

Stancu

Denumirea lucrării : "Artera de circulație între B-dul Doamna Ghica și B-dul Chisinau"

Scara 1:1000

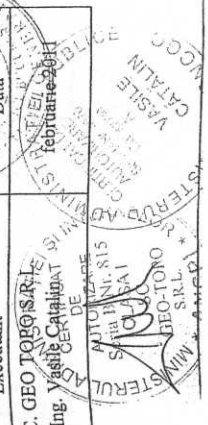
ANEXA 1

Suprafata de expropriat
 HCA MB 34/2011

Suprafata teren de expropriat=7187 mp

1 ge

Executant	Data
S.C. GEO TOPOSARILE Ing. Vasile Catalin februarie 2011	



multiplicat *Palma* 14.03.2011

ANEXA 2 la HCG/MB
m. 34/2011

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

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Numar Cadastral	Suprafata Expropriata	Valoare Globala	Total Valoare Imobil Expropriat - Euro
			Teren	Valoare Teren	
			Constructii	Valoare Constructii	
1	A.C.M.A.	4334/1	23	9936,00	24.876
			33,2	14940,00	
2	AQUA MONTAJ	4334/3	19	8208,00	8.208
			-		
3	AQUA MONTAJ	4334/6A	5	2160,00	2.160
			-		
4	REVICOM OIL	4334/9	397	171504,00	323.369
			367,15	151865,00	
5	REVICOM OIL	4334/8	731,41	315969,00	363.502
			235,19	47533,00	
6	S.C.M. COMPUTERS GROUP	4334/4A	1029,87	444905,00	444.905
7	IMCOM	4334/7/2	231,76	100120,00	100.120
8	IMCOM	4334/10	538,95	232826,00	232.826
9	IMCOM	4334/1	2879,87	1244104,00	1.314.847
			704,43	70743,00	
10	IMCOM	4334/1	159,44	68878,00	68.878
			-		
11	S.C.M. COMPUTERS GROUP	4334/5A	5	2160,00	2.160
12	Tanasoaca Doina, Ana Maria, Nicolae Serban, Marinescu Tanasoaca Razvan Nicolae, Tanasoaca Rodica Mihaela, P.M.B.	15931/1	196,87	85048,00	85.048
13	Tanasoaca Doina, Ana Maria, Nicolae Serban, Marinescu Tanasoaca Razvan Nicolae, Tanasoaca Rodica Mihaela, P.M.B.	15931	970	419040,00	419.040
TOTAL	TEREN - mp CONSTRUCTII-mp		7187,17	3.104.858	3.389.939 €
			1339	285.081	

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

3.389.939 €

Curs BNR la data 23-02-2011

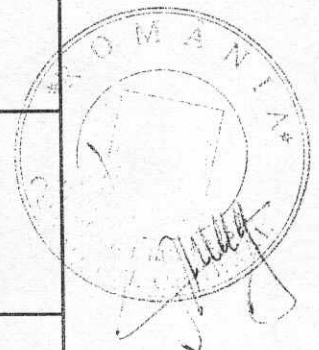
4,2261

echivalent lei

14.326.221 lei

NOTA *

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



multipliat *[Signature]* 14.03.2011

RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

Pentru Lucrarile de Utilitate Publica

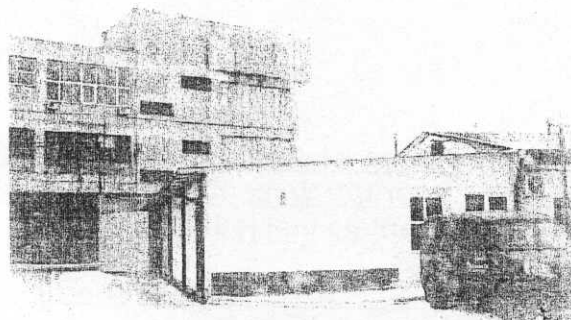
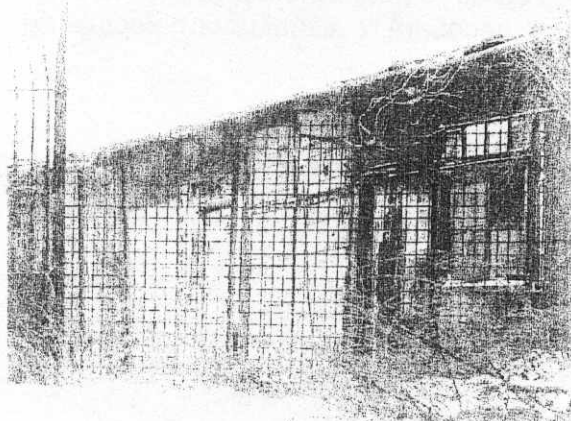
„ARTERA DE CIRCULATIE INTRE
B-DUL DOAMNA GHICA SI B-DUL CHISINAU”

pentru Proprietati Imobiliare -

Terenuri Intravilane si Constructii -

Situate pe teritoriul administrativ

Sector 2 Bucuresti



23.02.2011

Handwritten signature

PROPRIETARI: Persoane Fizice si Persoane Juridice

multipliat *Handwritten signature* 14.03.2011

SINTEZA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

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

Date Proprietate:

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

SCOPUL EVALUARII

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

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

Raportul de evaluare nu este valabil pentru utilizări în 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 cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean 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.

Standarde de Evaluare

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

BENEFICIAR si DESTINATAR RAPORT

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI.

DATA INSPECTIEI Globale

05.02.2011 SI 16.02.2011

DATA RAPORTULUI GLOBAL

23.02.2011.

