

Anexa 1
466/13 10.5/2012
2012

"Străpungere Bd. Nicolae Grigorescu - Splai Dădescu"

Legenda:

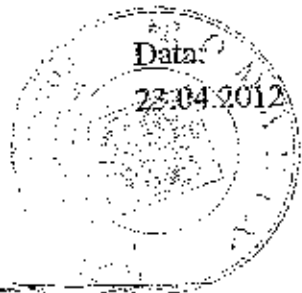
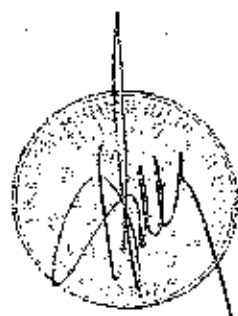
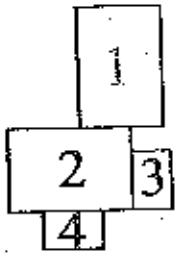
- Limita culoarului de expropriere
- Suprafete propuse pentru expropriere prin HCGMB
- Suprafete expropriate
- Constructii

Suprafata Teren de Expropriat 29327 mp
Suprafata Constructii de Expropriat 1082.30 mp



Proiectant

Schita dispunere planse



Handwritten signatures and scribbles.

Multiplicat 19 11.10.2012

" Străpungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dădăsești "

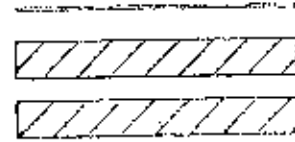
Legenda:

Limita culoarului de expropriere

Suprafata propusa pentru expropriere prin HCGMB

Suprafete expropriate

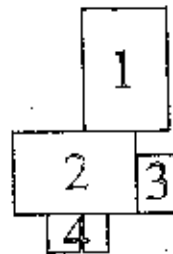
Constructii



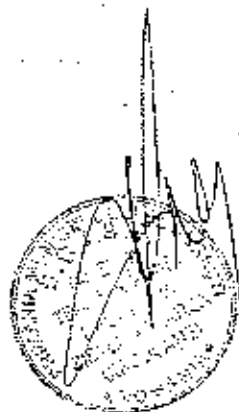
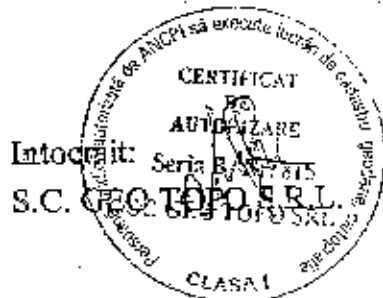
Suprafata Teren de Expropriat 29327 mp
Suprafata Constructii de Expropriat 1082.30 mp

Proiectant

Schita dispunere planse



NORD



Data:
23.04.2012

Handwritten signatures and initials.



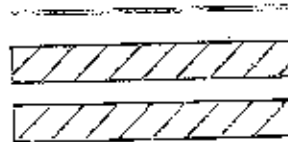
Multiplicat f4 11.10.2012.

Anexa 1 la
HCGMB 135/2012

"Străngere Bd. Nicolae Grigorescu -- Splai Dudescu"

Legenda:

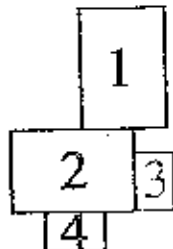
- Limita culoarului de expropriere
- Suprafete propuse pentru expropriere prin HCGMB
- Suprafete expropriate
- Constructii



Suprafata Teren de Expropriat 29327 mp
Suprafata Constructii de Expropriat 1082.30 mp

Belianu

Schita dispunere planse



Intocmit

S.C. GEO TOPO S.R.L.



Data:
23.04.2012



Multiplicat la 17.10.2012

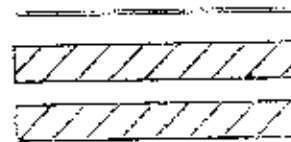
Legenda:

Limita culoarului de expropriere

Suprafete propuse pentru expropriere prin HCGMB

Suprafete expropriate

Constructii

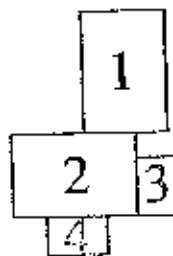


Suprafata Teren de Expropriat 29327 mp
Suprafata Constructii de Expropriat 1082.30 mp



P. Ciocanelu

Schita dispunere ptanse



NORD

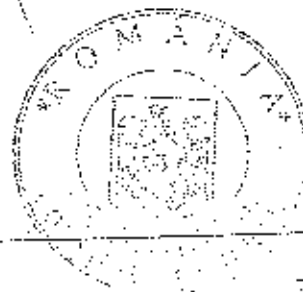
Intocmit:

S.C. GEOTOP S.R.L.



Data:

23.04.2012



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

-4-

ANEXA 2 la HCGHB NR. 165/22.09.2012

STRAPUNGHERA "BD. NICOLAE GRIGORESCU - SPLAI-DUDESCU"

ESTIMARE la 20 APRILIE 2012 cu respectarea Grilei Notariale 2012

Problema

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Numar Cadastral	Suprafata Expropriata		Valoarea Globala		Total Valoare Justa - Imobil de se Expropriaza - EURO	Total Valoare Justa Imobil de se Expropriaza - Lei
			Teren (mp)	Constructii	Valoarea Teren	Valoarea Constructii		
1	Motoc Gheorghe		202		48.384		65.974 €	376.092,37
			C1+C2+C3=115		37.096			
2	Ghita Sorin		122		30.976		30.976 €	135.504,51
3	Cristache Viorel	6004/1	109		26.378		36.921 €	161.510,16
			C1+C2=22		10.543			
4	Borozean Niculina, Borozean Ilie	5930	195		47.916		48.201 €	210.955,27
			C1+C2		224			
5	Badinici Tudora		42		10.080		10.080 €	44.092,96
			0		0			
6	Ivan Stoiana	8627/1	85		13.310		13.310 €	56.224,60
			0		0			
7	Ilie Ecaterina, Ilie Tudor		9		2.178		2.178 €	9.527,66
			0		0			
8	Ilie Gheorghe		96		23.232		23.232 €	101.628,38
			0		0			
9	Raducanu Toader	122/7	136E		232.388		232.388 €	1.016.581,31
			0		0			
10	Constantin Dinu	1176/1	5		1.210		1.210 €	5.293,15
			0		0			
11	Elena Robu, Gheorghe Chelaru	4324/1	1194		158.802		158.802 €	694.679,35
			0		0			
12	Sandu Cristian Andrei, Sacaliu Aiina Ioana	8967	7		1.796		1.796 €	7.858,20
			0		0			
13	Petrache C. Calita	6343	2		834		834 €	3.650,15
			0		0			
14	Lorinstal Construct S.A.		5		1.210		1.210 €	5.293,15
			0		0			
15	Drum Servitute, Stefanovici Laurentiu, Stefanovici Laura, Lorinstal Construct S.A.	6456/13	12		4.251		4.251 €	18.594,82
			0		0			
16	Stefanovici Laurentiu, Stefanovici Laura	6489/2/3	0		719		719 €	3.148,25
			0		0			
17	Takmaji Mariena Madalina		547		156.574		156.574 €	684.932,96
18	Panait Cornel, Panait Cristina	6456/2/2	3		664		664 €	2.904,38
			0		0			
19	Marin Marie	6486/12/1	2		534		534 €	2.334,28
			0		0			
20	Ilie Petra	8436	3		609		609 €	2.663,51
			0		0			
21	S.C. Energomontaj S.A.	1899	14		3.052		3.052 €	13.350,97
			0		0			
22	S.C. Electropinlare Bucuresti S.A.	8488_1_7-8488_10_5-8488_4_4-8488_11_4	118		25.724		25.724 €	112.529,64
			0		0			
23	S.C. ENERGO Constructia	1899/2	20		4.360		4.360 €	19.072,82
			0		0			



Page 1 of 3

Multiplu cot 14 11.10.2012

7

STRĂLĂNGI ÎN LA "S.C. NICOLAE GĂRGORESCU-SPLAIULUI DE SCURT"

