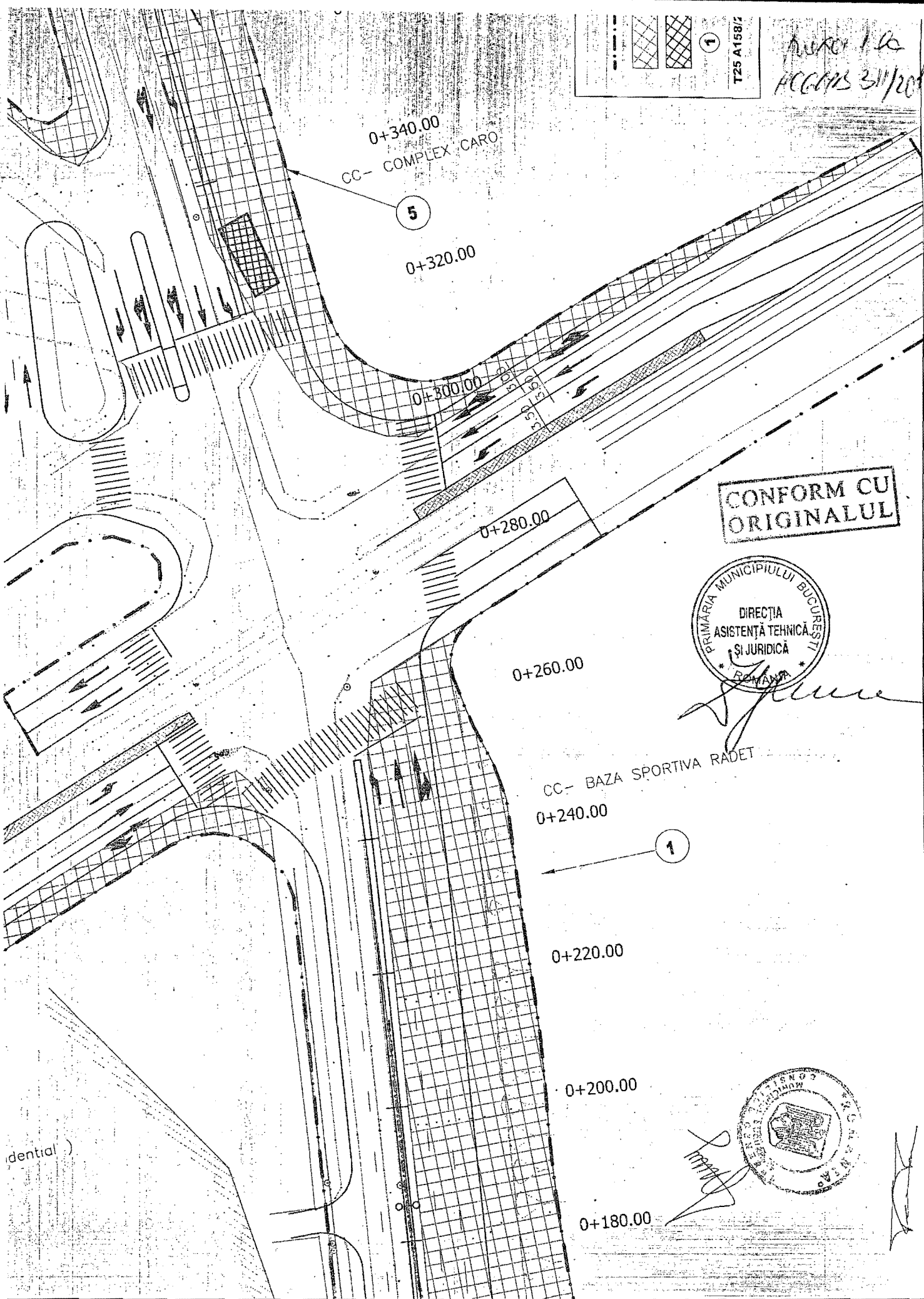
- Limita expropriere
- [Hatched Box] Suprafata de ocupat
- [Cross-hatched Box] Constructii afectate
- ① Parcela de ocupat

T25 A158/2 Nita Ion Indentificare parcela

CONFORM CU ORIGINALUL



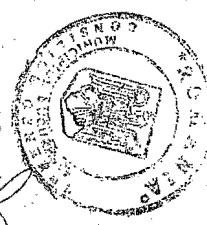
PROIECT 1/20
ACCIDENT 31/1/2010



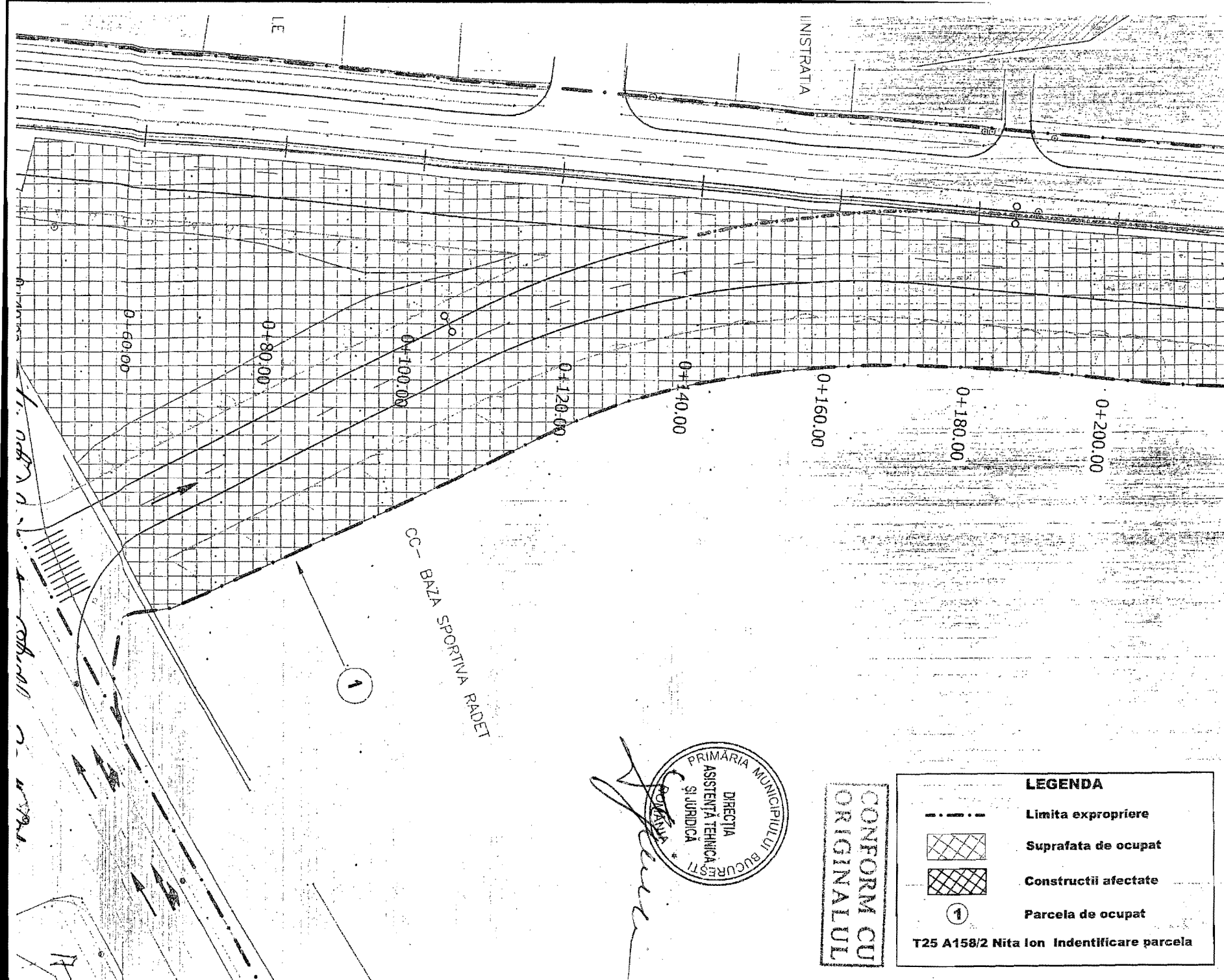
CONFORM CU ORIGINALUL



[Signature]



[Signature]



Proiect 1/10
HCCM 341/2010

BENEFICIAR		PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI	
PROIECTANT			
LARGIRE SOSEUA FABRICA DE GLUCOZA INTRE CALEA FLOREASCA SI SOSEUA PETRICANI FAZA: STUDIU DE FEZABILITATE			
OCUPARI TERENURI			
PLAN DE SITUATIE			
SCF PROIECT	I. Pana		
PROIECTAT	M. Stuparu		
DESENAT	A. Dinu		
VERIFICAT INTERN	V. Dinu		
Contract nr. 6710/2009	Revizia nr.		
Data: decembrie 2009	Scara: 1:500		
Cod desen : 9219-SF-EXP-DET-01			

LEGENDA

- Limita expropriere
-  Suprafata de ocupat
-  Constructii afectate
- ① Parcela de ocupat

T25 A158/2 Nita Ion Indentificare parcela

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ
ROMANIA

S. Mădăraș

INCEPUT PROIECT
km 0+000

SFARSIT PROIECT
km 1+800

complexul expozițional

Stad. Jilava

Stad. Jilava

Țăpârlea Marilena – Evaluator atestat ANEVAR
EXPERT EVALUATOR

- Proprietăți imobiliare- EPI
- Intreprinderi- EI

Legitimăție nr. 2291

București, Calea 13 Septembrie, nr. 59-61, Sector 5

Tel/fax: 021/781.42.29

Tel.mob. 0723.398.863

CONFORM CU
ORIGINALUL



RAPORT DE EVALUARE întocmit pentru: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PROPRIETĂȚI IMOBILIARE PROPUSE EXPROPRIERII respectiv:

Imobile proprietate privată (18 imobile) situate pe
amplasamentul lucrării de utilitate publică: „*Lărgire
Șoseaua Fabrica de Glucoză între Calea Florească și
Șoseaua Petricani*”- (imobile ce vor fi expropriate)
compuse din:

1. TEREN- $S_{\text{teren total}} = 42.794,95$ mp

din care:

a. Proprietate privată persoane fizice și juridice-*curti
construcții* :17.596,99 mp

b. Proprietate privată persoane fizice-*pepinieră*: 25.197,96 mp,

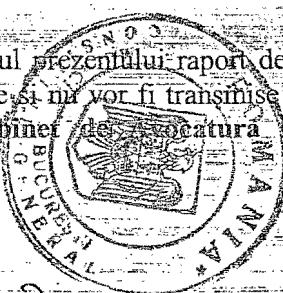
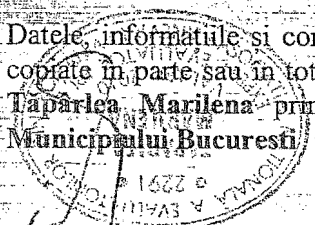
2. CONSTRUCȚII: Suprafața desfășurată $S_d \text{ totală} = 3032,00$ mp

AMPLASAMENT:

Municipiul București, Sos. Fabrica de Glucoză, parcela:
1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,19, 21,23,25,27, Sector 2;

octombrie 2010-

Datele, informațiile și conținutul prezentei rapoart de evaluare fiind confidențiale nu vor putea fi
copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris al evaluatorului
Țăpârlea Marilena prin Cabinetul de Avocatură Cristina Trelea și al clientului Primăria
Municipiului București