VALOARILE JUSTE (de despagubire)

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

Suprafata Totala supusa Expropriarii	7.187,17 mp	
--------------------------------------	-------------	--

Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sectorul 2 Bucuresti.pag. 1.

multipliat *[Signature]* 14.03.2011

Suprafata ce se expropriaza (apartine Persoanelo Fizice si Juridice)	117,17 ha	
Valori estimate la 23-02-2011		
Terenuri Intravilane Libere CC		3.104.858 €
Constructii		285.081 €
Valoare justa de despagubire estimata global la 23-02-2011 - Euro		3.389.939 €
Valoare justa de despagubire estimata global la 23-02-2011 - LEI		14.326.220 lei

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

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 ».

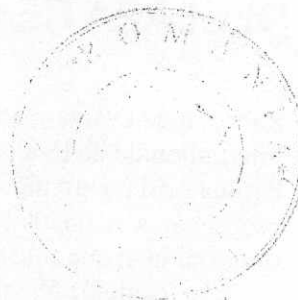
OBS. Evaluarea nu este finala, ci este o estimare globala.

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



[Handwritten signature]

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

cuastiplicat ~~Firma~~ 14.03.2011

CERTIFICARE

1. Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul declara ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport se bazeaza pe date considerate adevarate si corecte, si pe concluziile asupra inspectiei vizuale si globale a proprietăților, inspectie efectuata la data 23.02.2011
2. De asemenea, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si conditiile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile nepartinitoare din punct de vedere profesional.
3. Analizele, opiniile și concluziile evaluatorului sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare
4. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes personal legat de partile implicate.
5. Implicarea evaluatorului nu este condiționată de:
 - a. formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de valoarea estimata impusa 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 inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.
8. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat si verificat in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.
9. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru titular ANEVAR.

DECLARATIE 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 in calitate de elaborator, isi asuma responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sectorul 2 Bucuresti.pag. 3.

Multipliat


14.03.2011

PREZENTARE GENERALA

OBIECTUL EVALUARII si IDENTIFICAREA PROPRIETATILOR - Terenuri Intravilane .

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

Date Proprietate:

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

LOCALIZARE

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

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

Inspectie .

Evaluatorul nu a efectuat o expertiza a terenului.

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

Nu au fost inspectate individual proprietatile.

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

DESCRIERE Terenuri:

Proprietatile supuse evaluarii se descriu astfel:

Terenurile respective sunt afectate de strapungerea din zona strazii Fantanica.

Destinatia acestor terenuri este industrială.

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

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

SCOPUL EVALUARII

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

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

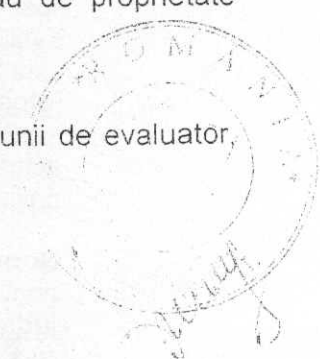
Evaluarea pentru fiecare proprietate se va face in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si neafectata de un privilegiu, sarcina sau servitute.

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

BENEFICIAR si DESTINATAR RAPORT

Primaria Municipiului Bucuresti

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



Multipliat

[Signature]

14.03.2011

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, expertii, precum și instanța vor ține seama de pretul 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.

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

În cazul exproprierii parțiale, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor realiza, expertii, 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 Intravilane și Construcții situate în Sectorul 2 București, pag. 5.

multiplicat *[Signature]* 14.03.2011

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

A. 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 intocmeste avand in vedere expertiza actualizata de Camera Notarilor Publici, potrivit articolului 77¹ alineatul (5) din Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

La articolul 9, alineatele (3) si (5) se modifica astfel :

« (3) Actiunea formulata in conformitate cu prevederile prezentului articol se solutioneaza potrivit art. 21-27 din Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, in ceea ce priveste stabilirea despagubirii.

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

IVS1- Valoarea de piata – tip de valoare ,

IVS 2 Tipuri de valoare diferite de valoarea de piata,

IVS 3 – raportarea evaluarii si GN 1 – evaluarea proprietatii imobiliare) si anume Standardele Internationale de Evaluare, editia a opta, 2007.

Valoarea de piață este definita astfel:

“Valoarea de piață reprezinta suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzactie cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzatoare, în care partile implicate au actionat în cunostință de cauză, prudent si fără constrângere”. (IVS I, paragraful 3.1.).

Valoarea justa este definita astfel:

“Suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunavoie, între doua parti interesate, aflate in cunostinta de cauza, într-o tranzactie in care pretul este determinat in mod obiectiv”. (IVS 2 , paragraf 3.2, pag. 88).

Valoarea justa este un concept mai larg decat valoarea de piata. In cele mai multe cazuri, pretul corect între cele doua parti ar putea sa fie egal cu cel obtenabil pe piata.(IVS 2 paragraf 6.4.).

DATA EVALUARII

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

Nu au fost inspectate individual proprietatile.

Legislatie

1. Elaborarea prezentului raport se face respectand legislatia in vigoare:

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

Lege nr. 255/2010 din 14/12/2010 privind exproprierea pentru cauza 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 cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național,

Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sectorul 2 Bucuresti.pag. 6.

Multipliat ~~atna~~ 14.03.2011

Surse de Informare

2. La baza elaborării prezentului raport au stat publicațiile de specialitate:
„STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE” editia a opta, 2007 ed. Iroval.
„EVALUAREA SI FINANTAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE „ – partea I si II, editate de
A.N.E.V.A.R. si Institutul Roman de Cercetari in Evaluare (IROVAL) ;
Cataloage de reevaluare din colectia „Evaluarea Rapida a Constructiilor” editura MATRIX
ROM
„Inspectia Proprietăților in scopul Evaluării”, editura IROVAL- 2007.
„Evaluarea Terenului – Aplicatii” – editura IROVAL, 2010.
„Costuri de Reconstructie - Costuri de Inlocuire - Cladiri Rezidentiale” editura IROVAL, 2009.
„Costuri de Reconstructie - 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, in corelare cu valoarea de piata). Evaluatorul nu isi asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, referitoare la întregul raport sau la orice fragment al conținutului acestuia.