24	Most. Dragan I. Gheorghie	1290/2	1	242	242 €	1.058,63
25	Diaconu Stela, Pencu Peter, Pencu		3	726	726 €	3.175,89
26	Sandu Petru		2	1.938	1.938 €	8.489,03
27	Sandu Petru, Sandu Viorela	1301/2	9	2.178	2.178 €	9.527,66
28	Sandu Petru, Sandu Viorela	1301/2	1	242	242 €	1.058,63
29	Banulci Gheorghe		6	1.462	1.462 €	6.351,77
30	Tunase Stefan	6278	5	2.178	2.178 €	9.527,66
31	Zisu Dumitru		5	1.210	1.210 €	5.293,16
32	S.C. ENERGO Constructia		187	40.766	40.766 €	178.330,67
33	Diaconu Iliu		267	69.454	69.454 €	303.826,52
34	Vasile P. Niculae	8976	2137	258.577	258.577 €	1.131.145,09
35	Anastasescu Nicolae, Anastasescu Ovidiu	9506	2496	554.112	554.112 €	2.423.962,94
36	Pascu Roxalia	9505	94	12.096	12.096 €	52.913,95
37	Pascu Roxalia	9505	285	54.432	54.432 €	238.112,78
38	Most. Dragan I. Gheorghie		73	13.797	13.797 €	60.354,98
39	Diaconu Stela, Pencu Peter, Pencu	8273	115	21.924	21.924 €	95.806,54
40	S.C. Lukoil S.A.	7730/22016/1	79	87.531	87.531 €	382.904,36
41	S.C. Lukoil S.A.		10	4.890	4.890 €	21.391,31
42	S.C. Midocar S.R.L.	8778	274	133.986	133.986 €	586.121,76
43	Actiuni Tudora, Meresciu Theodor	11180	15	4.884	4.884 €	21.366,06



Handwritten signature

Handwritten signature



Page 2 of 1

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



Handwritten signature

Multiplicat la 11.10.2017

8

STRĂPUNGAREA "BD. NICOLAE GRIGORESCU-SPLAI-DUDESCU"

SECTORUL 4						
44	S.C."G.E.INVESTITII" SRL	10591/1	118	40.936	40.936 €	179.074,53
45	S.C."A.C.INVESTITII" SRL	10591/2	862	296.528	296.528 €	1.297.161,74
46	S.C."A.C.INVESTITII" SRL	4730	1090	373.240	373.240 €	1.532.738,38
47	S.C."A.C.INVESTITII" SRL	4729	3269	1.158.936	1.158.936 €	5.069.765,53
48	S.C. Hofigal S.R.L.	6112	64	25.600	25.600 €	111.987,20
49	S.C. Hofigal S.R.L.	6113	396	358.400	358.400 €	1.567.820,80
50	S.C. Hofigal S.R.L.	207441	1360	660.150	1.147.062 €	5.017.823,16
			C3-C4+C6=923,30	496.912		
51	Stroe Nicolae , Stroe Tanase	8320	611	83.103	83.103 €	363.534,07
52	Stroe Nicolae	8307	368	49.783	49.783 €	217.775,73
53	Niculescu Gheorghe	10651	355	48.008	48.008 €	210.011,00
54	Niculescu Maria	10660	337	45.832	45.832 €	200.492,08
55	Niculescu Ghe. Mihai	0	321	43.656	43.656 €	190.973,17
56	Radulescu Alexandru	10498	336	41.480	41.480 €	181.454,26
57	Most. Gheorghiu Ioana	5921	1257	170.272	170.272 €	744.864,85
58	Erazu Vaselica	1068	1068	145.248	145.248 €	635.387,38
59	Berua Anca	10850	1120	152.320	152.320 €	666.323,84
60	Stroe Nicolae	5321	1238	168.096	168.096 €	735.336,95
61	Mihalache Nicolae		1474	200.464	200.464 €	876.929,77
62	Padureanu Vasile		2099	407.864	407.864 €	1.784.201,07
63	Banciu Iosif	6868/1	29	3.944	3.944 €	17.253,03

TOTAL

CONSTRUCTII
TERENURI

534.630 €

6.535.154 €

7.070.884 €

7.070.883,5 €

30.932.017,45 lei

Valoare Globala estimata la data de 20-04-2012
pentru lucrarile de utilitate publica
"Strapungere BD. Nicolae Grigorescu-Splai-
Dudescu" :

7.070.884 €

30.932.020 lei

Curs BNR la data 20-04-2012

4,3746

echivalent lei

30.932.020 lei

NOTA *

S.C. Geo Topo S.R.L. si S.C. Georgescu Consultanta Tehnica S.R.L. confirmam ca acest tabel contine lista imobilelor achizitate de exprimat pentru realizarea lucrarii de utilitate publica "Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu-Splai-Dudescu", cum acestea au fost identificate, pe baza informatiilor, datelor si documentelor furnizate de autoritatile locale, Primaria Municipiului Bucuresti si Primaria Sector 3 Bucuresti si Primaria Sector 4 Bucuresti si C.C.F.I. Bucuresti, si care sunt cuprinse in marjele tuturor actelor de expropriere modificat in cursul lunilor august- septembrie 2011 si formal de P.M.D.

OBS.

Existenta si corectia pe informatiile continute in toate raspunsurile proprietarilor, a pretului mobilarelor, la data evaluarii si a tuturor lucrarilor venabile etc.



Page 3 of 11



Multilateral 14.11.2012

9

SINTEZA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Prezentul raport de evaluare are ca obiect: Proprietati Imobiliare - Terenuri Intravilane si Constructii situate pe teritoriul administrativ al sectoarelor 3 si 4 Bucuresti.

Date Proprietate:

Suprafata de teren ce se expropriaza

29.327 mp.

Suprafata constructii ce de expropriaza

1082,30 mp

SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul estimarii valorii juste a proprietatii, in vederea expropriarii pentru lucrarile de utilitate publica :

"STRAPUNGERE BD. NICOLAE GRIGORESCU - SPLAI - DUDESCU".

Estimarea din prezentul raport este una globala pentru toate proprietatile aflate pe acest tronson si precizate in

"ANEXA 2 -STRAPUNGAREA BD. NICOLAE GRIGORESCU - SPLAI DUDESCU"

La evaluarile individuale ce vor urma se va estima valoarea justa punctuala pentru fiecare proprietate in parte.

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

VALORILE JUSTE

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

Suprafata de teren ce se expropriaza	29.327 mp	
Suprafata constructii ce se expropriaza	1082,30 mp	
Valori estimate la 20-04-2012		
Terenuri Intravilane Libere CC		6.536.154 €
Constructii		534.830 €
Valoare justa de despagubire estimata globala la 20-04-2012 - Euro		7.070.984 €
Valoare justa de despagubire estimata globala la 20-04-2012 - LEI		30.932.029 lei

Curs BNR leu/Euro la data estimarii 20-04-2012 4,3745 lei/euro.

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

Multimiliet Ar 11.10.2012

Curs BNR leu/Euro pe durata exproprierii ~ 4,50 lei/Euro

Defalcarea pentru fiecare proprietate si pentru fiecare proprietar in parte se regaseste in « ANEXA 2 - EVALUARE GLOBALA Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu».

OBS.

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

b. La evaluarea fiecărei proprietati ce va avea loc ulterior, valoarea estimata va putea fi diferita (+sau -) de cea cuprinsa in ANEXA 2 din prezentul raport, valoarea depinzand de caracteristicile fizice si tehnice ale proprietatii respective (atat pentru terenuri cat si pentru constructii).

LEGISLATIE

Elaborarea prezentului raport se face respectand legislatia in vigoare:
Legea Nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
Legea Nr. 255 din 14/12/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, județean și local
Normă metodologica de aplicare a Legii nr. 255/2010 (februarie 2011) privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national.

Standarde de Evaluare

Evaluarea se efectueaza conform standardelor internationale de Evaluare in vigoare ale ANEVAR (editia a opta 2007 si editia 2011).

BENEFICIAR si DESTINATAR RAPORT

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI –
Directia Generala INFRASTRUCTURA si SERVICII Publice.

DATA MODIFICARII RAPORTULUI GLOBAL
20.04.2012.