Lucr. 2 P. HCEMB 311/2010

REZUMAT



PROPRIETATEA EVALUATA:

OBIECTUL EVALUĂRII îl constituie PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE PROPUSE EXPROPRIERII respectiv: Imobile proprietate privata (18 imobile) situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică: „Largire Soseaua Fabrica de Glucoza între Calea Floreasca și Soseaua Petricani”- (imobile ce vor fi expropriate), compuse din:

CONFORM CU
ORIGINALUL

1. TEREN- $S_{\text{teren total}} = 42.794,95 \text{ mp}$
din care:

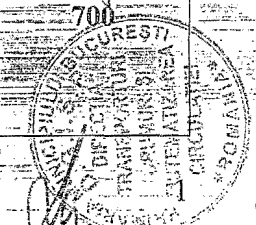
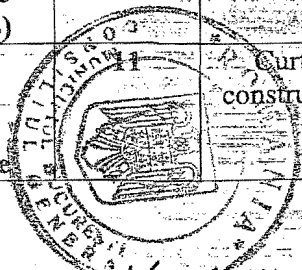
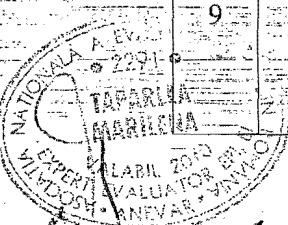
- Proprietate privata persoane fizice si juridice – curti constructii: 17.596,99 mp
- Proprietate privata persoane fizice-pepiniera: 25.197,96 mp,

2. CONSTRUCTII: Suprafata desfasurata $S_{d \text{ totala}} = 3.032,00 \text{ mp}$

Tabel centralizator cu identificarea proprietarilor afectati de Supralargire Soseaua Fabrica de Glucoza + Supralargire Soseaua Fabrica de Glucoza - (Bretea)

Tabel 1

Nr. Crt.	Proprietar (Nume, adresa)	Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata de teren (mp)	Nr. Constr. afectate	Suprafata desfasurata constructii (mp)
1	BAZA SPORTIVA RADET	1	Curti constructii -gard-	7137,5	0	0
2	COMPLEX CARO	5	Curti constructii	2338,14	3 (parter, P+1, parter	650
3	BVB REAL ESTATE	2	Curti constructii	425,89	0	0
4	POLITIA ILFOV	4	Curti constructii -gard-	32,03	0	0
5	POLITIA ILFOV	6	Curti constructii -gard-	114,7	0	0
6	MUZEUL AVIATIEI	8	Curti constructii -gard-	117,57	0	0
7	POPA MARIA (Sos. Fabrica de Glucoza, nr. 4A)	7	Curti constructii	325,54	1 (Parter)	80
8	TOPÂRCEANU CONSTANTIN (Sos. Fabrica de Glucoza, nr. 4B)	9	Curti constructii	212,75	1 (Parter)	90
9	CRESA (actualmente locuinte) (Sos. Fabrica de	11	Curti constructii	789,7	1 (P+1+pod)	700



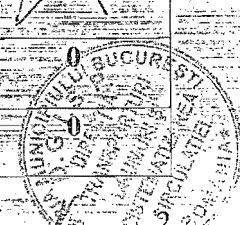
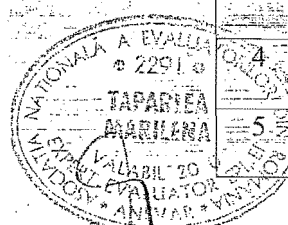
	Glukoza, nr. 13)					
10	GRANESCU GEORGETA str. Intrarea Chefalului nr. 2	13	Curti constructii	223,85	1 (P+1)	140
11	ISPASESCU MARIANA	15	Curti constructii	104,31	1 (P+1)	140
12	SANDA MARINACHE str. Intrarea Chefalului nr. 1	19	Curti constructii	301,14	1 (P+1)	120
13	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT Sos. Fabrica de Glukoza, nr. 41	21	Curti constructii	1054,38	2 -(P+2)-cca 300mp - (P+1 si Extindere Parter) cca 800 mp	1100
14	CIOROBEA ADRIAN	23	pepiniera	2096,74	1 (Parter)	
15	S.C. AEROFIL S.R.L.	25	Parcare	1085,91	0	
16	CIOROBEA ADRIAN	27	pepiniera	9414,68	0	0
17	S.C. INTRAROM S.R.L.	10	Curti constructii -gard-	68,11	0	0
18	S.C. MOBEXPERT S.R.L. SOS. PIPERA NR. 21	12	Curti constructii -gard-	316,82	0	0
Total supralargire Soseaua Fabrica de Glukoza				26.159,75	11	3032,00

CONFORM CU
ORIGINALUL



Tabel 2

Nr. Crt.	Proprietar (Nume, adresa)	Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata de teren (mp)	Nr. Constr. afectate	Suprafata desfasurata constructii (mp)
1	SANDA MARINACHE str. Intrarea Chefalului nr. 1	19	Curti constructii	397,17	0	0
2	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT Sos. Fabrica de Glukoza, nr. 41	21	Curti constructii	1338,45	0	0
3	CIOROBEA ADRIAN	23	pepiniera	2710,13	0	0
4	S.C. AEROFIL S.R.L.	25	parcare	1283,05	0	0
5	CIOROBEA ADRIAN	23	pepiniera	10.906,41	0	0



Total supralargire Soseaua Fabrica de Glucoza (Bretea)	16.635,20	0	0
--	-----------	---	---

TOTAL TEREN: (tabel nr. 1+tabel nr.2) = 42.794,95 mp

NOTA:

- Suprafetele proprietatilor ce urmeaza a fi expropriate au fost extrase din **STUDIUL DE FEZABILITATE „Largire Soseaua Fabrica de Glucoza între Calea Floreasca si Soseaua Petricani”**, volumul 8: *Documentatie de identificare a proprietarilor de terenuri (- Tabel centralizator cu identificarea proprietarilor afectati)*

-Evaluatorul precizeaza ca suprafetele construite si desfasurate ale **CONSTRUCTIILOR** ce necesita a fi demolate, *nu au fost specificate in aceasta documentatie*, in nota subbol specificandu-se ca *”suprafata constructiilor ce urmeaza a fi demolate se regaseste in totalul suprafetei de teren”*.

- *Suprafata desfasurata a constructiilor ce urmeaza a fi demolate a fost aproximata de catre evaluator în urma deplasarii pe teren si identificarii fiecarui imobil (constructie si teren) la fata locului, evaluatorul neavând posibilitatea inoamirii planurilor releveu pentru fiecare constructie individuala.*

- Evaluatorul a procedat la efectuarea de fotografii ale constructiilor ce necesita a fi demolate, fotografii anexate prezentului raport de evaluare.

AMPLASAMENT: Cele 18 imobile propuse pentru expropriere sunt imobile proprietate privata situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publica *Largire Soseaua Fabrica de Glucoza între Calea Floreasca si Soseaua Petricani*”, respectiv : municipiul Bucuresti, Sos. Fabrica de Glucoza, parcela: 1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,19-21,23,25,27, Sector 2- Zona centrala a municipiului Bucuresti.

CONFORM CU ORIGINALUL



SCOPUL EVALUARII. INSTRUCIUNILE EVALUARII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata a imobilelor proprietate privata ce constituie amplasamentul lucrării de utilitate publica : „ *Largire Soseaua Fabrica de Glucoza între Calea Floreasca si Soseaua Petricani* ” in scopul determinării sumei globale estimata a despagubirilor, suma ce va fi alocata din bugetul local pentru imobilele propuse pentru expropriere (18 imobile)

BENEFICIARUL LUCRARII:

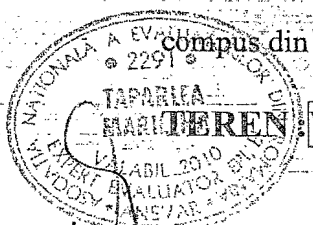
- Prezenta lucrare se adreseaza Primariei Municipiului Bucuresti in calitate de expropriator prin Cabinet de avocatura – avocat Cristina Trelea.
- Lucrarea se realizeaza la comanda Cabinet de avocatura –Cristina Trelea.

OPINIA ASUPRA VALORII

In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatilor imobiliare pentru data de 26.10.2010, valoare ce reprezinta suma globala estimata a despagubirilor, suma ce va fi alocata din bugetul local, având in vedere exclusiv prevederile din acest raport, este:

VALOAREA PROPUSA:

Vglobala (teren+constructii)26.10.2010=38.284.664 EUR = 163.643.968 lei (RON)



compus din :

TEREN: Vtotala teren = 36.089.664EUR=154.261.660 lei

CONSTRUCTII : $V_{TOTAL\ CONSTRUCTII} = 2.195.000\ EUR = 9.382.308\ LEI$

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

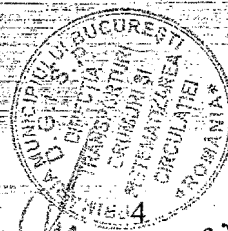
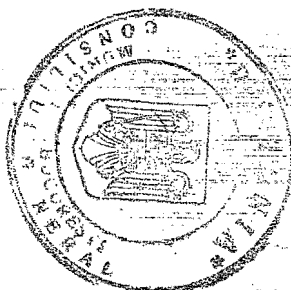
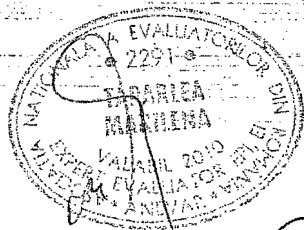
- ▶ **Valoarea nu contine TVA**
- ▶ Data evaluarii este **26.10.2010**
- ▶ Cursul de schimb comunicat de B.N.R. este: **4.2744 LEI/EUR**
- ▶ Valoarea este valabila in conditiile prezentate in acest raport.
- ▶ Raportul a fost întocmit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) si a Legii 198/2004, art 4, alin 3, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Cu stima

ing. Marilena Taparlea
Expert Evaluator
Proprietati imobiliare - EPI
Legitimatie nr. 2291 /1997



CONFORM CU
ORIGINALUL



CERTIFICARE

Subsemnatul cetific in cunostinte de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimariile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatilor, pe care am efectuat-o in data de 25.10.2010.
 2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
 3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare su nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
 4. Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
 5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
 6. Posed cunostiintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- La data elaborarii prezentului in raport, evaluatorul are incheiata asigurarea de raspundere civila ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A.