DREPT DE PUBLICARE

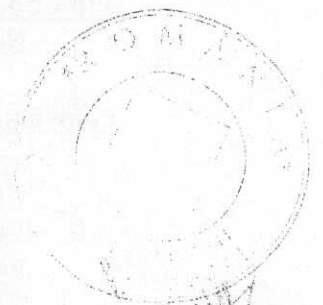
Este interzisă includerea în orice document publicat, circulară sau declarație, ca și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial, sau a referințelor la acest raport, fără acordul nostru prealabil scris, privind forma sau contextul în care va apărea.

Prezentul Raport s-a incheiat in 3 exemplare, 2 pentru

Primaria Municipiului Bucuresti

Si unul pentru arhiva evaluatorului.

Ing. GEORGESCU Geta
Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR



Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sectorul 2 Bucuresti, pag. 7.

multiplicat *[Signature]* 14.03.2011

METODOLOGIA DE EVALUARE FOLOSITA

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

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

In contextul financiar si imobiliar dat:

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

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

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

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

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

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

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

RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

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

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

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

134
multiplicat ~~data~~ 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 strapungerea din zona strazii Fantanele.

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

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

7. Deoarece evaluarea prezenta este una globala, evaluatorul precizeaza ca la data evaluarilor punctuale pentru fiecare proprietate, valorile pot fi altele, depinzand de caracteristicile 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. S-a efectuat o evaluare globala a terenului, considerand terenul ca fiind intravilan urmand ca ulterior, la evaluarile per/propietate sa se faca estimari punctuale de valori.

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

CONDITII LIMITATIVE

Acest raport a fost realizat pe baza urmatoarelor conditii limitative:

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

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

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

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

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

Teren si contaminari

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

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

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au preturi mari, care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, avansului de plata in cazul creditarilor, 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 înregistrează foarte puține tranzacții. Acesta este rezultatul faptului că investitorii preferă să nu arunce cu banii, așa cum o făceau acum 2, 3 ani de zile, ci preferă să aștepte momentul oportun pentru a cumpăra un teren într-o zonă bună, dar mai ales la un preț bun. Pe baza puținelor tranzacții care s-au încheiat totuși în decursul anului 2010 se pot desprinde următoarele concluzii: - în **S2 comparativ cu S1 2010**, prețurile la terenuri au scăzut cu aproximativ 12,5%.

- în perioada **2010 – 2009**, prețurile la terenuri au cunoscut o scădere de aproximativ 22,9%, în timp ce

- în intervalul de timp **2010 – 2008**, această scădere a fost de 44,1% raportat la moneda euro** și de 35,6% raportat la moneda națională.

Preconizăm că în perioada următoare nu se vor schimba foarte multe lucruri legate de piata terenurilor, mai ales că în piață, nu există deocamdată foarte multe persoane dornice de a investi. Probabil vom vedea o schimbare, spre sfârșitul anului 2011, atunci când mai multe proiecte vor începe 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;

er multiplicat *[signature]*

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

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

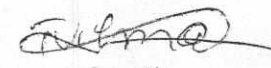
- tipul proprietatii;
- caracteristicile proprietatii;
- aria proprietatii;
- proprietati echivalente disponibile;
- proprietati comparabile.

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

19



Stu

multiplicat 

PIATA Imobilelor tip terenuri intravilane situate in sectorul 2, Bucuresti

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

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

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

Caracteristici ale Proprietatilor Imobiliare:

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

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

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

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

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

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

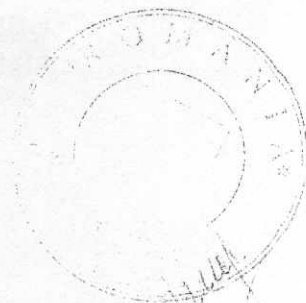
Au fost luate in considerare proprietati comparabile (oferte la Vanzare) din punct de vedere al destinatiei si al localizarii cu proprietatea evaluata.

**Caracterul edilitar al zonei : delimitata de Str. Fantanica si Str. Torentului
Zona supusa evaluarii are urmatoarele destinatii : industrial.**

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.

LSG



[Handwritten signature]

ANALIZA DATELOR

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

Orice varianta alternativa de utilizare trebuie sa fie:

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

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

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

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

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

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

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

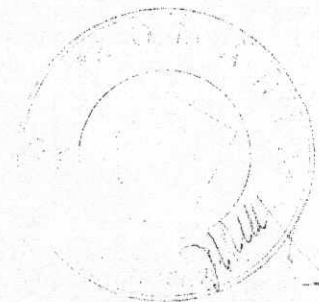
1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat neocupat
2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita cu o constructie care sa fie

maxim productiva, prin beneficiile si venitul pe care le va produce.

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

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

150



Stu

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 faptice, 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 chirii 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).

19

19

ABORDAREA prin METODA COMPARATIEI DIRECTE

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

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

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

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

Ofertele gasite in piata si situate in vecinatatea Nicolae Grigorescu.
 Pentru terenuri Intravilane:

Prin metoda Comparatiei directe, se estimeaza pentru terenurile analizate:

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

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

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

OPINII

Pentru Proprietatile Imobiliare formata din

Terenuri Intravilane situate in sectoarul 2

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

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

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

150



Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sectorul 2 Bucuresti, pag. 16.

multipliat *[Signature]*

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

Fantana - Str.Torentului.