S.C. GEORGESCU Consultanta Tehnica SRL

Ing. GEORGESCU Geta
Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR

Ing. FLORESCU Adriana
Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR



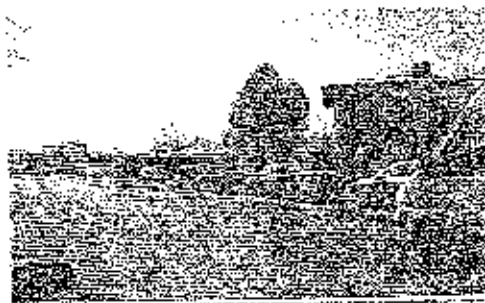
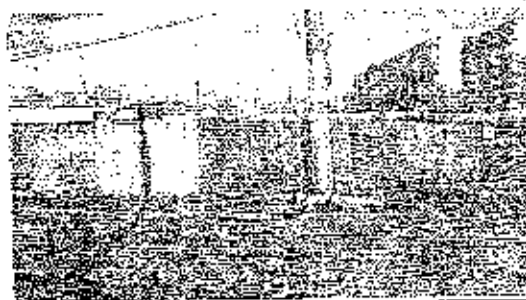
Terenuri intravilan si Constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti, pag 4

Multăsalinat la 11.10.2012

RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

Pentru lucrarile de utilitate publica

"STRAPUNGERE BD. NICOLAE GRIGORESCU – SPLAI DUDESCU"



1. Poaleanu

pentru Proprietati Imobiliare –

Terenuri Intravilane si Constructii -

Situate pe teritoriile administrative

Sector 3 si sector 4 Bucuresti

PROPRIETARI: Persoane Fizice si Persoane Juridice

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

SECRETARIA
CONSILIULUI LOCAL
TEHRNO
11.10.2012

SECRETARIA
CONSILIULUI LOCAL
TEHRNO
11.10.2012

Municipalitate 14 11.10.2012

CERTIFICARE

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

DECLARAȚIE CONFORMITATE

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

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

Terenuri imobiliare și Construcții situate în Sector 3 și Sector 4 București

Municipalitate Nr. 11.10.2017

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 sectoarelor 3 si 4 Bucuresti.

Date Proprietate:

Suprafata ce se expropriaza 29.327 mp.

LOCALIZARE

Proprietatile supuse evaluării globale sunt situate in sectoarele 3 si 4 ale municipiului Bucuresti, si sunt afectate parial de largirea la 4 benzi a tronsonului Nicolae Grigorescu. Planuri detaliate cu localizarea amplasamentului sunt anexate prezentului la capitolul ANEXE.

INSPECTIE

Evaluatorul nu a efectuat o inspectie a fiecarei proprietati situate pe tronsonul de expropriere, nu au fost inspectate individual proprietatile.

Inspectia s-a efectuat global si vizual, pentru toate proprietatile situate in zona si afectate de expropriere, aflate pe B-dul Nicolae Grigorescu.

DESCRIERE Terenuri:

Proprietatile supuse evaluarii se descriu astfel:

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

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

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

Terenurile neocupate de constructii sunt intravilane (C0 sau A), cu diferite suprafete si cu acces diferit la sosea, cu sau fara racorduri la utilitati.

La inspectie s-a constatat ca unele terenuri sunt traversate de stalpi de inalta tensiune (exista un culoar mare de stalpi de tensiune).

SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul estimării valorii juste a proprietatii in vederea expropriării pentru largirea la 2 benzi a B-dului Nicolae Grigorescu. Estimarea din prezentul raport este una globala, pentru toate proprietatile precizate in ANEXA 2, urmand ca la evaluarile individuale sa se estimeze valorilor juste punctual pentru fiecare proprietate in parte. Raportul de evaluare nu este valabil pentru utilizări in alte scopuri.

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

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

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

BENEFICIAR si DESTINATAR RAPORT

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI -

Directia Generala INFRASTRUCTURA si SERVICII Publice.

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

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

Multsăliot An 11.10.2012

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

A. În conformitate cu Ordonanța de urgență 228 din 30 decembrie 2003, Legea nr.198/2004 precizează:

La articolul 4, alineatul (9):

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

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

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

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

IVS1- Valoarea de piață – tip de valoare .

IVS 2 Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață,

IVS 3 – raportarea evaluării și GN 1 – evaluarea proprietății imobiliare

IVS 1 / 101 – Sfera misiunii de evaluare

IVS 3 / 103 – Raportarea evaluării

IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

și anume Standardele Internaționale de Evaluare, 2007 și 2011.

Valoarea de piață este definită astfel de S.I.E 2007:

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețuri determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". (IVS I, paragraful 3.1, IVS).

Valoarea de piață este definită astfel de S.I.E 2011:

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (IVS par. 30 pag 20 S.I.E. 2011)".

Valoarea justă este definită astfel:

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

Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață. În cele mai multe cazuri, prețul corect între cele două parti ar putea să fie egal cu cel obținabil pe piață. (IVS 2 paragraf 3.4.).

OBS. Deoarece în cazul exproprierii pentru utilitate publică definiția valorii de piață « prudent și fără constrângere » este afectată, fiind practic vorba despre o vânzare forțată, constrânsa de lucrările de utilitate publică.

Prezentul raport de evaluare și toate actele semnate în Sector 3 și Sector 4 București.

CORFORM
CU ORIGINALUL

[Signature]

DATA EVALUARII

Evaluarea a fost realizata la data de 20.04.2012.

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.

INSPECTIA Proprietatilor

Inspectia s-a efectuat global, pentru toate proprietatile situate in zona si afectate de expropriere si aflate la limita bdului Nicolae Grigorescu, pe partea dreapta a Bdului venind dinspre Piata Titan. Nu au fost inspectate individual proprietatile.

Proprietatile situate la Splaiul Unirii au fost inspectate vizual la exterior, iar unele constructii au fost inspectate si la interior.

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

Surse de Informare

2. La baza elaborării prezentului raport au stat publicațiile de specialitate:
„STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE” editia a opta, 2007 ed. Iroval si SIE editia 2011.
„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 2011.
„Inspectia Proprietatilor in scopul Evaluarii”, 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.
Masterul in Economia Proprietatilor Imobiliare – ASE - 2010.

Concluzia evaluării se bazează pe scopul lucrării și ipotezele de evaluare precizate

CONFIRM
CU ORIGINALUL



Proprietati imobiliare si constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti

Multsalutat la 11.10.2012

RESPECTAREA STANDARDELOR Internationale DE EVALUARE (S.I.E 2007).

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 mentionat 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, fără acordul nostru prealabil scris, privind forma sau contextul în care va apărea.

Prezentul Raport s-a încheiat în 2 exemplare, 1 pentru P.M.B. și unul pentru arhiva evaluatorului.

CONFORM
CU ORIGINALUL

T. H. ...

Ing. GEORGESCU Geta
Expert Evaluator Proprietati imobiliare
Membru Titular ANEVAR

Terminata la: ...

[Handwritten signatures and stamps]

Multiplicat în 11.10.2012

CONFORM
CU ORIGINALUL

METODOLOGIA DE EVALUARE FOLOSITA

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

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

În contextul financiar și imobiliar dat:

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

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

pe piața imobiliară sunt diferite - mari între valorile de ofertare și cele de tranzacționare, motiv pentru care se poate face o corecție de tranzacționare între 10 % și 15 % (numită și corecție de negociere).

OBS. Deoarece în cazul exproprierii pentru utilitate publică definiția valorii de piață « prudent și fără constrângere » este afectată, fiind practic vorba despre o vânzare forțată, constrânsă de lucrările de utilitate publică.

Tranzacțiile propriu-zise sunt mai rare, dar treptat piața imobiliară urmează tendința de redresare și stabilizare.

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

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

Pentru Evaluările individuale ce vor urma, evaluatorul va mai aplica cel puțin o abordare (minim 2 abordări) așa cum prevede Standardele Internaționale de Evaluare.

OBS. în plus, în cadrul acestui raport de evaluare globală, evaluatorul va avea în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, așa cum prevede Legea 255/2010, art. 11, și anexe « GHIDUL privind Valorile Orientative ale proprietăților imobiliare din Municipiului București - 2012 ».