CONFORM CU
ORIGINALUL



26.10.2019

EVALUATOR

Ing. Marilena Tapârlea

Expert Evaluator

- Proprietati imobiliare: EPI

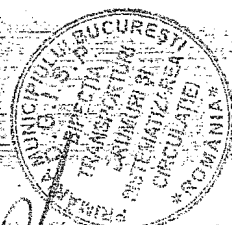
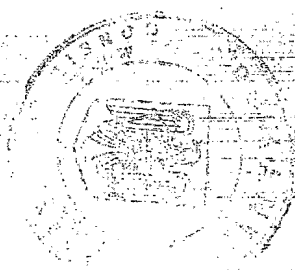
- Intreprinderi: EI

Legitimatie nr. 2291 /1997

STAMPILA DE EVALUATOR



[Handwritten signature]





1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1.1. OBIECTUL EVALUĂRII îl constituie **PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE PROPUSE EXPROPRIERII** respectiv: Imobile proprietate privată (18 imobile) situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică: „*Largire Soseaua Fabrica de Glucoza între Calea Floreasca și Soseaua Petricani*”- (imobile ce vor fi expropriate), compuse din:

CONFORM CU ORIGINALUL

1. TEREN- $S_{\text{teren total}} = 42.794,95 \text{ mp}$

din care:

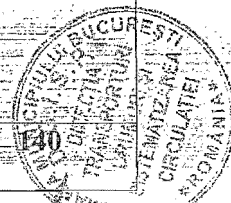
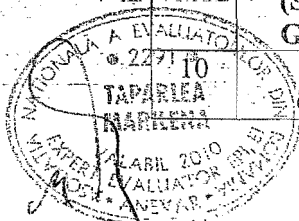
- . Proprietate privată persoane fizice și juridice *curți construcții*: 1759,99 mp
- a. Proprietate privată persoane fizice-*pepiniera*: 25.197,96 mp,

2. CONSTRUCȚII: Suprafața desfășurată $S_d \text{ totală} = 3.032,00 \text{ mp}$

Tabel centralizator cu identificarea proprietarilor afectați de Supralargire Soseaua Fabrica de Glucoza + Supralargire Soseaua Fabrica de Glucoza - (Bretea)

Tabel 1

Nr. Crt.	Proprietar (Nume, adresă)	Parcela	Categorie de folosință	Suprafața de teren (mp)	Nr. Constr. afectate	Suprafața desfășurată construcții (mp)
1	BAZA SPORTIVA RADET	1	Curți construcții -gard-	7137,5	0	0
2	COMPLEX CARO	5	Curți construcții	2338,14	3 (parter, P+1, parter)	650
3	BVB REAL ESTATE	2	Curți construcții	425,89	0	0
4	POLITIA ILFOV	4	Curți construcții -gard-	32,03	0	0
5	POLITIA ILFOV	6	Curți construcții -gard-	114,7	0	0
6	MUZEUL AVIATIEI	8	Curți construcții -gard-	117,57	0	0
7	POPA MARIA (Sos. Fabrica de Glucoza, nr. 4A)	7	Curți construcții	325,54	1 (Parter)	80
8	TOPĂRCEANU CONSTANTIN (Sos. Fabrica de Glucoza, nr. 4B)	9	Curți construcții	212,75	1 (Parter)	90
9	CRESA (actualmente locuințe) (Sos. Fabrica de Glucoza, nr. 13)	11	Curți construcții	789,7	1 (P+1+pod)	700
	GRANESCU GEORGETA	13	Curți construcții	223,85	1 (P+1)	140



	str. Intrarea Chefalului nr. 2					
11	ISPASESCU MARIANA	15	Curti constructii	104,31	1 (P+1)	140
12	SANDA MARINACHE str. Intrarea Chefalului nr. 1	19	Curti constructii	301,14	1 (P+1)	120
13	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT Sos. Fabrica de Glugoza, nr. 41	21	Curti constructii	1054,38	2 -(P+2)-cca 300mp - (P+1 si Extindere Parter) cca 800 mp	
14	CIOROBEA ADRIAN	23	pepiniera	2096,74	1 (Parter)	12
15	S.C. AEROFIL S.R.L.	25	Parcare	1085,91	0	0
16	CIOROBEA ADRIAN	27	pepiniera	9414,68	0	0
17	S.C. INTRAROM S.R.L.	10	Curti constructii -gard-	68,11	0	0
18	S.C. MOBEXPERT S.R.L. SOS. PIPERA NR. 21	12	Curti constructii -gard-	316,82	0	0
Total supralargire Soseaua Fabrica de Glugoza				26.159,75	11	3032,00

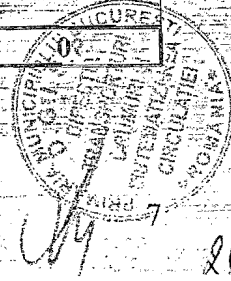
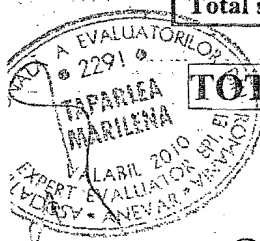
CONFORM CU
ORIGINALUL



Tabel 2

Nr. Crt.	Proprietar (Nume, adresa)	Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata de teren (mp)	Nr. Constr. afectate	Suprafata desfasurata constructiilor (mp)
1	SANDA MARINACHE str. Intrarea Chefalului nr. 1	19	Curti constructii	397,17	0	0
2	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT Sos. Fabrica de Glugoza, nr. 41	21	Curti constructii	1338,45	0	0
3	CIOROBEA ADRIAN	23	pepiniera	2710,13	0	0
4	S.C. AEROFIL S.R.L.	25	parcare-	1283,05	0	0
5	CIOROBEA ADRIAN	23	pepiniera	10.906,41	0	0
Total supralargire Soseaua Fabrica de Glugoza (Brătea)				16.635,20	0	0

TOTAL TEREN: (tabel nr. 1 + tabel nr. 2) = 42.794,95 mp



NOTA:

- Suprafetele proprietatilor ce urmeaza a fi expropriate au fost extrase din **STUDIUL DE FEZABILITATE „Largire Soseaua Fabrica de Glucoza între Calea Floreasca si Soseaua Petricani”, volumul 8: Documentatie de identificare a proprietarilor de terenuri(- Tabel centralizator cu identificarea proprietarilor afectati)**
- Evaluatorul precizeaza ca suprafetele construite si desfasurate ale **CONSTRUCTIILOR** ce necesita a fi demolate, nu au fost specificate in aceasta documentatie, in nota subbol specificandu-se ca "suprafata constructiilor ce urmeaza a fi demolate se regaseste in totalul suprafetei de teren".
- **Suprafata desfasurata a constructiilor ce urmeaza a fi demolate a fost aproximata de catre evaluator în urma deplasarii pe teren si identificarii fiecarui imobil (constructie si teren) la fata locului, evaluatorul neavând posibilitatea inoamirii planurilor releveu pentru fiecare constructie individuala.**
- Evaluatorul a procedat la efectuarea de fotografii ale constructiilor ce necesita a fi demolate, fotografii anexate prezentului raport de evaluare.

1.2.SCOPUL EVALUARII :

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a imobilelor proprietate privata ce constituie amplasamentul lucrarii de utilitate publica : „ **Largire Soseaua Fabrica de Glucoza între Calea Floreasca si Soseaua Petricani**” in scopul determinarii sumei globale estimata a despagubirilor, suma ce va fi alocata de la bugetul local pentru imobilele propuse pentru expropriere (18 imobile)

1.3. Beneficiarul si destinatarul lucrarii

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea **PRIMARIEI MUNICIPIULUI BUCURESTI** cu sediul în municipiul Bucuresti, Sector 5, Bvd. Regina Elisabeta, nr. 47, prin **Cabinet de Avocatura - Cristina Trelea** cu sediul municipiul Bucuresti, Sector 5 Bvd. Natiunile Unite, nr.8, bl.104, sc.5 , ap.102.

1.4. Proprietarii imobilelor : Proprietarii sunt identificati in conformitate cu Tabelul centralizator cu identificarea proprietarilor afectati de Supralargire Soseaua Fabrica de Glucoza + Supralargire Soseaua Fabrica de Glucoza (Bretea), cap. 1.1.

1.5. Data inspectarii si fotografiarii

Proprietatile imobiliare au fost inspectate si fotografiate de catre evaluator în data de **25.10.2010.**

1.6. Data estimarii evaluarii, data raportului

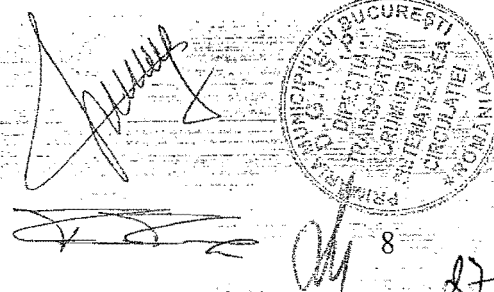
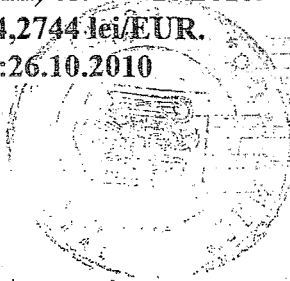
La baza evaluarii au fost informatiile privind nivelul preturilor la terenuri si constructii in conformitate cu datele furnizate de Camera Notarilor Publici, comparativ si cu un studiu al pietei imobiliare locale, bazat pe analiza tranzactiilor efectuate in cursul anului 2010 si pe anticiparea evolutiei viitoare.

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este **26.10.2010.**

0.0.Cursul valutar: 4,2744 lei/EUR.

1.0. Data raportului: 26.10.2010

CONFORM CU
ORIGINALUL



2.0. Rezultatele evaluării :

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietăților imobiliare pentru data de 26.10.2010, valoare ce reprezintă suma globală estimată a despăgubirilor, suma ce va fi alocată din bugetul local, având în vedere exclusiv prevederile din acest raport, este:

VALOAREA PROPUȘA:

$V_{globala} (teren+construcții)_{26.10.2010} = 38.284.664 \text{ EUR} = 163.643.968 \text{ lei (RON)}$

compus din :

CONFORM CU
ORIGINALUL



TEREN : $V_{totala \text{ teren}} = 36.089.664 \text{ EUR} = 154.261.660 \text{ lei}$

CONSTRUCTII : $V_{TOTAL \text{ CONSTRUCȚII}} = 2.195.000 \text{ EUR} = 9.382.308 \text{ LEI}$

1.11. Baza evaluării. Tipul valorii estimate

Metodologia de calcul a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR și de prevederile art. 4, alin 3 din Legea 198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de drumuri de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare (Legea 184/2008, art. 4, alin. 8).

Având în vedere scopul evaluării, respectiv **determinarea sumei globale estimată a despăgubirilor, suma ce va fi alocată de la bugetul local pentru imobilele propuse pentru expropriere**, respectiv 18 imobile proprietate privată ce constituie amplasamentul lucrării de utilitate publică : „*Largire Soseaua Fabrica de Glucoză între Calea Floreasca și Soseaua Petricani*”, în această ipostază s-a putut apela la estimarea unei **valorii de piață** definită conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare IVS1:

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilelor, așa cum este această definită în standardul ANEVAR GN1/decembrie 2007 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR), standard care este în concordanță cu STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE- EDIȚIA A OPTA ȘI ANUME:

- IVS 1 - Valoarea de piață - baze de evaluare
- IVS 2 - Baze de evaluare diferite de valoarea de piață
- IVS 3 - Raportarea evaluării

și în conformitate cu Standardele Internaționale de Practică în evaluare și anume:

- GN1- Valoarea de piață

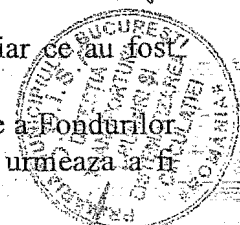
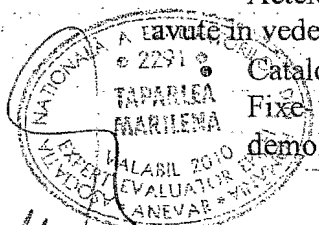
Conform standardului GN1 definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață este suma estimată, pentru care o proprietate ar fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.