Elemente de comparatie	Proprietatea	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Localizare	Fantana - Torentului	Obor Electronicii	Ferdinand - Dimitrov - Gara de Est	Pantelimon - Baicului	Obor - kauffand	Obor
1 Suprafata	100,00	4.300	225	17.850	17.000	235
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		500 €	680 €	700 €	300 €	319 €
2 Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		500	680	700	300	319
3 Conditii Tranzactionare (-15% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-75,00	-102,00	-105,00	-45,00	-47,85
Pret corectat		425,00	578,00	595,00	255,00	271,15
4 Corectie de conditii ale pietei (vechime oferte) + scadere de ~ -1% pe luna data de scaderea preturilor de pe piata imobiliara		425	578	595	255	271
Valoarea corectiei (%)		0,0%	-3,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	-17,34	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		425,00	560,66	595,00	255,00	271,15
5 Localizare		similar	mai buna	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	-5%	0%	0%	0%
Pret corectat		425,00	532,63	595,00	255,00	271,15
6 Acces		deschidere 60 ml	deschidere 15 ml	deschidere 110 ml	deschidere 100 ml	deschidere 16ml
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0	0
Pret corectat		425	533	595	255	271
7 Destinatia (utilizarea terenului)	Rezidential	similar	similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	0	0
Pret corectat		425	533	595	255	271
8 Utilitati	Toate utilitatile	Toate utilitatile	en. Electrica, apa, canalizare	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		425	534	595	255	271
9 Suprafata	100,00	4.300	225	17.850	17.000	235
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		425	534	595	255	271
10 Indicatori Urbansitici						CC
Corectie procentuala		-10%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-42,50	0,00	0,00	0	0
Pret corectat		383	534	595	255	271
Total corectie bruta		118	148	105	45	48
Corectie totală netă (EURO)		-42,50	-16,34	0,00	0,00	0,00
Corectie totală netă (%)		23,50%	21,82%	15,00%	15,00%	15,00%
Valoarea estimata	rotunjire	383 €	534 €	600 €	255 €	271 €
Valoare piata Teren (Euro)		39.000 €		curs BNR la data evaluării 23.02.2011		
Valoare piata Teren (Lei)	echivalent	165.000 lei		4.22610		

multipliat

165.000

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

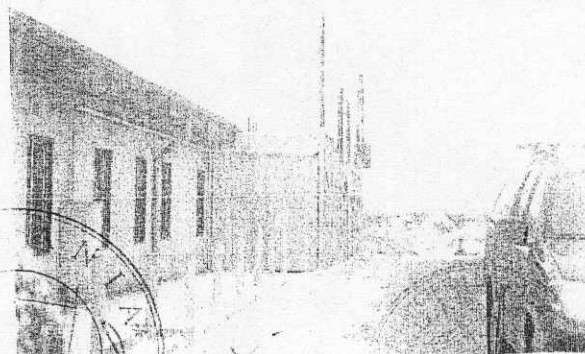
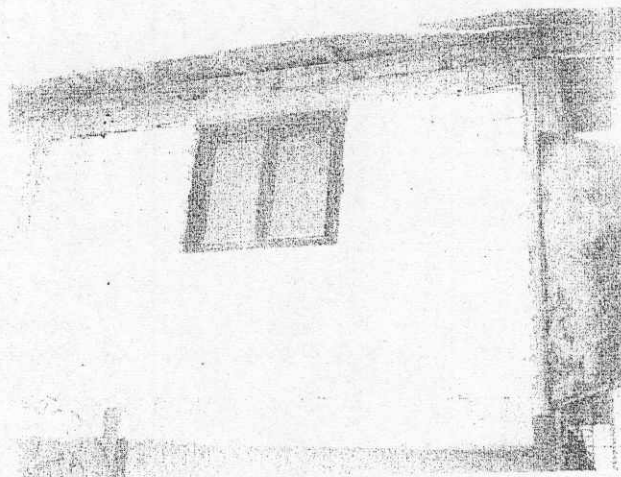
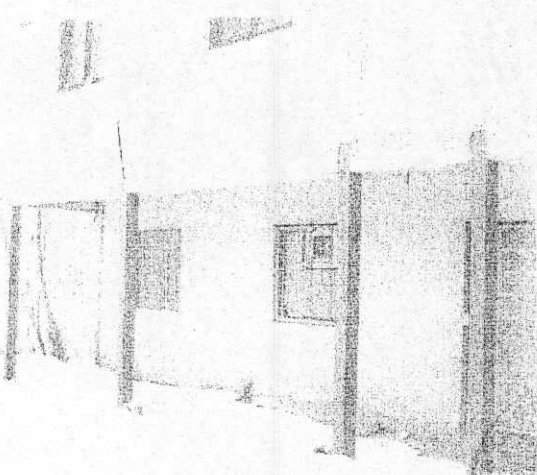
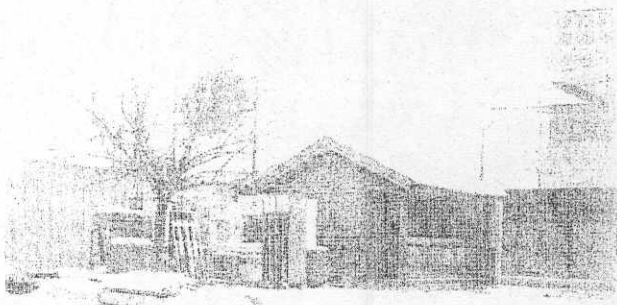
184



multipliat
[Signature]
11.03.2011

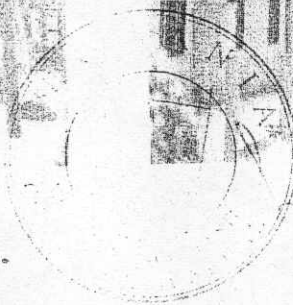
**Terenuri Intravilane si Constructii –
Situatate pe teritoriul administrativ
Sector 2 Bucuresti**