RESPONSABILITATEA FATA DE TERȚI

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (aprilie 2012), în care are loc operațiunea de evaluare. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Comisariatul Național de Servicii Imobiliare din Sector 3 și Sector 4 București

Multălicat la 01.10.2012

19

IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVECONFORM
ORIGINALUL**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 si constructiilor afectate de expropriere pentru largirea B-cului Nicolae Grigorescu.
5. Evaluarea se face pentru expropriere pentru utilitate publica.
6. Aceasta evaluarea globala s-a efectuat fara prezentarea actelor de proprietate, urmand ca evaluarile ulterioare sa se faca pentru fiecare proprietate in parte si tinand cont de aspectele juridice ale proprietatii.
7. Deoarece evaluarea prezenta este una globala, evaluatorul precizeaza ca la data evaluarilor punctuale pentru fiecare proprietate, valorile pot fi altele, depinzand de caracteristicile fiecarei proprietati in parte (acces, suprafata, deschidere, utilitati si altele). Aceste valori pot fi ajustate cu cca. + sau - 5-20%, in functie de caracteristicile fiecarei proprietati
8. Evaluarea de fata nu tine cont de prejudiciul creat proprietarului (asa cum prevede art. 25 din Legea 33/1994) si de transferarea dreptului sau de proprietate la un moment de timp real de el.
9. Evaluarea nu tine cont de timpul si costurile de relocare in vederea derularii neintrerupte a afacerii pentru persoanele juridice.
10. S-a efectuat o evaluare globala a terenului, considerand terenul ca fiind intraylan urmand ca ulterior sa se faca evaluarile per proprietate sa se faca estimari punctuale de valori.
11. In prezenta evaluare globala s-a tinut cont de evaluarea constructiilor, dar aceasta evaluare globala a constructiilor nu este considerata finala, deoarece nu s-a efectuat o masuratoare si o inspectie a fiecarei constructii. Aceste lucruri se vor efectua la evaluarile individuale.
12. La evaluarea fiecarei proprietati ce va avea loc ulterior, valoarea estimata va putea fi diferita, + sau -, de cea cuprinsa in anexele prezentului raport, valoarea depinzand de caracteristicile fizice si tehnice ale proprietatii respective (atat pentru terenuri cat si pentru constructii).

12/11/2012, ora 11:00, in Sediul Biroului de Evaluare in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti, pag. 11

Multășliet 14 11.10.2012

CONFORM
CU ORIGINALUL

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 (aprilie 2012), in care are loc operatiunea de evaluare. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

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

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

- Legea 255/2010 prin art. 8, precizeaza ca evaluarea se face respectand grija Notariilor Publici pentru anul 2012.
- Pentru acest motiv, prezenta evaluarea se face fara descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere.

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

Teren si contaminari

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



Selecție de informații de interes public în Sector 3 și Sector 4 București, pag. 11/11

Multălinia nr. 11.10.2017

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

CONFORM
CU ORIGINALUL

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, ceea ce necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, avansului de piata in cazul creditorilor, dobanzilor, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata.

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

Analizele imobiliare efectuate de DARIAN pentru semestrul II 2010 precizeaza :

"Pe piata terenurilor se inregistreaza foarte putine tranzactii. Acesta este rezultatul faptului ca investitorii prefera sa nu arunce cu banii, asa cum o faceau acum 2, 3 ani de zile, ci prefera sa astepte momentul oportun pentru a cumpara un teren intr-o zona buna, dar mai ales la un pret bun. Pe baza putinelor tranzactii care s-au incheiat totusi in decursul anului 2010 se pot desprinde urmatoarele concluzii: - In S2 comparativ cu S1 2010, preturile la terenuri au scazut cu aproximativ 12,5%.

- In perioada 2010 - 2009, preturile la terenuri au cunoscut o scadere de aproximativ 22,9%, in timp ce

- In intervalul de timp 2010 - 2008, aceasta scadere a fost de 44,1% raportat la moneda euro** si de 35,6% raportat la moneda nationala.

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

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

Caracteristici ale Pietei Imobiliare

este influentata de atitudinea, 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 sunt rare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi foarte dinamica datorita unor schimbări 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 exista, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

- Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice usor fiind posibila astfel sa exista 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 sunt in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactii sunt si vanzatorilor nu sunt imediat disponibile.

2010 în Sector 3 și Sector 4 București, pag. 12.

Caracteristici ale Proprietatilor Imobiliare:

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

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

- destinatia proprietatii analizate
- 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.

CONFORM
CU ORIGINALA

[Signature]

Teren de dezvoltare si constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti, pag. 13.

[Multiple signatures and stamps]

Multiplicat la 11.10.2012

PIATA Imobilelor tip terenuri intravilane situate in sectoarele 3 si 4 Bucuresti

CONFORM
CU ORIGINALUL

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 valoriile efective la care se incheie tranzactiile, in cazul in care intr-un final totusi acestea au loc.

Piata Imobiliara a proprietatii evaluate este piata terenurilor intravilane cu constructii sau libere de constructii - amplasate in zonele - B-dul. Nicolae Grigorescu si Splaiul Unirii.

Caracteristici ale Proprietatilor imobiliare:

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

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

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

Cererea pentru acest tip de proprietate este in regres la data evaluarii, datorita contextului macroeconomic general. Analiza cererii trebuie sa porneasca de la identificarea persoanelor juridice si fizice ce manifesta dorinta pentru achizitionarea de proprietati pentru destinatii industriale/comerciale (suprafete mari de teren), fie rezidentiale.

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 subpietii 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 utilitar al zonei Grigorescu - Splai Unirii:

Zona supusa evaluarii are urmatoarele destinatii: **rezidentiale, industriale, comerciale.**

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

in perioada de evaluare piata imobiliara este afectata de criza economico-financiara, motiv pentru care preturile din aceasta zona nu vor incepe sa creasca, continuand perioada de stagnare/saturare incepand cu trimestrul II si III al acestui an.



Handwritten signatures and dates: *Multăscuțu*, *4.10.2011*

ANALIZA DATELOR

CONFORM
CU ORIGINALUL

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Ca și valoarea de piață, Cea Mai Buna Utilizare (CMBU) este un concept de piață. Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului de evaluare.

Conceptul se bazează adesea pe următoarele patru criterii, condiții care trebuie îndeplinite de imobilele analizate.

Orice variantă alternativă de utilizare trebuie să fie:

- o permisibilă legal
- o posibilă fizic
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

Aceste criterii trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

C.M.B.U este definită ca «cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate», (paragraf 6.3 pag. 28, IVS-uri).

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementul, precum și de creșterea potențială a valorii.

Credințele pot fi schimbate, dar caracteristicile amplasamentelor nu pot fi schimbate. Decizia de utilizare este fundamentală în determinarea mărimii venitului pe care îl poate produce un amplasament. Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Analiza CMBU se abordează în general pe baza a două ipoteze:

1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat neocupat
2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită cu o construcție care să fie maxim productivă, prin denumirea și venitul pe care le va produce.

Analiza Cei Mai Bune Utilizări pentru proprietățile evaluate (îl cazul în care nu proprietățile nu ar fi afectate de expropriere) consideră:

OBS. Deoarece terenurile vor fi supuse exproprierii, analiza C.M.B.U în acest caz nu va avea relevanță, nefiind aplicabilă.

Multiplecristof de 11.10.2017

EVALUARE Proprietate

1. Poalecunescu
 OBS ORV
 CU ORIGINALUL

MODURI DE ABORDARE A VALORII ESTIMATE

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

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

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

Abordările ce pot fi utilizate în contextul dat sunt:

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

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

OBS:

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

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

Din aceste motive evaluatorul opinează ca abordarea ce poate fi utilizată în contextul dat pentru evaluarea globală este:

A. Abordarea prin metoda comparației.

Etape parcurse:

- documentarea pe baza unei liste de informații furnizate de către client;
- identificarea și analiza amănunțivă a construcțiilor, aprecierea stării tehnice;
- stabilirea mărimii și potențialului care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valorizare utilizat în prezentul raport;
- efectuarea estimării comparative tentative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama în derularea tranzacției;
- compararea rezultatelor cu cele interpretate din punct de vedere al pieței;
- realizarea concluziei finale și considerate oportune pentru determinarea valorii propriului obiectiv (proprietate în discuție).



Sector 3 și Sector 4 București, pag. 16

Multiplecăt de 11.10.2017

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 60 (Trapezului, Prevederii, Illoara, Gospodariei, etc), valorile furnizate de piata si de grila notarilor 2012:

	Valoare estimata piata (euro/mp)	Grila Notari Zona 60 (euro/mp)
Terenuri Intravilane Libere CC	190 - 250 Euro	242 Euro *

Daca terenurile nu au utilizati se fac corectii conform aceleiasi grile.