La estimarea valorii proprietăților imobiliare au fost luate în considerare și prevederile Standardelor Internaționale de Practică în Evaluare GN 1 – Evaluarea Proprietăților Imobiliare și GN 8 – Costul de Înlocuire Net (CIN).

Actele normative și de reglementare în principal din domeniul imobiliar ce au fost luate în vedere se referă la :

Cataloagele elaborate de Comisia Centrală de Inventariere și Reevaluare a Fondurilor Fixe - ediția 1964 la determinarea Valorii de piață pentru clădirile ce urmează a fi demolate.



- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzand coeficientii de uzura fizica pentru cladiri si constructii speciale
- Indicii de actualizare intocmiti de INCERC si aprobatii prin Ordin MCTL, publicati in Buletinele de Expertiza Tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania.

La stabilirea valorilor orientative au fost avute in vedere principiile "anticiparii" si "substitutiei", asa cum sunt ele prezentate in Standardele Internationale de Evaluare si in literatură de specialitate.

Pentru cladirile individuale, valorile orientative au fost exprimate in Euro pentru un mp Ad, in functie de structura constructiva, anul construirii si zona de amplasament. Valorile orientative prezentate in lucrare au fost estimate in conditiile crizei economice nationale, aflata in plina desfasurare in perioada in care a fost aceasta elaborata.

Tedintele pietii imobiliare sunt dificil de apreciat in situatia prezenta in spiritual principiului "anticiparii".

Prin aplicarea acestor abordari, s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si, prin reconcilierea lor, s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piata posibil obtenabila in zona respectiva si la data evaluarii.

1.12. Moneda raportului de reevaluare

Valoarea este exprimata în RON, EUR.

CONFORM CU
ORIGINALUL



1.13. AMPLASAMENT: Cele 18 imobile propuse pentru expropriere sunt imobile proprietate privata situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică *Largire Soseaua Fabrica de Glucoza între Calea Floreasca si Soseaua Petricani*, respectiv : **municipiul Bucuresti, Sos. Fabrica de Glucoza, parcela: 1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,19, 21,23,25,27, Sector 2 - Zona centrala a municipiului Bucuresti**

Soseaua Fabrica de Glucoza, se afla situata in partea de Nord a municipiului Bucuresti, la Nord de Lacul Tei, incepe de la intersectia cu strada Calea Floreasca si se continua cu o strada cu doua benzi de circulatie, pavata cu piatra cubica, incadrata de trotuare pe partea stânga de cca.2,00m.

Prima intersectie principala in sensul de mers spre strada Petricani, este cu strada Barbu Vacarescu.

Pe partea dreapta sunt proprietati private, si o serie de stradute laterale. La intersectia cu strada Petricani

1.14. Metode de evaluare utilizate

- Metoda comparatiilor de piata pentru teren

- a. Metoda costurilor (determinarea valorii de inlocuire) pentru constructii

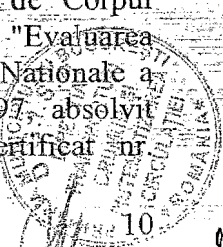
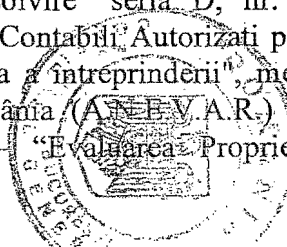
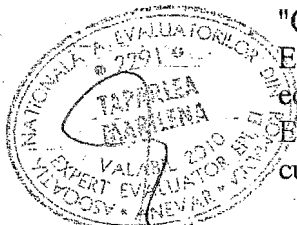
Termenii acestora si modul de aplicare sunt detailati la sectiunea raportului de evaluare continând definitiile termenilor utilizati.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu legislatia în vigoare.

Valoarea de piata estimata a fost stabilita pe baza standardelor si metodologiei de lucru recomandate de A.N.E.V.A.R. (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din România), respectiv pe baza Standardelor Internationale de Evaluare.

1.15. Executantul lucrării

- Ing. Tapârlea Marilena - inginer constructor, atestat evaluator în baza "Certificatului de Absolvire" seria D, nr. 000221/11.08.1997, emis de Corpul Expertilor Contabili si Contabili Autorizati pentru cursul în specialitatea "Evaluarea economica si financiara a întreprinderii", membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) având legitimatia 2291/1997, absolvit curs SPIC - D.01 - "Evaluarea Proprietatilor Imobiliare" cu Certificat nr.



multiplicat R

07/25.09.2002, absolvit seminar SPIC D 06- " Standarde Internationale de Evaluare" cu Certificat nr. 1038/08.01.2007, si SPIC DO7- "Raport de Evaluare si Raport de Verificare" si SPIC D-20 - "Deprecierea constructiilor" am procedat la evaluarea **PROPRIETATILOR IMOBILIARE PROPUSE EXPROPRIERII** respectiv: Imobile proprietate privata (18 imobile) situate pe amplasamentul lucrarii de utilitate publica:,, *Largire Soseaua Fabrica de Glucoza între Calea Floreasca si Soseaua Petricani*"

26.10.2010

EVALUATOR

Ing. Marilena Tapârlea

Expert Evaluator

-Proprietati imobiliare

- Intreprinderi

Legitimatie nr. 2291 /1997

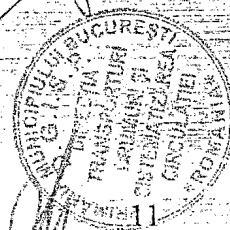
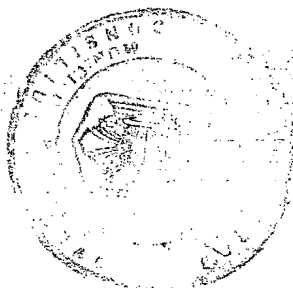
STAMPILA DE EVALUATOR

si

SEMNATURA



**CONFORM CU
ORIGINALUL**



multiplicat R
20.11.2010

2. DATE GENERALE

0.0. Obiectul evaluării – Drepturi de proprietate evaluate
PROPRIETATILE IMOBILIARE PROPUSE EXPROPRIERII respectiv: Imobile proprietate privata (18 imobile) situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publica: „**Largire Soseaua Fabrica de Glucoza între Calea Floreasca si Soseaua Petricani**”- (imobile ce vor fi expropriate), compuse din:

1. TEREN- $S_{\text{teren total}} = 42.794,95 \text{ mp}$
din care:

- Proprietate privata persoane fizice si juridice- **curti constructii:** 17.596,99 mp
- a. Proprietate privata persoane fizice-**pepiniera:** 25.197,96 mp,

CONFORM CU
ORIGINALUL



2. CONSTRUCTII: Suprafata desfasurata $S_d \text{ totala} = 3.032,00 \text{ mp}$

2.1.1. Suprafata si situatia juridica a proprietatilor ce urmeaza a fi ocupate cu obiectivul de investitie.

Pe sectorul între Calea Floreasca si Bvd. Barbu Vacarescu , Soseaua Fabrica de Glucoza are o latime de 6,00 m, incadrate de trotuare variabile cu latimi între 2,00m si 3,00m si o zona verde incadrata de copaci.

De la intersectia cu strada Barbu Vacarescu, pana la Soseaua Petricani, Soseaua Fabrica de Glucoza se prezinta ca un drum cu doua benzi de circulatie de 3,50 m fiecare, fiind incadrata pe partea dreapta si stanga de un trotuar de 1,00 m latime, sau cu zone în cre acesta lipseste, pietonii circuland pe marginea strazii carosabile.

Pentru realizarea largirii la patru benzi a Soselei Fabrica de Glucoza de la intersectia cu Calea Floreasca pana la Soseaua Petricani este necesara ocuparea definitiva a unor suprafete de teren.

Largirea Soselei Fabrica de Glucoza se va face conform PUZ Sector 2, si anume cu extindere a platformei existente pe partea dreapta in sensul de mers de la Calea Floreasca la Soseaua Petricani.

Prin realizarea acestei latimi carosabile sunt afectate proprietati adiacente, astfel fiind necesar a se expropria suprafata de 42.794,95 mp de teren domeniu privat.

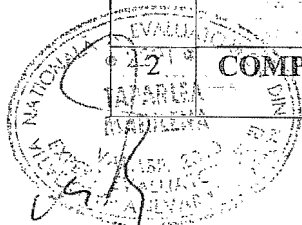
Aceste suprafete fac parte din categoria de folosinta „curti constructii” fiind afectate si 11 constructii (in urma vizionarii la fata locului pe teren s-a constatat ca sunt 12 constructii) care se vor demola.

Aceste suprafete sunt evidentiata in tabelul centralizator.

Tabel centralizator cu identificarea proprietarilor afectati de Supralargire Soseaua Fabrica de Glucoza + Supralargire Soseaua Fabrica de Glucoza - (Bretea)

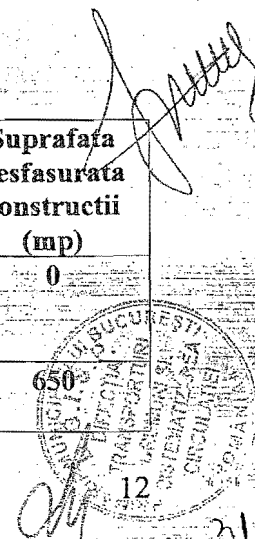
Tabel 1

Nr. Crt.	Proprietar (Nume, adresa)	Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata de teren (mp)	Nr. Constr. afectate	Suprafata desfasurata constructii (mp)
1	BAZA SPORTIVA RADET	1	Curti constructii -gard-	7137,5	0	0
2	COMPLEX CARO	5	Curti constructii	2338,14	3 (parter, P+1, parter	650



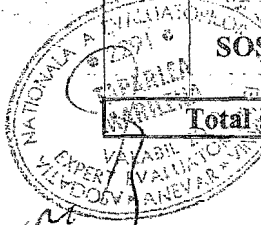
avertisment
30.11.2010

[Signature]

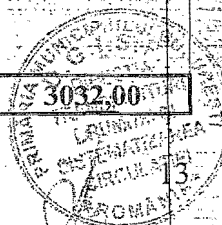


3	BVB REAL ESTATE	2	Curti constructii	425,89	0	0
4	POLITIA ILFOV	4	Curti constructii -gard-	32,03	0	0
5	POLITIA ILFOV	6	Curti constructii -gard-	114,7	0	0
6	MUZEUL AVIATIEI	8	Curti constructii -gard-	117,57	0	0
7	POPA MARIA (Sos. Fabrica de Glucoza, nr. 4A)	7	Curti constructii	325,54	1 (Parter)	80
8	TOPÂRCEANU CONSTANTIN (Sos. Fabrica de Glucoza, nr. 4B)	9	Curti constructii	212,75	CONFORM C90 ORIGINALUL	
9	CRESA (actualmente locuinte) (Sos. Fabrica de Glucoza, nr. 13)	11	Curti constructii	789,7	1 (P+1+pod)	700
10	GRANESCU GEORGETA str. Intrarea Chefalului nr. 2	13	Curti constructii	223,85	1 (P+1)	140
11	ISPASESCU MARIANA	15	Curti constructii	104,31	1 (P+1)	140
12	SANDA MARINACHE str. Intrarea Chefalului nr. 1	19	Curti constructii	301,14	1 (P+1)	120
13	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT Sos. Fabrica de Glucoza, nr. 41	21	Curti constructii	1054,38	2 -(P+2)-cca 300mp - (P+1 si Extindere Parter) cca 800 mp	1100
14	CIOROBEA ADRIAN	23	pepiniera	2096,74	1 (Parter)	12
15	S.C. AEROFIL S.R.L.	25	Parcare	1085,91	0	0
16	CIOROBEA ADRIAN	27	pepiniera	9414,68	0	0
17	S.C. INTRAROM S.R.L.	10	Curti constructii -gard-	68,11	0	0
18	S.C. MOBEXPERT S.R.L. SOS. PIPERA NR. 21	12	Curti constructii -gard-	316,82	0	0
Total supralargire Soseaua Fabrica de Glucoza				26.159,75	11	3032,00