**Strapungerea din dreptul Strazii Fantanica
Suprafata Totala estimativa a fi expropriata 7.187,17 mp**



*multipliat
H. M. M.*

H. M. M.

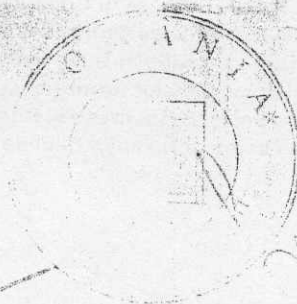
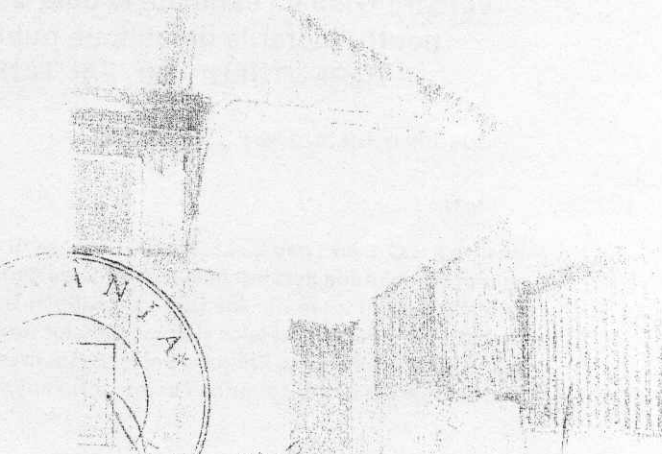
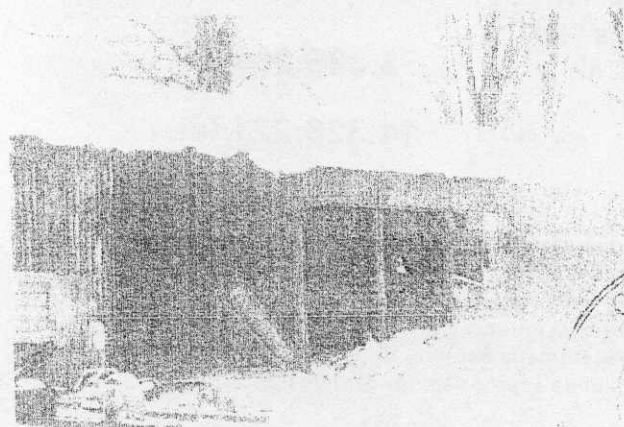
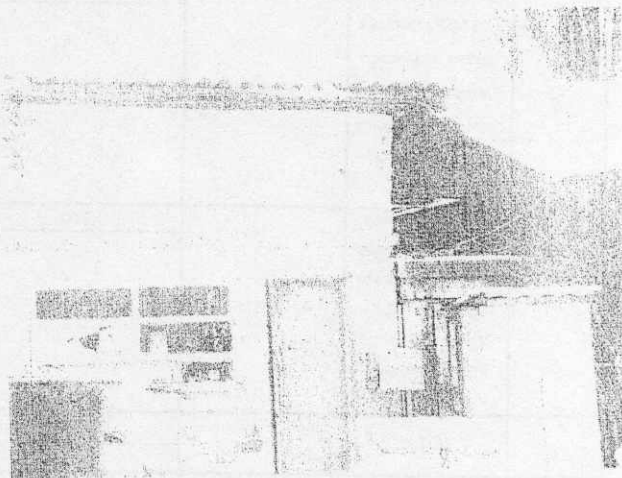
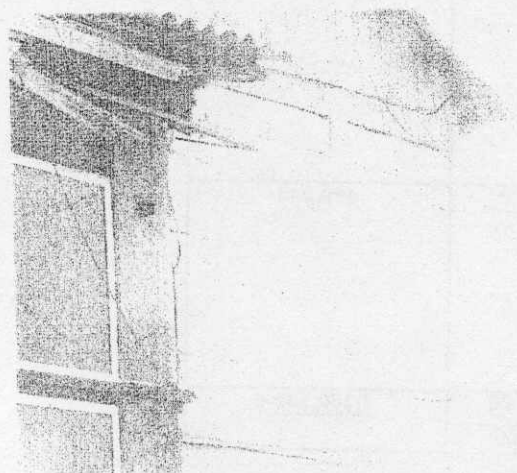
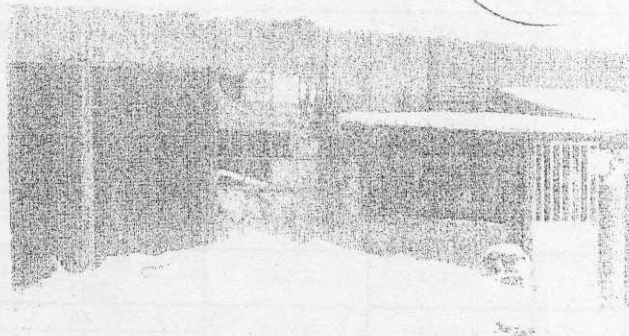
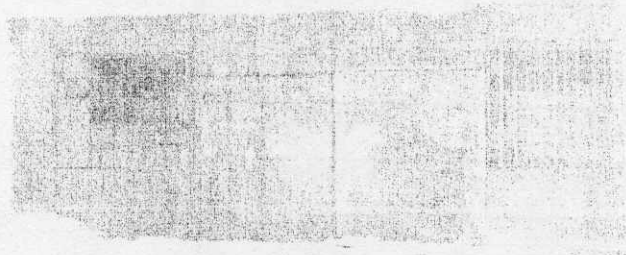


M. M.

M. M.

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

154



cu multiplicat
[Signature]

[Signature]

STRAPUNGAREA din "str. TORENTULUI - Str. FANTANICA"