OBS. Valorile juste ce se estimeaza sunt pentru Terenuri aflate in proprietatea privata - persoane fizice si juridice.

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

Multoliciu
11.10.2012

[Signature]

ROMANIA
[Stamp]

ROMANIA
[Stamp]

Procedura

OPINII

CONFORM
CU ORIGINALUL

Pentru Proprietate Imobiliare formata din

Terenuri intravilane si Constructii situate sectoarele 3 si 4 - E-dul Nicolae Grigorescu

VALOAREA JUSTA pentru expropriere

este redată in ANEXA 2

CONCLUZII

Suprafata ce se exproprieaza (Persoane Fizice si Juridice)	29.327 mp	
Valori estimate la 20-04-2012		
Terenuri intravilane Libere CC		6.536.154 €
Constructii		534.830 €
Valoare justa de despagubire estimata globala la 20-04-2012 - Euro		7.070.984 €
Valoare justa de despagubire estimata globala la 20-04-2012 - Lei		30.932.020 lei

Curs BNR (lei/Euro la data estimarii 20-04-2012 4,3745 leileuro.

[Signature]

[Signature]

Comisia de Evaluare a Proprietatilor in Sectorul 3 si Sectorul 4 Bucuresti-pag.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

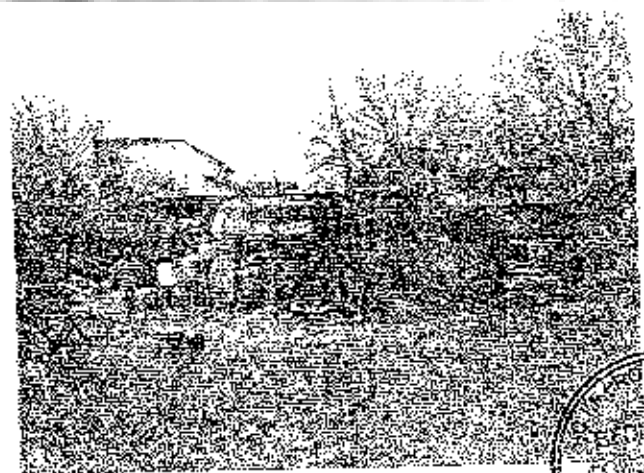
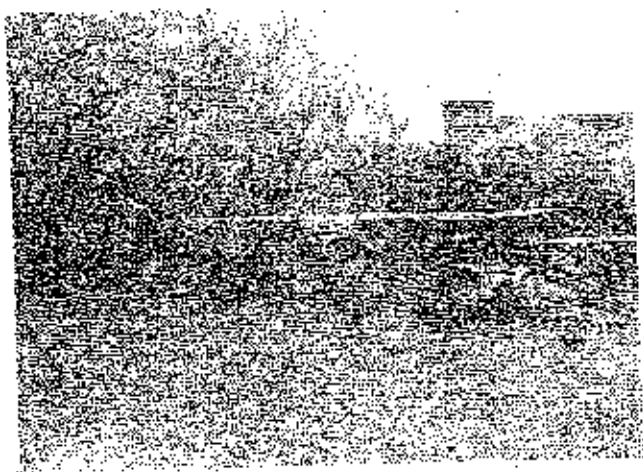
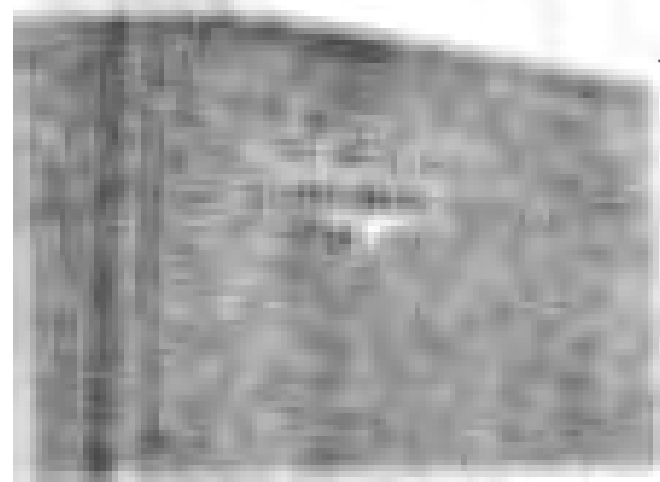
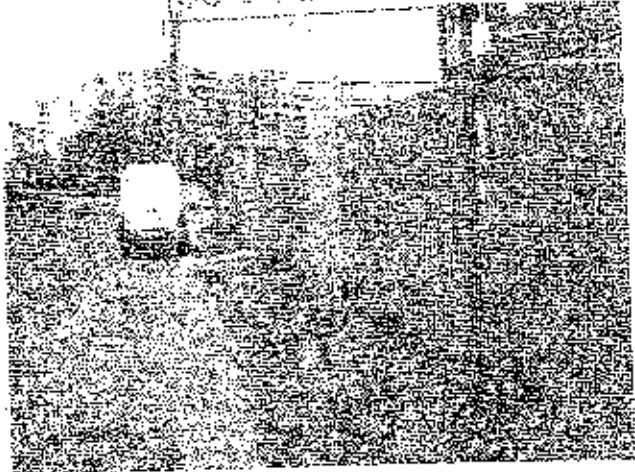
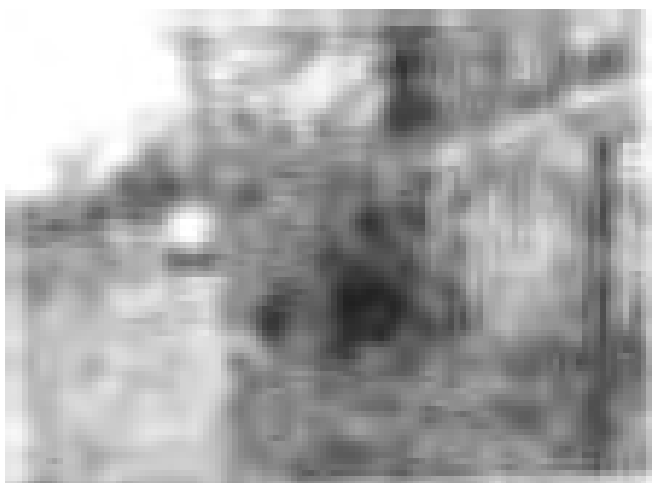
[Signature]

MacBalicat la 11.10.2012

B-DUL NICOLAE GRIGORESCU SPLAIUL UNIRII

1. Inlocuirea

CONFORM
CU CENSALEA

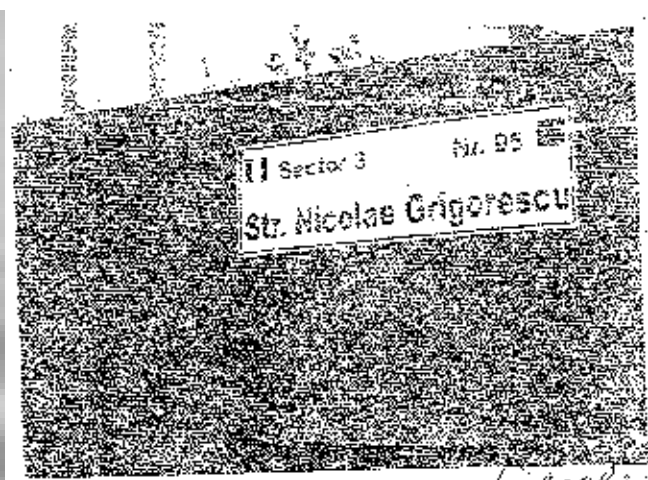
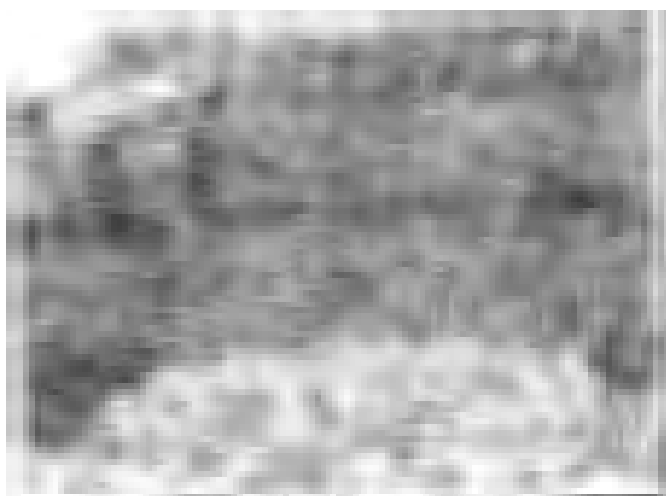