CONFORM C90
ORIGINALUL



multiplicat 2



Tabel 2

Nr. Crt.	Proprietar (Nume, adresa)	Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata de teren (mp)	Nr. Constr. afectate	Suprafata desfasurata constructii (mp)
1	SANDA MARINACHE str. Intrarea Chefalului nr. 1	19	Curti constructii	397,17	0	0
2	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT Sos. Fabrica de Glucoza, nr. 41	21	Curti constructii	1338,45	0	0
3	CIOROBEA ADRIAN	23	pepiniera	2710,13	0	0
4	S.C. AEROFIL S.R.L.	25	parcare-	1283,05	0	0
5	CIOROBEA ADRIAN	23	pepiniera	10.906,41	0	0
Total supralargire Soseaua Fabrica de Glucoza (Bretea)				16.635,20	0	0

TOTAL TEREN: (tabel nr. 1+tabel nr.2) = 42.794,95 mp

CONFORM CU
ORIGINALUL



NOTA:

- Suprafetele proprietatilor ce urmeaza a fi expropriate au fost extrase din **STUDIUL DE FEZABILITATE „Largire Soseaua Fabrica de Glucoza între Calea Floreasca si Soseaua Petricani”, volumul 8: Documentatie de identificare a proprietarilor de terenuri(- Tabel centralizator cu identificarea proprietarilor afectati)**

-Evaluatorul precizeaza ca suprafetele construite si desfasurate ale **CONSTRUCTIILOR** ce necesita a fi demolate, nu au fost specificate in aceasta documentatie, in nota subbol specificandu-se ca "suprafata constructiilor ce urmeaza a fi demolate se regaseste in totalul suprafetei de teren".

- **Suprafata desfasurata a constructiilor ce urmeaza a fi demolate a fost aproximata de catre evaluator în urma deplasarii pe teren si identificarii fiecarui imobil (constructie si teren) la fata locului, evaluatorul neavând posibilitatea inoamirii planurilor releveu pentru fiecare constructie individuala, întrucât pe Planurile de situatie nu sunt marcate clar constructiile ce urmeaza a fi denmolate.**

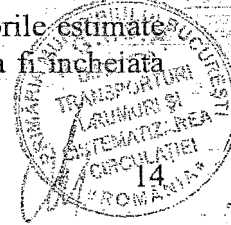
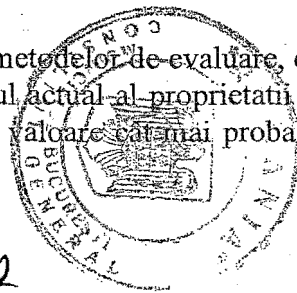
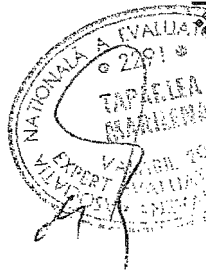
- Evaluatorul a procedat la efectuarea de fotografii ale constructiilor ce necesita a fi demolate, fotografii anexate prezentului raport de evaluare.

Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

0.0.2. Ipoteze si conditii limitative

2.4.1. Ipoteze:

Atât selectarea metodelor de evaluare, cât si modalitatile de aplicare, s-au facut având în vedere statutul actual al proprietatii supuse evaluarii, astfel încât valorile estimate sa conduca la o valoare cât mai probabila si apropiata de cea la care va fi încheiata tranzactia;



multă plăcut

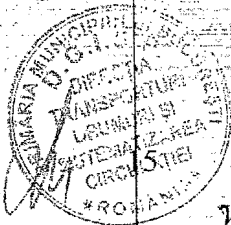
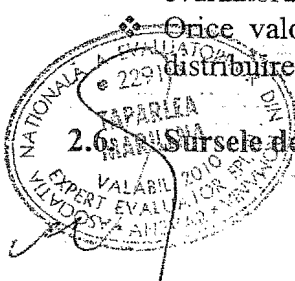
- ❖ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ❖ Abordarea prin costuri s-a făcut astfel : **constructii** – metoda costurilor segregate;
- ❖ Abordarea prin comparatii se va aplica pentru determinarea valorii de piata a terenurilor in comparative cu, informatii solicitate la Camera Notarilor Publici comparate si cu preturile unitare expuse pe piata de catre dezvoltatorii imobiliari. piata imobiliara in momentul de fata este blocata- fiind influentata de criza economica , blocarea creditelor bancare; (preturile din anunturile imobiliare nereflectand preturile reale de tranzactionare).
- ❖ La elaborarea lucrării au fost luati în considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, utilizând numai informatiile avute la dispozitie, nefiind omisa deliberat nici una. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile detinute sunt corecte;
- ❖ Imobilul a fost vizionat si inspectat personal de catre evaluator;
- ❖ Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schite, fotografii, pentru a da o imagine cât mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia;
- ❖ Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale proprietatii imobiliare, ce se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si care au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului, cu sarcinile care rezulta din Incheierea de intabulare anexata ;
- ❖ Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind constructiile si/sau factorii de mediu care ar putea influenta valoarea, acesta neavând componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
- ❖ Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica de detaliu si nici nu a inspectat acele parti ale constructiilor care sunt acoperite sau inaccesibile
- ❖ Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiata în raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu își asuma nici o responsabilitate în privinta datelor furnizate de client si tert persoane;
- ❖ Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza tuturor reglementărilor si restrictiilor urbanistice din zona, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata în considerare în prezentul raport;
- ❖ Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu beneficiarul sau cu alte parti interesate în tranzactii;
- ❖ Evaluatorul își asuma întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Conditii Limitative :

- ❖ Orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizării prezentate în raport; valori separate, alocate dotarilor, nu trebuie folosite în legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ❖ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ❖ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in cauza , in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ❖ Prezentul raport sau parti ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ❖ Orice valori estimate în raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata.

2.6. Sursele de informatii



...dictat 9.30.11.20

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost :
STUDIUL DE FEZABILITATE „Lărgire Soseaua Fabrica de Glucoză între Calea Florească și Șoseaua Petricani”, volumul 8: Documentatie de identificare a proprietarilor de terenuri(- Tabel centralizator cu identificarea proprietarilor afectati)

- Informații privind istoricul amplasamentului;
- Inspectia efectuată de evaluator a proprietăților;
- Informații preluate de la notarii publici, studii imobiliare publicate în presa de specialitate de către speciaslisti imobiliari, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare.

Documentele și informațiile au fost puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar P.M.B. prin Cabinet de Avocatura Cristina Trelea , iar veridicitatea, corectitudinea informațiilor conținute de acesta sunt în exclusivitate responsabilitatea acestuia.

2.7. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare este confidential, fiind strict realizat pentru uzul beneficiarului, evaluatorul neacceptand nici o responsabilitate fata de o altă persoană fizica sau juridica in nici o circumstanta.

Avand in vedere statutul ANEVAR, codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asumă răspunderea decât față de beneficiarul si destinatarul lucrării. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță, au să depună măturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului când prin contract s-au facut prevederi de aceasta natura.

2.8. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu poate fi publicată și nici inclusă într-un document destinat publicității fara acordul în prealabil și în scris al evaluatorului, cu specificația formei și contextului în care urmează ca acesta să apară. Posesia unei copii din prezentul raport, nu implică dreptul de publicitate al acestuia.

2.9. Declarațiile evaluatorului privind statutul de parte independent

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

- Nu a mai participat o alta persoană la întocmirea prezentului raport de evaluare.

26.10.2010

EVALUATOR

Ing. Marilena Țăpârlea

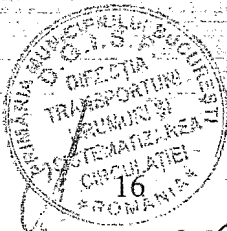
- Expert Evaluator

- Proprietăți imobiliare

- Intreprinderi

Legitimatie nr. 2291 /1997

STAMPILA DE EVALUATOR



recut/policat f

PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

3.1. Descrierea pietei imobiliare specifice

0.0.0. Definirea pietei - Analiza datelor specifice

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Piata imobiliara este influentata de atitudinea, motivatiile si interactiunile vânzătorilor si cumpărătorilor.

La data evaluării piata imobiliara este in plina criza – fiind influentata atat de criza economica mondiala care a afectat si piata financiara din Romania – diminuarea cererii solvabile de pe piata, situatia acordării creditelor ipotecare si de investitii – înasprirea condițiilor de creditare,

Piata imobiliara reprezinta totalitatea tranzactiilor care implica drepturi de proprietate sau de folosinta asupra terenurilor si cladirilor. Tranzactia imobiliara înseamna transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealalta în schimbul unei recompense care, de obicei, este o suma de bani. Ca pe orice piata, pretul de tranzactie este stabilit, în primul rând, de interactiunea dintre cerere si oferta. Specificul pietei imobiliare este determinat, în principal, de doua elemente: caracteristicile proprietatilor si comportamentul participantilor la piata. Datorita acestor factori, piata imobiliara se distinge prin: asimetrii informationale, preturi rigide, fluctuatii semnificative de lichiditate, lipsa de transparenta si ineficienta economica. Pe piata din România nu exista un indice imobiliar oficial calculat pe baza valorilor de tranzactionare, existând în schimb mai multi astfel de indicatori calculati de organisme private pe baza preturilor afisate. Toate datele disponibile în piata arata o scadere generala a pretului activelor imobiliare în ultima perioada, fara ca amplitudinea acesteia sa poata fi masurata cu precizie. Cu toate acestea, un indiciu important privind evolutia pietei este oferit de lichiditate (numarul de tranzactii), element puternic corelat cu preturile.

Piata româneasca este expusa unor riscuri suplimentare, datorate tranzactionarii în moneda straina, scaderii populatiei si numarului extrem de mare de locuinte ocupate de proprietari (piata redusa a chiriilor). Aceasta situatie este amplificata de lipsa de transparenta a pietei (inexistenta unui indice imobiliar oficial), costurile ridicate si viteza scazuta de tranzactionare.