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Numar Cadastral	Suprafata Expropriata	Valoare Globala	Total Valoare Imobil Expropriat - Euro	
			Teren	Valoare Teren		
			Constructii	Valoare Constructii		
1	A.C.M.A.	4334/1	23	9936,00	24.876	
			33,2	14940,00	8.208	
2	AQUA MONTAJ	4334/3	19	8208,00	2.160	
3	AQUA MONTAJ	4334/6A	5	2160,00	323.369	
			-	-	363.502	
4	REVICOM OIL	4334/9	397	171504,00	444.905	
			367,15	151865,00	100.120	
5	REVICOM OIL	4334/8	731,41	315969,00	232.826	
			235,19	47533,00	1.314.847	
6	S.C.M. COMPUTERS GROUP	4334/4A	1029,87	444905,00	68.878	
			231,76	100120,00	2.160	
7	IMCOM	4334/7/2	538,95	232826,00	85.048	
			2879,87	1244104,00	419.040	
8	IMCOM	4334/10	704,43	70743,00	3.389.939 €	
			159,44	68878,00	285081,00	
9	IMCOM	4334/1	-	-	7187,17	
			5	2160,00	3104858,00	
10	S.C.M. COMPUTERS	4334/5A	196,87	85048,00	285081,00	
			970	419040,00	3.389.939 €	
11	Tanasoaca Doina, Ana Maria, Nicolae Serban, Marinescu	15931/1	Tanasoaca Razvan Nicolae, Tanasoaca Rodica Mihaela, P.M.B.		7187,17	
					3104858,00	
12	Tanasoaca Doina, Ana Maria, Nicolae Serban, Marinescu	15931	Tanasoaca Razvan Nicolae, Tanasoaca Rodica Mihaela, P.M.B.		285081,00	
					3.389.939 €	
TOTAL			7187,17	3104858,00	3.389.939 €	
				285081,00		

**Valoare Globala estimata la data de 23-02-2011
pentru lucrarile de utilitate publica "str.
TORENTULUI - Str. FANTANICA"**

3.389.939 €

Curs BNR la data 23-02-2011

4,2261

echivalent lei

14.326.221 lei

NOTA *

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

multipliat
[Signature]

[Signature]

ANEXA VALOARE GLOBALA

EVALUARI ESTIMATIVE / proprietati pentru Tronsoanelor Fantanica

Nr. Crt.	Proprietar	Adresa	Suprafata expropriata [mp]	Nr. Cadastral	Construcții	Suprafete Construite	Valoare justa - piata teren/mp	Valoare grila notariala eur/mp	Valoare justa constructiilor	Valoare constructiilor si grila notariala eur/mp	Total Valoare grila Teren - EURO	Total Valoare Grila Constructiilor - Euro	Contract Vanzare Cumparare	Zona Grila Notariala
1	A.C.M.A	Str. Fantanica nr. 41	23,00	4334/1	Construcția C2	33,20	383	432	400	450	9.936 €	14.940 €	3033/10.11.2004	48
2	AQUA MONTAJ	Str. Fantanica nr. 41	19,00	4334/3	-	-	383	432	-	-	8.208 €	-	3057/11.01.2004	48
3	AQUA MONTAJ	Str. Fantanica nr. 41	5,00	4334/6A	-	-	383	432	-	-	2.160 €	-	2028/26.07.2005	48
4	REVICOM OIL	Str. Fantanica nr. 41	397,00	4334/9	Construcția C3 - lemn	38,15	383	432	80	100	171.504 €	3.815 €	2825/11.12.2002	48
					Construcția C2	329,00	383	432	400	450	-	148.050 €	2825/11.12.2002	48
5	REVICOM OIL	Str. Fantanica nr. 41	731,41	4334/8	Construcția C1 - zidarie	68,61	383	432	400	450	315.969 €	30.875 €	2825/11.12.2002	48
					Construcția C2 nu este pe plan	39,30	383	432	80	100	-	3.930 €	2825/11.12.2002	48
					Construcția C3 - tabla	127,28	383	432	80	100	-	12.728 €	2825/11.12.2002	48
6	S.C.M. COMPUTERS GROUP	Str. Fantanica nr. 41	1029,87	4334/4A	-	-	383	432	-	-	444.905 €	-	10305/22.04.2005	48
7	IMCOM	Str. Fantanica nr. 41	231,76	4334/7/2	-	-	383	432	-	-	100.120 €	-	Extras C.F. din 26/01/2011	48
8	IMCOM	Str. Fantanica nr. 41	538,95	4334/10	-	-	383	432	-	-	232.826 €	-	Extras C.F. din 26/01/2011; Act dezmembre 2482/2002	48
9	IMCOM	Str. Fantanica nr. 41	2879,87	4334/1	Construcția C2	14,55	383	432	80	100	1.244.104 €	1.455 €	2482/06.11.2002	48
					Construcția C3	324,28	383	432	80	100	-	32.428 €	2482/06.11.2002	48
					Construcția C4	55,66	383	432	80	100	-	5.566 €	2482/06.11.2002	48
					Construcția C5	312,94	383	432	80	100	-	31.294 €	2482/06.11.2002	48
9	IMCOM	Str. Fantanica nr. 41	159,44	4334/1	-	-	383	432	-	-	68.878 €	-	2482/06.11.2002	48
10	S.C.M. COMPUTERS GROUP	Str. Fantanica nr. 41	5,00	4334/5A	-	-	383	432	-	-	2.150 €	-	Incheiere 10305/22.04.2005	48
11	TANASOACA DOINA	Str. Fantanica nr. 39	196,87	15931/1	-	-	383	432	-	-	85.048 €	-	-	48