Indica
de

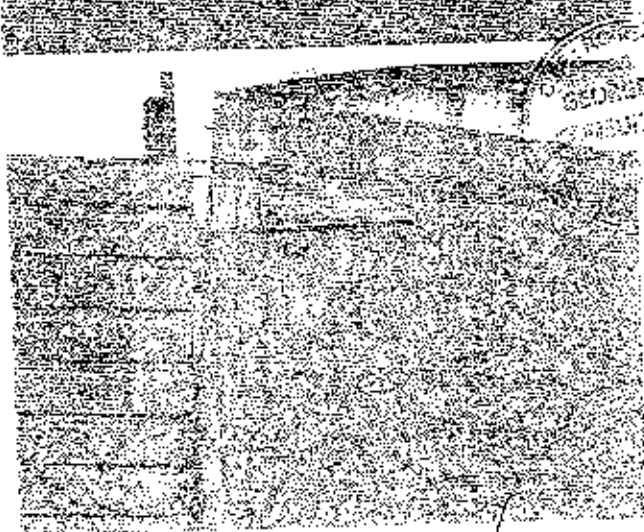
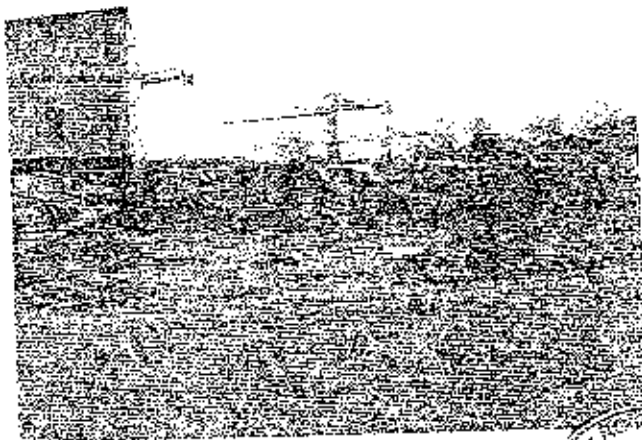
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Multăliet A, 11.10.2012



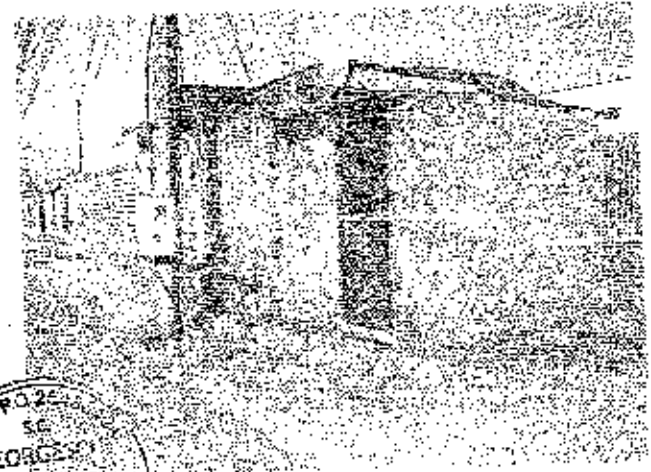
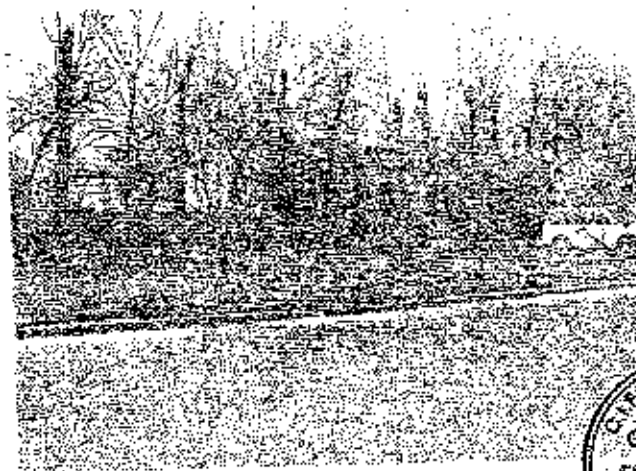
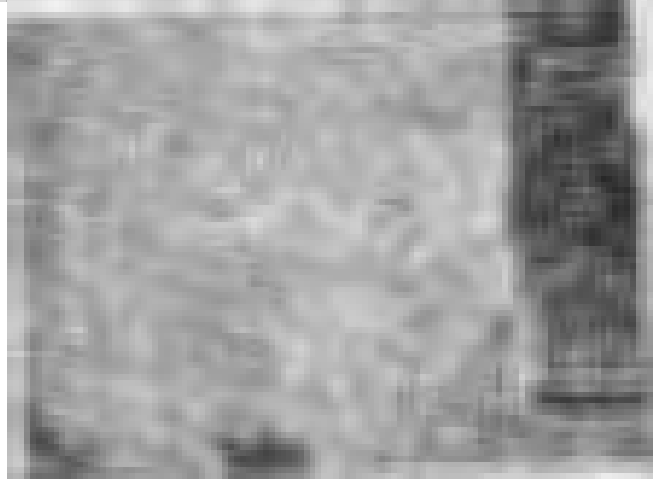
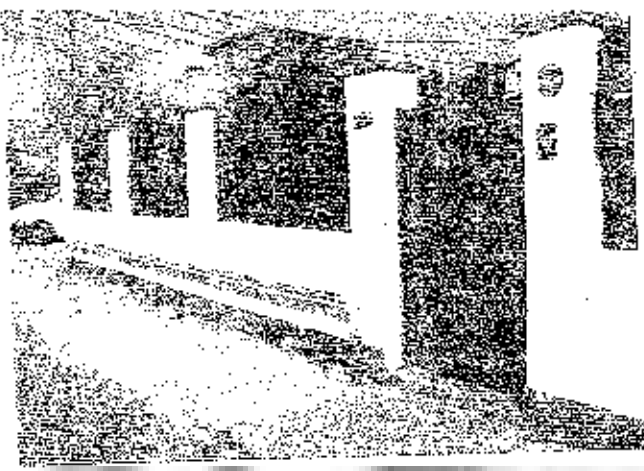
Voluntar
CONFORM
CULOANAM



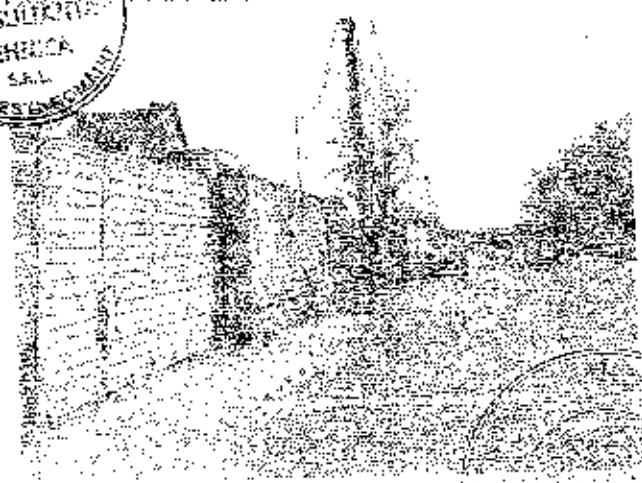
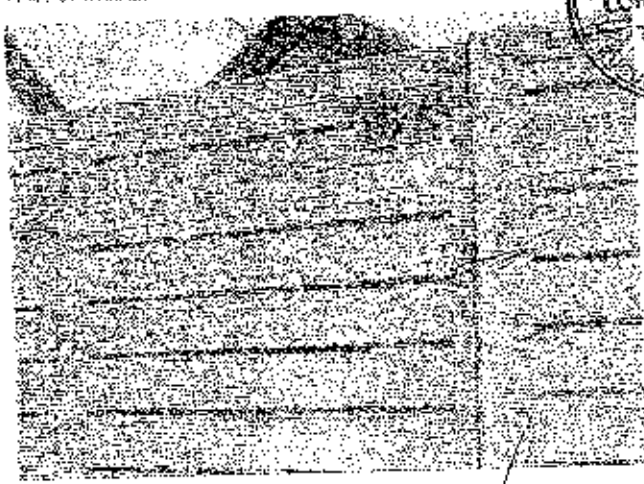
Handwritten signatures and scribbles in the bottom left corner.