*La data întocmirii raportului de evaluare nu exista un echilibru al pietei.
Cererea si oferta au un trend descendent.*

CONFORM CU
ORIGINALUL



4.5. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE. INSPECTIA PROPRIETATII

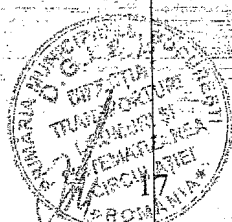
PROPRIETATILE IMOBILIARE PROPUSE EXPROPRIERII respectiv: Imobile proprietate privata (18 imobile) situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publica: „*Largire Soseaua Fabrica de Glucoza între Calea Floreasca si Soseaua Petricani*”- (imobile ce vor fi expropriate), compuse din:

1. TEREN- $S_{\text{teren total}} = 42.794,95 \text{ mp}$

din care:

- b. Proprietate privata persoane fizice si juridice- curti constructii: 17.596,99 mp**
- c. Proprietate privata persoane fizice-pepiniera: 25.197,96 mp,**

2. CONSTRUCTII: Suprafata desfasurata $S_d \text{ totala} = 3032 \text{ mp}$



**Tabel centralizator cu identificarea proprietarilor afectati de Supralargire
Soseaua Fabrica de Glucoza + Supralargire Soseaua Fabrica de Glucoza -
(Bretea)**

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Tabel 1

Nr. Crt.	Proprietar (Nume, adresa)	Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata de teren (mp)	Constr. afectate	Suprafata desfasurata constructii (mp)
1	BAZA SPORTIVA RADET	1	Curti constructii -gard-	7137,5	0	0
2	COMPLEX CARO	5	Curti constructii	2338,14	3 (parter, P+1, parter	650
3	BVB REAL ESTATE	2	Curti constructii	425,89	0	0
4	POLITIA ILFOV	4	Curti constructii -gard-	32,03	0	0
5	POLITIA ILFOV	6	Curti constructii -gard-	114,7	0	0
6	MUZEUL AVIATIEI	8	Curti constructii -gard-	117,57	0	0
7	POPA MARIA (Sos. Fabrica de Glucoza, nr. 4A)	7	Curti constructii	325,54	1 (Parter)	80
8	TOPĂRCEANU CONSTANTIN (Sos. Fabrica de Glucoza, nr. 4B)	9	Curti constructii	212,75	1 (Parter)	90
9	CRESA (actualmente locuinte) (Sos. Fabrica de Glucoza, nr. 13)	11	Curti constructii	789,7	1 (P+1+pod)	700
10	GRANESCU GEORGETA str. Intrarea Chefalului nr. 2	13	Curti constructii	223,85	1 (P+1)	140
11	ISPASESCU MARIANA	15	Curti constructii	104,31	1 (P+1)	140
12	SANDA MARINACHE str. Intrarea Chefalului nr. 1	19	Curti constructii	301,14	1 (P+1)	120
13	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT Sos. Fabrica de Glucoza, nr. 41	21	Curti constructii	1054,38	2 -(P+2)-cca 300mp -(P+1 si Extindere	1100

multiplicat 8 30.11.2011

					Parter) cca 800 mp	
14	CIROBEA ADRIAN	23	pepiniera	2096,74	1 (Parter)	12
15	S.C. AEROFIL S.R.L.	25	Parcare	1085.91	0	0
16	CIROBEA ADRIAN	27	pepiniera	9414,68	0	0
17	S.C. INTRAROM S.R.L.	10	Curti constructii -gard-	68,11	0	0
18	S.C. MOBEXPERT S.R.L. SOS. PIPERA NR. 21	12	Curti constructii -gard-	316,82	0	0
Total supralargire Soseaua Fabrica de Glucoza				26.159,75	11	3032,00

CONFORM CU
ORIGINALUL

Tabel 2

Nr. Crt.	Proprietar (Nume, adresa)	Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata de teren (mp)	Nr. Constr. afectate	Suprafata desfasurata constructiilor (mp)
1	SANDA MARINACHE str. Intrarea Chefalului nr. 1	19	Curti constructii	397,17	0	0
2	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT Sos. Fabrica de Glugoza, nr. 41	21	Curti constructii	1338,45	0	0
3	CIROBEA ADRIAN	23	pepiniera	2710,13	0	0
4	S.C. AEROFIL S.R.L.	25	parcare-	1283,05	0	0
5	CIROBEA ADRIAN	23	pepiniera	10.906,41	0	0
Total supralargire Soseaua Fabrica de Glucoza (Bretea)				16.635,20	0	0

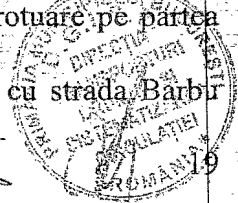
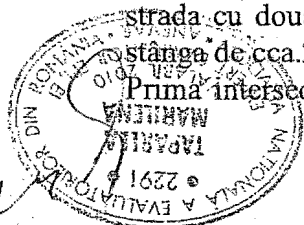
TOTAL TEREN: (tabel nr. 1+tabel nr.2) = 42.794,95 mp

3.2.1. Amplasare

Cele 18 imobile propuse pentru expropriere sunt imobile proprietate privata situate pe amplasamentul lucrarii de utilitate publica *Largire Soseaua Fabrica de Glucoza între Calea Floreasca si Soseaua Petricani*, respectiv : municipiul Bucuresti, Sos. Fabrica de Glucoza, parcela: 1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,19, 21,23,25,27, Sector 2-
Zona centrala a municipiului Bucuresti.

Soseaua Fabrica de Glucoza, se afla situata in partea de Nord a municipiului Bucuresti, la Nord de Lacul Tei, incepe de la intersectia cu strada Calea Floreasca si se continua cu o strada cu doua benzi de circulatie, pavata cu piatra cubica, incadrata de trotuare pe partea stanga de cca.2,00m.

Prima intersectie principala in sensul de mers spre strada Petricani, este cu strada Barbu



Vacarescu.

Pe partea dreapta sunt proprietati private, si o serie de stradute laterale. La intersectia cu strada Petricani

- Retea urbana de energie electrica - existenta
- Retea urbana de apa - existenta
- Retea urbana de gaze : existenta
- Retea urbana de canalizare: existenta
- Retea urbana de telefonie : existenta
- *Poluare Medie.*

CONFORM CU
ORIGINALUL



3.2.3. Acces

- Accesul la proprietati se realizeaza din Soseaua Fabrica de Glucoza ; la Societatea CARO, din Str. Barbu Vacarescu , iar trei proprietati private (locuinte) din str. Intrarea Chefalului..

0.0.0. DESCRIERE IMOBILE CONSTRUCTII -

Descrierea imobilelor va fi foarte succinta intrucat nu sunt date suficiente puse la dispozitia evaluatorului.

Vor fi descrise numai proprietatile (parcelele) pe care exista constructii ce urmeaza a fi demolatecare.

Parcela5

COMPLEX CARO	5	Curti constructii	2338,14	3 (parter, P+1, parter	650
--------------	---	-------------------	---------	------------------------	-----

Pe aceasta parcela exista 3 constructii care urmeaza a fi demolate si anume :

C1 : Corp Control, acces parcare Complex CARO si Birouri administrative.

Dimensiuni : circa 12/ 6 ml

Suprafata construita si desfasurata : cca 80 mp

PIF :inainte de 1980-renovata

Regim de inaltime Parter

- **Structura** : zidarie portanta din caramida , planseu beton armat, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla, finisaje medii si stare de intretinere buna;

C2: Corp cladire: Spatii depozitare si birouri, aflata in conservare.

Funda PIF :inainte de 1980-in conservare

Regim de inaltime Parter+ Etaj

Dimensiuni : cca 28/10ml

Suprafata desfasurata : $28 \times 10 \times 2 = 560$ mp

- **Structura** : zidarie portanta din caramida , planseu beton armat, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla, finisaje medii si stare de intretinere buna;

C3 : Corp Control

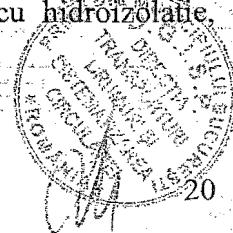
Dimensiuni : circa 3,5/ 4 ml

Suprafata construita si desfasurata : cca 14 mp

PIF :inainte de 1980-conservare

Regim de inaltime Parter

- **Structura** : zidarie portanta din caramida , planseu beton armat, **Structura** : zidarie portanta din caramida , planseu beton armat, terasa cu hidroizolatie, finisaje inferioare, stare de intretinere: satisfacatoare;



Parcela 7 si parcela 9

POPA MARIA (Sos. Fabrica de Glucoza, nr. 4A)	7	Curti constructii	325,54	1 (Parter)	80
TOPÂRCEANU CONSTANTIN (Sos. Fabrica de Glucoza, nr. 4B)	9	Curti constructii	212,75	1 (Parter)	90

Pe aceste parcele se desfasoara o **constructie parter**, an, constructie inainte de 1980, destinatia: locuinte individuale. Structura : pereti portanti din caramida, planseu beton, sarpanta din lemn, acoperita cu tabla.Finisaje medii: instalatii sanitare, apa-canal, electrice, telefonice, gaze. **Suprafata construita si desfasurata: 90+80 = 170 mp**

Parcela 11:

CRESA (actualmente locuinte) (Sos. Fabrica de Glucoza, nr. 13)	11	Curti constructii	789,7	1 (P+1+pod)	700
--	----	----------------------	-------	----------------	-----

Constructie P+Etaj cu destinatia initiala cresa, in prezent locuinte. (Este ocupata de romi).
Structura : zidarie portanta din caramida , planseu beton armat, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla, finisaje medii si stare de intretinere buna; Suprafata contruita 350mp/nivel

Suprafata desfasurata: cca 700 mp

Finisaje medii, stare de intretinere satisfacatoare

CONFORM CU
ORIGINALUL



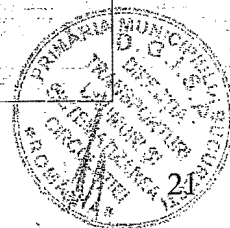
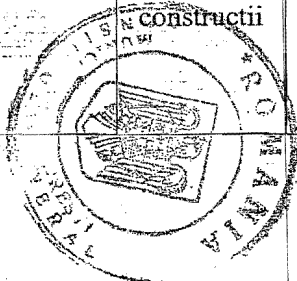
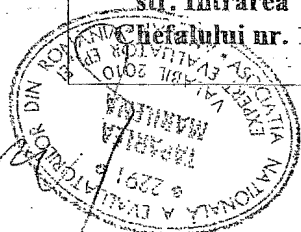
PARCELA 13 si parcela 15

GRANESCU GEORGETA str. Intrarea Chefalului nr. 2	13	Curti constructii	223,85	1 (P+1)	140
ISPASESCU MARIANA	15	Curti constructii	104,31	1 (P+1)	140

Pe aceste parcele se desfasoara o cladire cu apartamente in oglinda.Regim de inaltime P+1.
An Constructie, inainte de 1980, Stare intretinere buna, finisaje medii. Se presupune ca aceste cladiri au toate utilitatile: energie electrica, retea apa, retea canalizare, retea gaze.Suprafata /nivel: 2x 70 mp.**Suprafata desfasurata totala 140x2= 280 mp**

Parcela 19

SANDA MARINACHE str. Intrarea Chefalului nr. 1	19	Curti constructii	301,14+ +397,16 = 698,30 mp	1 (P+1)	120mp
---	----	----------------------	-----------------------------------	------------	-------