multiplicat

Fanta

TANASOACA	-	-	-	-	-	-	48
ANA MARIA	-	-	-	-	-	-	48
TANASOACA	-	-	-	-	-	-	48
NICOLAE	-	-	-	-	-	-	48
SERBAN	-	-	-	-	-	-	48
MARINESCU	-	-	-	-	-	-	48
TANASOACA	-	-	-	-	-	-	48
RAZVAN	-	-	-	-	-	-	48
NICOLAE	-	-	-	-	-	-	48
TANASOACA	-	-	-	-	-	-	48
RODICA	-	-	-	-	-	-	48
MIHAELA	-	-	-	-	-	-	48
PRIMARIA	-	-	-	-	-	-	48
MUNICIPIULUI	-	-	-	-	-	-	48
BUCURESTI	-	-	-	-	-	-	48
TANASOACA	Str. Fantanica nr. 39	970,00	15931	383	432	419.040 €	48
12	DOINA	-	-	-	-	-	48
TANASOACA	-	-	-	-	-	-	48
ANA MARIA	-	-	-	-	-	-	48
TANASOACA	-	-	-	-	-	-	48
NICOLAE	-	-	-	-	-	-	48
SERBAN	-	-	-	-	-	-	48
MARINESCU	-	-	-	-	-	-	48
TANASOACA	-	-	-	-	-	-	48
RAZVAN	-	-	-	-	-	-	48
NICOLAE	-	-	-	-	-	-	48
TANASOACA	-	-	-	-	-	-	48
RODICA	-	-	-	-	-	-	48
MIHAELA	-	-	-	-	-	-	48
PRIMARIA	-	-	-	-	-	-	48
MUNICIPIULUI	-	-	-	-	-	-	48
BUCURESTI	-	-	-	-	-	-	48

CONCLUZII

Supratata totala
ce se
expropriaza 7.187,17

942,62

mp

Proprietate de
Stat

Supratata
Ramasa de
Expropriat

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

3.389.939 €

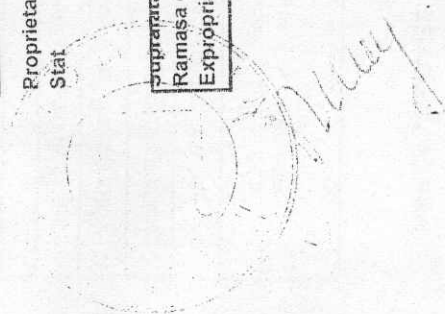
14.326.220 lei

3.104.858 € 285.081 €

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

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

Multipliat de...





Alte oferte imobiliare cautate de tine (de la 1 la 1)

* 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 *

Obor din pagina 2	Pantelimon 120,00 EU/mp	Pantelimon 1.500.000 EU 150,00 EU/mp	Pantelimon 600.000 EU 1.217,00 EU/mp	Obor 487.500 EU 725,00 EU/mp	Ferdinand(Dimitrov) 1.000,00 EU/mp	Pantelimon 150,00 EU/mp	Pantelimon 140,00 EU/mp	Obor 500,00 EU/mp	Pt 1.1 49

0 0

Descriere

Salveaza

Descarca PDF | Trimite pe email | Print

Actualizat la 23 Februarie 2011

590RUN3602

Teren intravilan

deschidere: 60 m

Zona: Obor

Reper: Electronicii--

nu exista poza la aceasta oferta

Vanzare

500,00 EU/mp*

Inchiriere

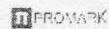
n/a

Hotelier

n/a

* la pretul acestei oferte se adauga TVA

Coordonate de contact



PROMARK REAL ESTATE

Bucuresti



Adresa:

Grawe Busniess Center, str. Vulturilor 98 A, et. 7.

Site-ul agentiei

<http://www.promark.ro>

Pentru aceasta oferta contactati:

Emil Petre

click pentru a vedea numerele de telefon

Dotari / Utilitati / Informatii utile

4300 mp - total teren

strazi amenajate
acces stradal

destinatii: comercial,
industrial
teren intravilan

curent electric 220V, curent electric
380V, apa, canalizare, gaze, telefon

contr. vanzare-cumparare

Alte informatii

Teren cu potential de viitor rezidential. 750 E/ mp.

Date de identificare a ofertei

ID: 590RUN3602

<http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-bucuresti-obor-590RUN3602.html>



Handwritten signatures and a circular stamp at the bottom of the page.

Handwritten note: "multiplicat" with a signature.

Handwritten signature

Alte oferte imobiliare cautate de tine (de la la)

* 1 | 2 | 4 | 5 | 6 *

din pagina 2

Pantelimon
120,00 EU/mp

Pantelimon
1.500.000 EU
150,00 EU/mp

Pantelimon
600.000 EU
1.217,00 EU/mp

Obor
487.500 EU
725,00 EU/mp

Ferdinand(Dimitrov)
1.000,00 EU/mp

Pantelimon
150,00 EU/mp

Pantelimon
140,00 EU/mp

Obor
500,00 EU/mp

Pi
1.8
49

Descriere

Salveaza

Descarca PDF | Trimite pe email | Print

Actualizat la 29 Noiembrie 2010

357RUN1756



Teren intravilan

deschidere: 15 m

Zona: Ferdinand(Dimitrov)

Reper: Gara de Est

Coordonate de contact



IMOBILIAR EXPERT GRUP
Bucuresti

Vanzare
680,00 EU/mp

Inchiriere
n/a

Hotelier
n/a



Dotari / Utilitati / Informatii utile

225 mp - total teren
POT : 75

strazi amenajate
acces stradal

curent electric 220V, apa, canalizare

destinatii: rezidenta
teren intravilan
vecinatati: magazine, piata,
gradinita, scoala

Adresa:

Bulevardul Dacia nr. 99, sector 2,
Bucuresti

Site-ul agentiei

http://www.imobiliarexpert.com

Alte informatii

...Gara de Est !!! Teren in suprafata de 225 mp, cu o deschidere de 15.6 ml. Pe teren se poate construi P+4.