Handwritten signature and scribbles in the bottom right corner.

Multisplinet fu 11.10.2012



GTR. PO. 202
 SE
 GEORGETOWN
 CONSULTANTS
 YSHERICA
 S.A.L.
 PRESIDENT



GTR. PO. 202
 SE
 GEORGETOWN
 CONSULTANTS
 YSHERICA
 S.A.L.
 PRESIDENT

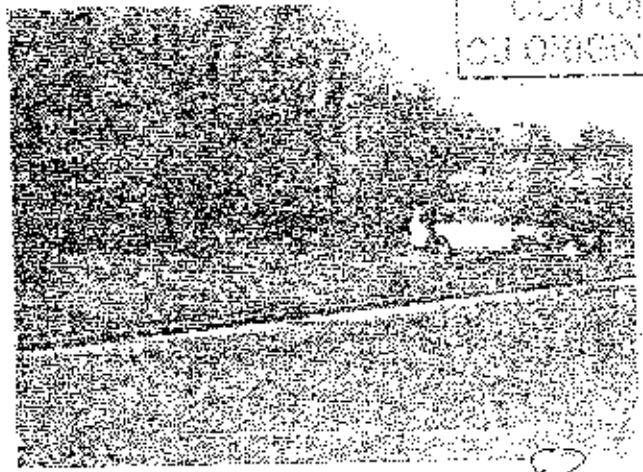
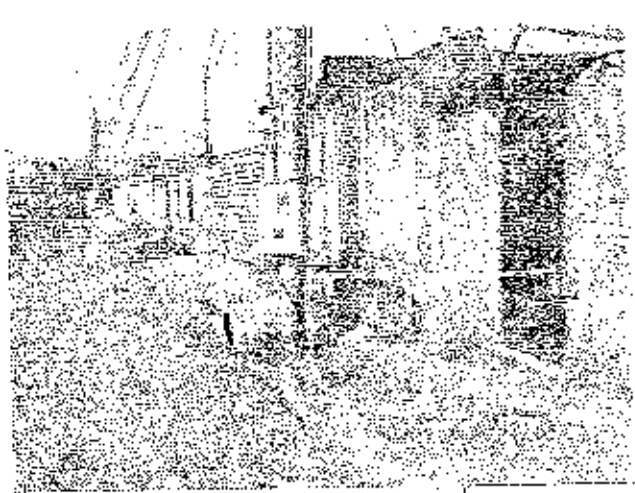
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

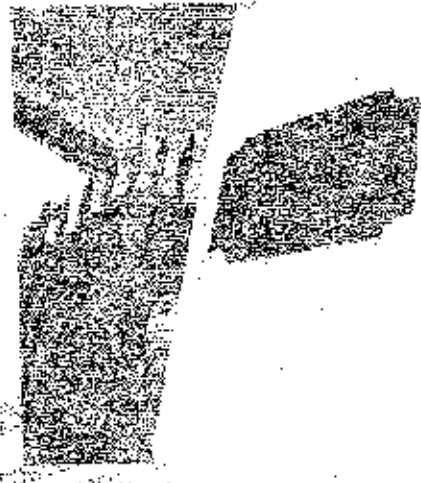
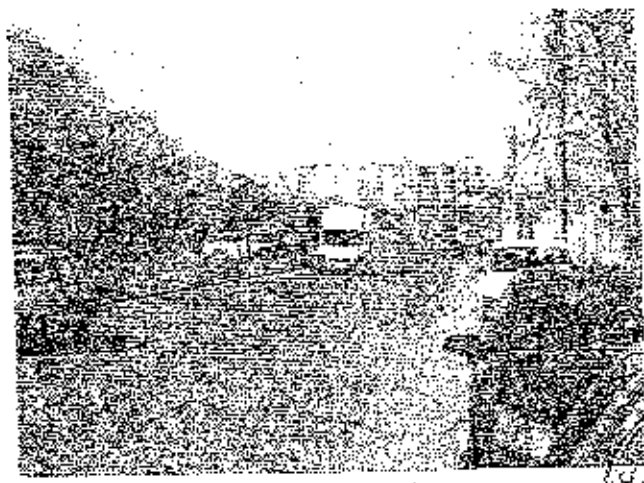
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Multihabitat to 11-10-2017

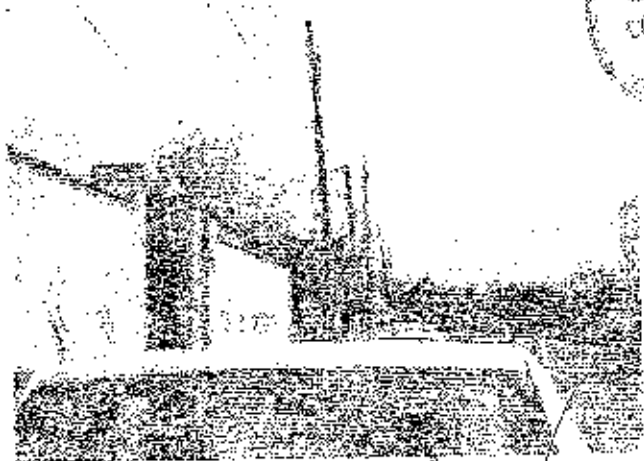


CONFORM
CH. 07/03/1951



Boleslaw

COMMISSARIAT
TEUCHER
1941



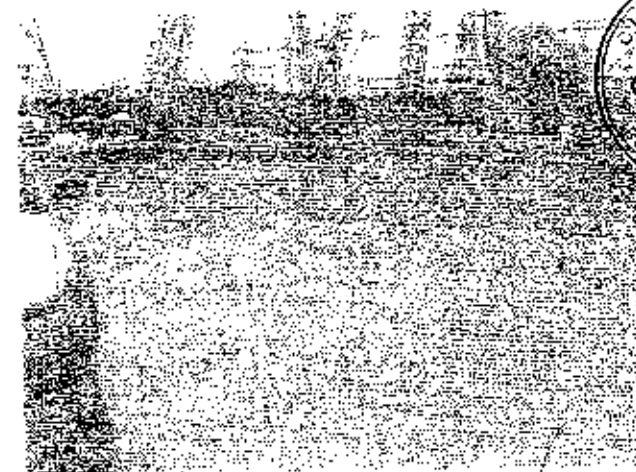
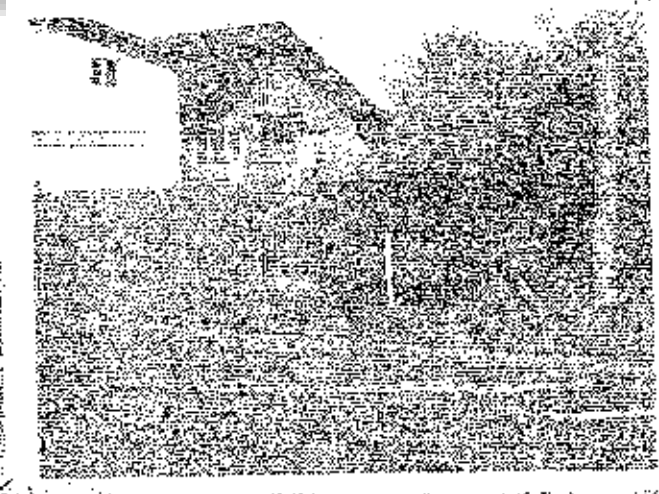
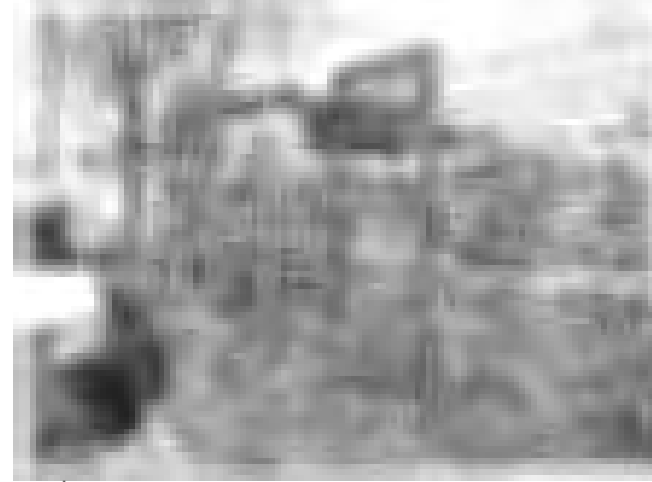
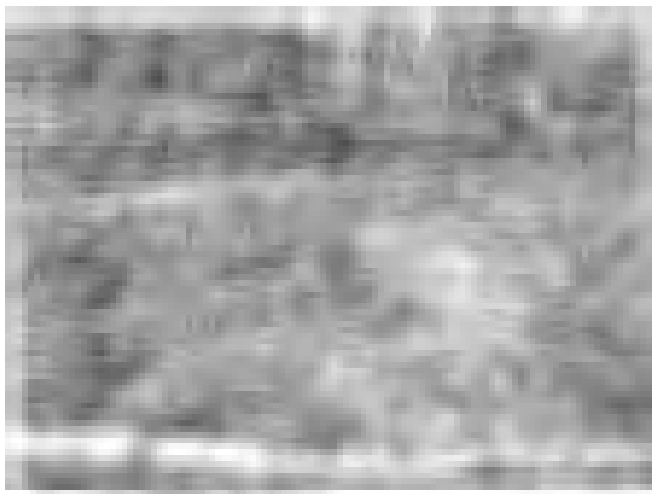
Boleslaw