Pe aceastaste parcele se desfasoara o cladire cu Regim de inaltime P+1. An Constructie, inainte de 1980, Stare intretinere buna, finisaje medii. Se presupune ca aceasta cladire are toate utilitatile: energie electrica, retea apa, retea canalizare, retea gaze. Suprafata /nivel: 60 mp. **Suprafata desfasurata: cca 120 mp**

Parcela 21:

PROPRIETAR NEIDENTIFICAT Sos. Fabrica de Glugoza, nr. 41	21	Curti constructii	1054,38+ + 1338,45 = 2392,83 mp	2 -(P+2)-cca 300mp - (P+1 si Extindere Parter) cca 800 mp	1100 mp
---	-----------	----------------------	--	--	----------------

Pe aceasta parcela se executa o constructie noua cu destinatia birouri si service auto. Regim de inaltime Parter + etaj si Extindere parter. Finisaje superioare, structura din caramida, planseu beton armat, sarpanta de lemn, invelitoare tigla tip Bramac. An constructie dupa 2000. **Suprafata desfasurata 800 mp.**

NOTA. Pe parcela 21 mai este in constructie o cladire cu regim de inaltime Parter+Etaj+Mansarda spre finalizare (de executat finisajele exterioare) cu destinatia locuinta. Evaluatorul considera dupa modul de amplasare al acesteia ca va fi si aceasta afectata de lucrarile de Supralargire Sos. Fabrica de Glugoza si de aceea a luat in calcul in plus o suprafata desfasurata de cca 300 mp

Total suprafata desfasurata: 1100 mp

CONFORM CU
ORIGINALUL

Parcela 23:

CIOROBEA ADRIAN	23	pepiniera	2096,74+ +2710,13 = = 4.806,84 mp	1 (Parter)	
----------------------------	-----------	-----------	--	----------------------	--

Corp Control

Dimensiuni : circa 3 / 4 ml

Suprafata construita si desfasurata : cca 12 mp

PIF : inainte de 1980-

Regim de inaltime Parter

- **Structura :** zidarie portanta din caramida , planseu beton armat, **Structura :** zidarie portanta din caramida , planseu beton armat, terasa cu hidroizolatie, finisaje inferioare, , stare de intretinere: **satisfacatoare;**

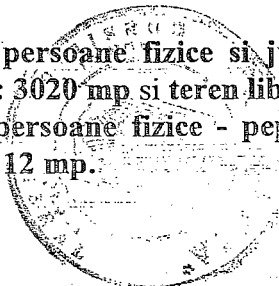
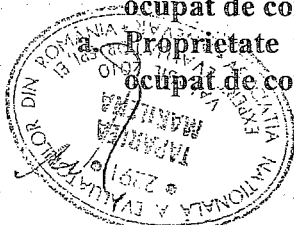
Descriere TEREN

Terenul este considerat categoria Curti constructii, cu toate utilitatile situat in Zona centrala : Zona I.1 - Zona cuprinsa intre Calea Mosilor – Bucur-Obor – sos. Stefan cel Mare – Barbu Vacarescu – cap. av. Alex Serbanescu – bd. Aerogarii – bd. Ion Ionescu de la Brad

1. TEREN- S_{teren total} = 42.794,95 mp

din care:

- **Proprietate privata persoane fizice si juridice: 17.596,99 mp din care teren ocupat de constructii: 3020 mp si teren liber: 14.576,99 mp**
- **Proprietate privata persoane fizice - pepiniera: 25.197,96 mp, din care teren ocupat de constructii 12 mp.**



multa polist
30.11.2010

41

4. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Cea mai buna utilizare « CMBU »

4.2. Cea mai buna utilizare

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

Cea mai buna utilizare (CMBU) – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui apartament liber care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa îndeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

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

CONFORM CU
ORIGINALUL



În acest caz, în conceptul de cea mai buna utilizare, aceasta ar fi Teren categoria curti constructii, in parte ocupat de constructii cu diferite destinatii in conformitate cu descrierea anterioara.

4.2.1. Procedura de evaluare

Metodologia de calcul a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatilor si de recomandările standardelor ANEVAR si de prevederile art. 4, alin 3 din Legea 198/2004 privind unele masuri prealabile lucrarilor de constructii de drumuri de interes national, judetean si local, cu modificarile si completarile ulterioare (legea 184/2008, art. 4, alin. 8).

Având in vedere scopul evaluarii, respectiv **determinarea sumei globale estimata a despagubirilor, suma ce va fi alocata de la bugetul local pentru imobilele propuse pentru expropriere**, respectiv 18 imobile proprietate privata ce constituie amplasamentul lucrarii de utilitate publica : „ *Largire Soseaua Fabrica de Glucoza între Calea Floreasca si Soseaua Petricani* ”, in aceasta ipostaza s-a putut apela la estimarea unei **valori de piata** definita conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internationale de evaluare IVS1:

Evaluarea executata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata a imobilelor, asa cum este aceasta definita în standardul ANEVAR GN1/decembrie 2007 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR), standard care este în concordanta cu **STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE- EDITIA A OPTA SI ANUME:**

- IVS 1 - Valoarea de piata - baze de evaluare
- IVS 2 - Baze de evaluare diferite de valoarea de piata
- IVS 3 - Raportarea evaluarii

si in conformitate cu Standardele Internationale de Practica in evaluare si anume:

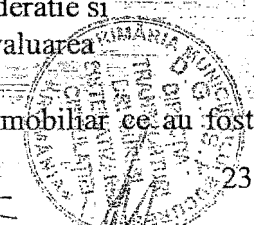
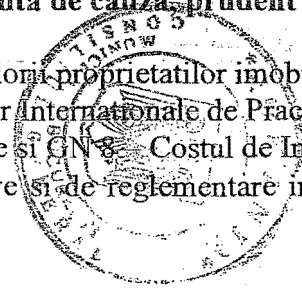
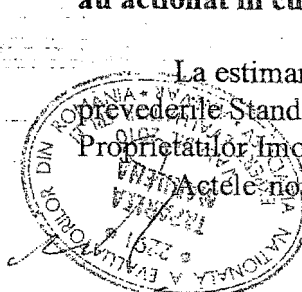
- GN1- Valoarea de piata

Conform standardului GN1 definitia valorii de piata este urmatoarea:

Valoarea de piata este suma estimata, pentru care o proprietate ar fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator decis si vânzator hotarât, într-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing adecvata, în care ambele parti au actionat în cunostiinta de cauza, prudent si fara constrângeri.

La estimarea valorii proprietatilor imobiliare au fost luate in considerare si prevederile Standardelor Internationale de Practica in Evaluare GN 1 – Evaluarea Proprietatilor Imobiliare si GN 8 – Costul de Inlocuire Net (CIN).

Acele normative si de reglementare in principal din domeniul imobiliar ce au fost



avute in vedere se refera la :

- Cataloagele elaborate de Comisia Centrala de Inventariere si Reevaluare a Fondurilor Fixe- editia 1964 la determinarea Valorii de piata pentru cladirile ce urmeaza a fi demolate.
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzand coeficientii de uzura fizica pentru cladiri si constructii speciale
- Indicii de actualizare intocmiti de INCERC si aprobati prin Ordin MCTL, publicati in Buletinele de Expertiza Tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania.

La stabilirea valorilor orientative au fost avute in vedere principiile "anticiparii" si "substitutiei", asa cum sunt ele prezentate in Standardele Internationale de Evaluare si in literatură de specialitate.

Pentru cladirile individuale, valorile orientative au fost exprimate in Euro pentru un mp Ad, in functie de structura constructiva, anul construirii si zona de amplasament. Valorile orientative prezentate in lucrare au fost estimate in conditiile crizei economice nationale, aflata in plina desfasurare in perioada in care a fost aceasta elaborata.

Tedintele pietii imobiliare sunt dificil de apreciat in situatia prezenta in spiritual principiului "anticiparii".

Prin aplicarea acestor abordari, s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si, prin reconcilierea lor, s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piata posibil obtenabila în zona respectiva si la data evaluarii.

Pentru determinarea valorii de piata, au fost aplicate: urmatoarele metode

1. metoda costurilor (valoarea de inlocuire) pentru cladiri
2. - metoda comparatiilor de piata pentru teren

4.2.2 Baza documentara

Avand in vedere ca nu sunt date suficiente privind proprietatile imobiliare ce urmeaza a fi despagubite si in prima etapa se solicita estimarea valorii globale a despagubirilor baza de calcul vor fi preturile unitare puse la dispozitie de catre Camera Notarilor Publici Bucuresti: „Ghidul privind valorile informative ale proprietatilor imobiliare”

Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara

Etapa I-a – Calculul valorii tehnice

Perioada la care se stabileste valoarea tehnica , este perioada in care au fost construite cladirile, ibn conformitate cu tabelul centralizator de identificare al proprietatilor.

Stabilirea valorii tehnice se face conform "Metodologiei pentru evaluarea cladirilor " , Indicativ GV-0001/0-95 , aprobata cu Ordinul Ministrului Lucrarilor Publice Si Amenajarii Teritoriului , cu nr.32/N/1995;

Valoarea de inlocuire la "Cladiri de locuit in bloc " rezulta din aplicarea prevederilor Catalog de reevaluare nr.124, fisa nr.5B ;

Valorii de inlocuire i se aplica un coeficient de uzura , conform Normativului P 135/1999 elaborat de MLPAT.

Valoarea tehnica a fost actualizata pe baza indicilor recomandati de Corpul Expertilor Tehnici din Romania , indici elaborati de INCERC si avizati de Ministerul Transporturilor , Constructiilor si Locuintelor.

Tipul Proprietatilor

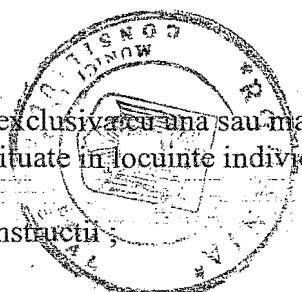
Imobile- cladiri si teren in cota exclusivă una sau mai multe unitati locative

Unitati locative (apartamente) situate in locuinte individuale cu teren si anexe in cota indiviza

Teren intravilan liber pentru constructii



CONFORM CU ORIGINALUL



multe obiecte
20.11.2010

Cladirile au fost clasificate pe 4 tipuri constructive :

tip vila cu structura cu plansele din beton armat ;

tip vila cu pereti portanti din caramida si plansee din beton armat ;

cladiri cu pereti subtiri din zidarie de caramida ;

cladiri parter cu pereti din paianta. chirpici. valatuci. pamant batut.

Fiecare cladire este clasificata in functie de vechime cu finisaje medii si stare de intretinere buna;

Valorile sunt prezentate pe zonele de interes ale pietii imobiliare.

Este de subliniat ca informatiile utilizate au un grad mare de relativitate, avand in vedere instabilitatea pietei imobiliare.

Metodologie de lucru

Stabilirea valorilor orientative s-a facut urmarind metodologia aplicata pentru cladiri individuale. In etapa a I a rezultand valoarea tehnica unitara (euro/mp) pentru cladiri si anexe cu dotari si finisaje medii cu stare tehnica buna, diferite in functie de structura si vechime.

In etapa a II a s-a avut in vedere zona Municipiului Bucuresti.

La stabilirea valorii terenurilor intravilane libere situate in municipiul Bucuresti. s-au folosit prevederile Metodologiei de evaluare a terenurilor aprobat prin Hotararea nr.211 din 30.08.2006 a Consiliului General al Municipiului Bucuresti. metodologie prezentata in detaliu de catre Corpul expertilor Tehnici din Romania. recomandata si publicata in Buletinul documentar „Expertiza Tehnica nr.97 din 2006”.