Pentru aceasta oferta contactati:

Administrator

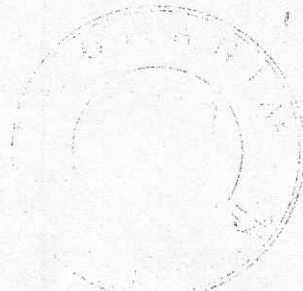
click pentru a vedea
numerele de telefon

Date de identificare a ofertei

357RUN1756

http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-bucuresti-ferdinand-dimitrov-357RUN1756.html

Handwritten signature



Handwritten signature

Multiplicat
Handwritten signature
14.03.2011



Teren Zona Obor



Teren intravilan

deschidere: 110 m

- Zona: **Pantelimon**
- Reper: **Baicului**

17850 suprafata teren
mp:
110 m: deschidere

PRET: 12.495.000 EU 700,00 EU/mp

Dotari / Utilitati / Informatii Utile

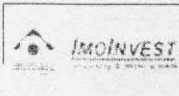
- 17850 mp - total teren
- strazi amenajate, acces stradal
- curent electric 220V, curent electric 380V, apa, canalizare, gaze, telefon, mijloace de transport
- destinatii: rezidenta, centru de afaceri, comercial, industrial, teren intravilan
- contr. vanzare-cumparare, titlu de proprietate, poseda numar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

150

Alte Informatii

- zona P + 17, CUT 4,9, comercial + rezidenta, PUZ necesar
Terenul are trei deschideri respectiv: D1 = 100m, D2 = 110 si D3 = 40m;
post trafo de mare intensitate

COORDONATE DE CONTACT



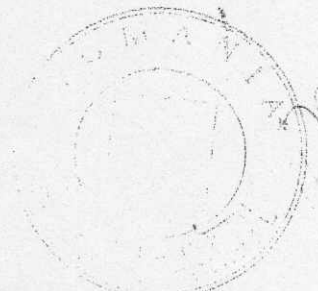
IMOINVEST consulting & development
Bucuresti sector 4, Splaiul Unirii 8, bloc B4, SC. 3

CONTACT: Simona IVASCU, TELEFON: +(4) 0741.277.279; +40 (21) 319.5393, EMAIL:
imoinvest@imoinvest.ro

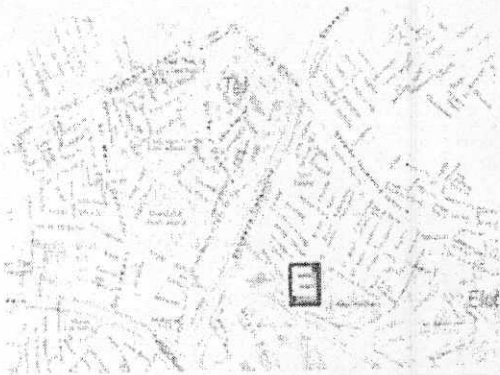
- **Telefoane:** + 40 (21) 319.5393 **Fax:** + 40 (21) 319.5393
- **Email:** imoinvest@imoinvest.ro **WEB:** http://www.imoinvest.ro

Handwritten signature

Handwritten signature



multipliat
14.03.2011



Teren intravilan

deschidere: 100 m

- Zona: **Obor**
- Reper: **Kaufland**

17000 suprafata teren
mp:
100 m: deschidere

PRET: 300,00 EU/mp

1 set

Dotari / Utilitati / Informatii Utile

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

Alte Informatii

- Va propunem spre achizitie un teren cu suprafata de 17.000 mp, deschidere 100 m situat in zona Obor-Kaufland. Terenul este pretabil pentru dezvoltare rezidentiala sau comerciala.

COORDONATE DE CONTACT



EUROEST INVEST

America House Building Sos. N. Titulescu nr. 4-8, Aripa Vest, etaj 2, sector 1, Bucuresti

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

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

Handwritten signatures and a circular stamp.

Multipliat *Alina*



PRINTEAZA ACUM

Teren Construibil - Obor - Bucuresti

Vanzare - 75.000 (bun)(true)
235 m²

Caracteristici

- › Deschidere la strada: 16 m
- › Deschideri la strada: 1
- › Gard
- › Drumuri de acces
- › Constructie existenta
- › Intravilan
- › Tehnica

Utilitati

- › Internet
- › Electricitate
- › Gaz
- › Canalizare
- › Land lines
- › Apa curenta

Statut juridic

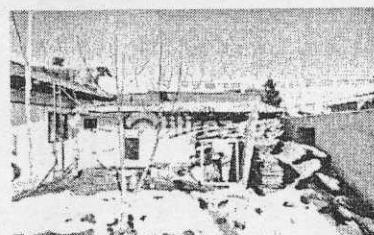
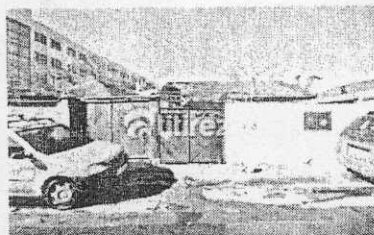
- › Cadastru

Proprietar

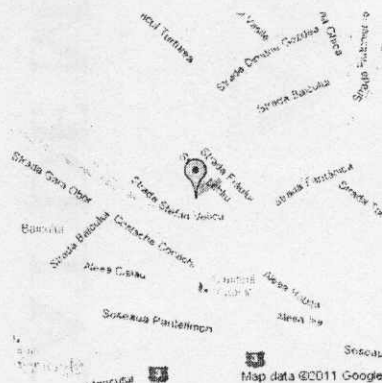
Vicentiu Olteanu
Proprietar

Contacteaza telefonic
0728.874.141

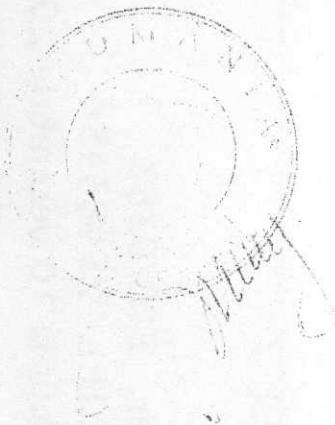
Fotografii



Harta



Handwritten signature or initials.



Handwritten signatures and notes.

Handwritten text: 'multiplicat Alma'

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