Utilizand valoarea de baza in functie de amplasamentul terenului cu corectiile determinate de dotarile tehnico-edilitare. marimea terenului. natura terenului de fundare. regimul de inaltime admis si utilitatea ce urmeaza a fi data terenului respectiv a fost stabilita valoarea terenurilor. valoare ce a fost comparata cu informatiile de pe piata imobiliara.

Este de subliniat ca informatiile utilizate au un grad mare de relativitate, avand in vedere instabilitatea pietei imobiliare.

- Data evaluarii: 26.10.2010

- Cursul valutar: 4,2744lei /Euro

CONFORM CU
ORIGINALUL



In conformitate cu „Ghidul privind valorile informative ale proprietatilor imobiliare” pentru anul 2010 - expertize 2009 - Camera Notarilor Publici Bucuresti, avem urmatoarele preturi unitare pentru cladiri individuale de locuit si cladiri birouri, si pentru terenuri aferente.

Preturi informative pentru imobile (cladiri, anexe, teren) din Bucuresti

ZONA I - CENTRALA

Zona I.1 - Zona cuprinsa intre Calea Mosilor - Bucur-Obor - sos. Stefan cel Mare - Barbu Vacarescu - cap. av. Alex Serbanescu - bd. Aerogarii - bd. Ion Ionescu de la Brad - Madrigalului - Girlei - Matelotilor - Baiculesti - Calea Grivitei - Podul Constanta - Podul Grant - sos. Orhideelor - Calea Plevnei - C-tin Noica - sos. Cotroceni - bd. Geniului - Calea 13 Septembrie

EURO/mp					
Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		f. buna	buna	satisf.	
Cladiri, inclusiv tip vila, cu structura din cadre de beton armat si plansee din beton armat					
construite intre 2001 - prezent					
cladire	870	736	669	602	549
anexa	78	66	201	163	49
construite intre 1990 - 2000					

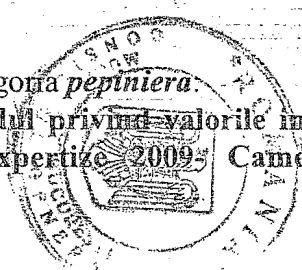
EURO/mp

cladire	844	714	649	584	532
anexa	253	214	195	175	160
construite intre 1978 - 1990					
cladire	635	537	488	440	400
anexa	190	161	147	132	120
construite intre 1941 - 1978					
cladire	522	442	401	361	329
anexa	157	132	120	108	99
construite inainte de 1941					
cladire	504	427	388	349	318
anexa	151	128	116	105	95
Cladiri, inclusiv tip vila P+1E, cu pereti portanti din zidarie de caramida si plansee din beton armat					
construite intre 2001 - prezent					
cladire	783	662	602	542	494
anexa	70	60	181	146	44
construite intre 1990 - 2000					
cladire	759	642	584	526	479
anexa	228	193	175	158	144
construite intre 1978 - 1990					
cladire	571	483	440	396	360
anexa	171	145	132	119	108
construite intre 1941 - 1978					
cladire	470	397	361	325	296
anexa	141	119	108	98	89
construite inainte de 1941					
cladire	454	384	349	314	286
anexa	136	115	105	94	86
Cladiri cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori, fundatii redus					
construite intre 2001 - prezent					
cladire	348	294	268	241	219
anexa	31	26	80	65	20
construite intre 1990 - 2000					
cladire	337	286	260	234	213
anexa	101	86	78	70	64
construite intre 1978 - 1990					
cladire	254	215	195	176	160
anexa	76	64	59	53	48
construite intre 1941 - 1978					
cladire	209	177	161	145	132
anexa	63	53	48	43	39
construite inainte de 1941					
cladire	202	171	155	140	127
anexa	61	51	47	42	38
Teren ocupat de constructii			665		
Teren liber			950		

CONFORM CU
ORIGINALUL



TEREN categoria pepiniera.
In conformitate cu "Ghidul privind valorile informative ale proprietatilor imobiliare"
pentru anul 2010 - expertize 2009 Camera Notarilor Publici Bucuresti, avem



mult/poarta
20.11.2010

45

urmatoarele preturi unitare pentru cladiri si pentru terenuri aferente amplasate pe platforma industriala

Platforma industriala PIPERA		
- situare: sectorul 2, in perimetrul cuprins intre: Calea Floreasca, Sos. Pipera, Sos. Petricani, str. Fabrica de Glucoza - amplasament prielnic: linii de transport in comun (metrou, linii de tramvai, autobuz); profil industrial cu poluare redusa; puternica dezvoltare a spatiilor pentru birouri si magazine de prezentare; - industrii: - confectii; - prelucrarea lemnului; - industria chimica; - masini si echipamente, tehnica de calcul; - mobila. - caracteristici: hale industriale parter si multietajate; stare tehnica si foarte ; usor adaptabile pentru folosinta alternativa; - intreprinderi reprezentative: COMET, EXFOR; GEROCOSSEN; VILANT, ROMCONTROL DATA, FEPER, AUTOMATICA, AVERSA, IEMI, ELECTRONICA, RELCO; PIPERA, MOBIL	220	550
	(exceptand Sos. Pipera – 180)	(exceptand Sos. Pipera – 400)
CONFORM CU ORIGINALUL		
		

Evaluare Teren

1. TEREN- $S_{\text{teren total}} = 42.794,95 \text{ mp}$

din care:

a. Proprietate privata persoane fizice si juridice- curti constructii: 17.596,99 mp din care teren ocupat de constructii: 3020 mp si teren liber: 14.576,99 mp

b. Proprietate privata persoane fizice - pepiniera: 25.197,96 mp, din care teren ocupat de constructii 12 mp; teren liber : 25.185,96 mp

Evaluatorul propune urmatoarele valori unitare pentru teren

a. TEREN categoria Curti constructii: : 17.596,99 mp

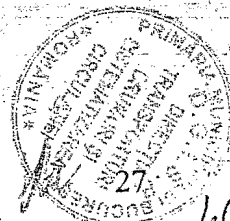
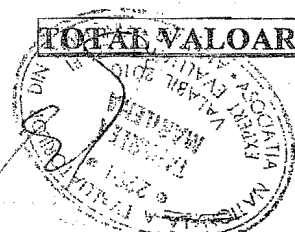
Valoare unitara Teren liber: 1000 Euro/mp teren

Valoare unitara Teren ocupat de constructii 700 Euro/mp teren

- Valoare totala teren liber: 17.596,99 mp x 1000 Euro/mp = 17.596.990 EUR

- Valoare totala teren ocupat de constructii: 3020 mp x 700Eur/mp = 2.114.000 EUR

TOTAL VALOARE TEREN curti-constructii : 19.710.990 EUR



b. TEREN categoria pepiniera: 25.197,96 mp
Valoare unitara teren liber: 650 Eur/mp teren
 $25.197,96 \text{ mp} \times 650 \text{ Eur/mp} = 16.378.674 \text{ EUR}$

TOTAL VALOARE TEREN pepiniera : 16.378.674 EUR

TOTAL VALOARE TEREN: 36.089.664 EUR

Evaluare constructii:

Valori unitare propuse de evaluator:

- **CONSTRUCTII EXISTENTE** aferente PARCELA 5: COMPLEX CARO: :

- C1: 650 Eur/mp - $650 \text{ Eur/mp} \times 80 \text{ mp} = 52.000 \text{ Eur}$
- C2: 550 Eur/mp - $550 \text{ Eur/mp} \times 560 \text{ mp} = 308.000 \text{ Eur}$
- C3: 400 Eur/mp - $400 \text{ Eur/mp} \times 14 \text{ mp} = 5.600 \text{ Eur}$

Total valoare constructii Parcela 5 = 365.600 Eur

- **CONSTRUCTII INDIVIDUALE - LOCUINTE** aferente Parcela 7+Parcela 9+Parcela 11+Parcela 13 +Parcela 19: **Total suprafata desfasurata: 1180 mp**

Valoare unitara propusa de evaluator: 650Eur/mp

Total valoare : 1180 mp x 650 Eur/mp = 767.000 Eur

- **CONSTRUCTII NOI EXISTENTE** aferente PARCELA 21

Valoare unitara propusa de evaluator

- C1: constructie birouri: $950 \text{ Eur/mp} : 950 \times 800 \text{ mp} = 760.000 \text{ Eur}$
- C2- constructie finalizare 2010: $1000 \text{ Eur/mp} : 1000 \text{ Eur/mp} \times 300 \text{ mp} = 300.000 \text{ Eur}$

Total valoare constructii Parcela 21 = 1.060.000 Eur

CONSTRUCTIE EXISTENTA aferente PARCELA 23

- CorpControl : $200 \text{ Eur/mp} \times 12 \text{ mp} = 2400 \text{ EUR}$

Total valoare 2400 EUR

Valoare totala constructii existente ce urmeaza a fi demolate: 2.195.000 Eur

Valoare totala despagubiri: teren+cladiri = 38.284.664 Eur

1.1. Alegerea valorii finale

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatilor imobiliare pentru data de 26.10.2010, valoare ce reprezinta suma globala estimata a despagubirilor, suma ce va fi alocata din bugetul local, având in vedere exclusiv prevederile din acest raport, este:

VALOAREA PROPUASA:

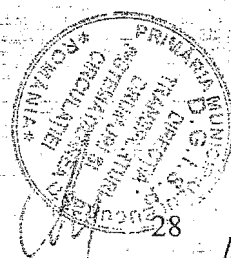
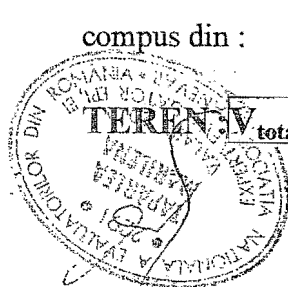
Vglobala (teren+constructii) 26.10.2010 = 38.284.664 EUR = 163.643.968 lei (RON)

compus din :

TEREN: Vtotala teren = 36.089.664 EUR = 154.261.660 lei



CONFORM CU
ORIGINALUL



26.10.2010

47

CONSTRUCTII : $V_{TOTAL\ CONSTRUCTII} = 2.195.000\ EUR = 9.382.308\ LEI$

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

- ▶ **Valoarea nu contine TVA**
- ▶ **Data evaluarii este 26.10.2010**
- ▶ **Cursul de schimb comunicat de B.N.R. este: 4.2744 LEI/EUR**
- ▶ **Valoarea este valabila in conditiile prezentate in acest raport.**
- ▶ **Raportul a fost întocmit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) si a Legii 198/2004, art 4, alin 3, cu modificarile si completarile ulterioare.**
- ▶ Valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- ▶ Datele folosite în prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul
- ▶ Valoarea este o predictie;
- ▶ Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- ▶ Valoarea este subiectiva;
- ▶ Evaluarea este o opinie asupra unei valori

CONFORM CU
ORIGINALUL



26.10.2010

Intocmit

Ing. Marilena Tapârlea

- Expert Evaluator

Proprietati imobiliare

Legitimatie nr. 2291 /1997

STAMPILA DE EVALUATOR

si

SEMNATURA