[Signature]

[Signature]

[Signature]

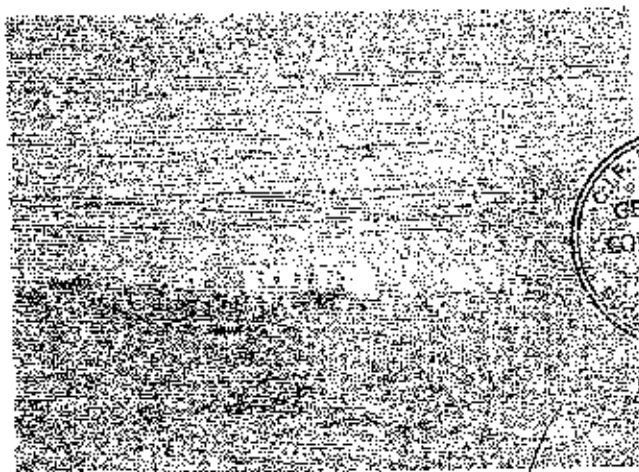
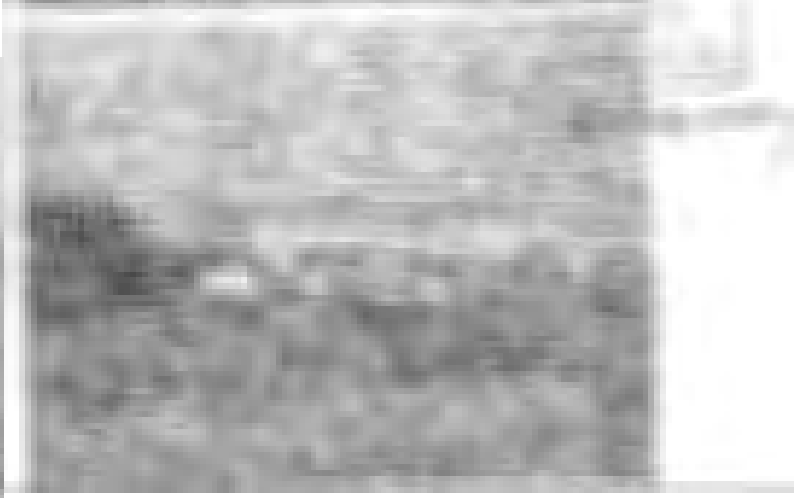
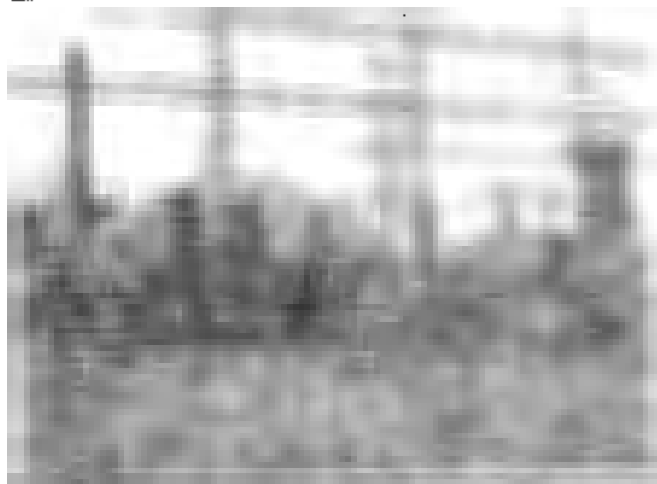
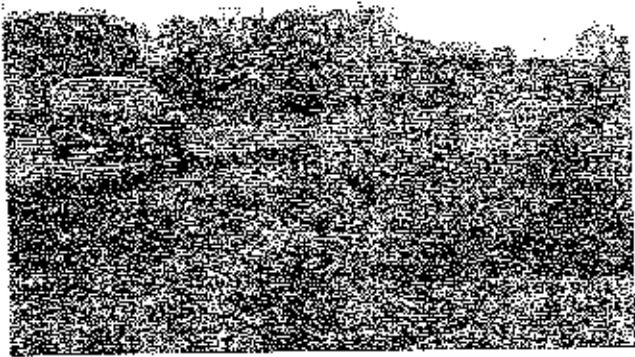
Multilicet 14 11.10.70/2



[Handwritten signatures and scribbles]

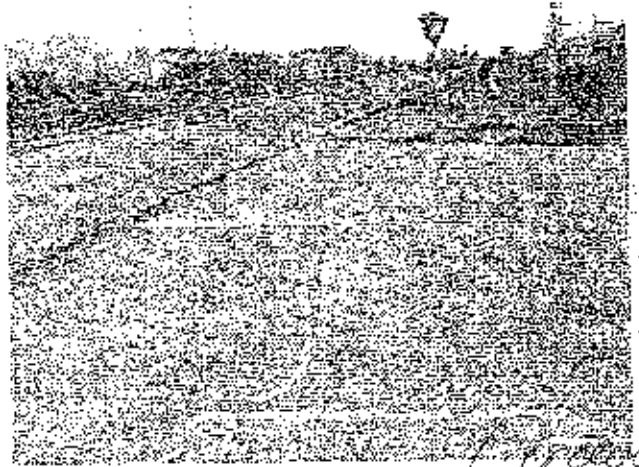
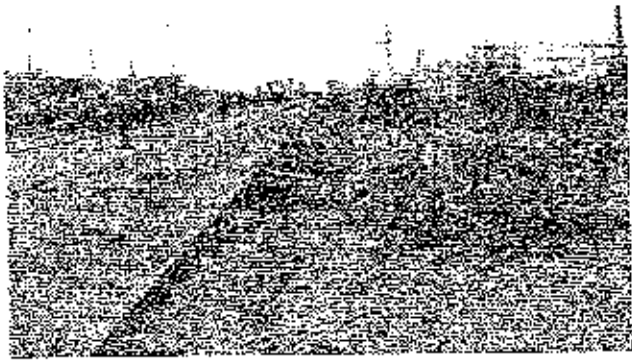
[Handwritten signature]

Multicolored by 11.10.2017



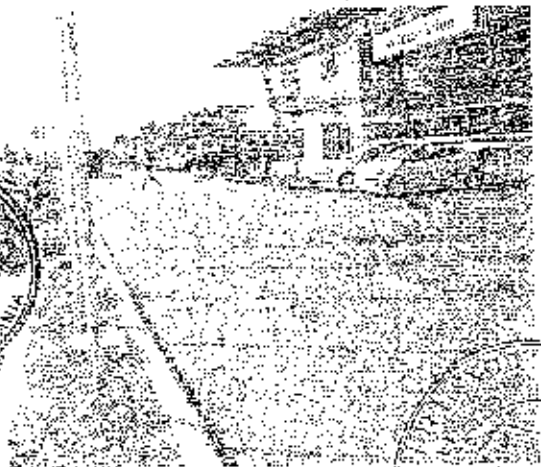
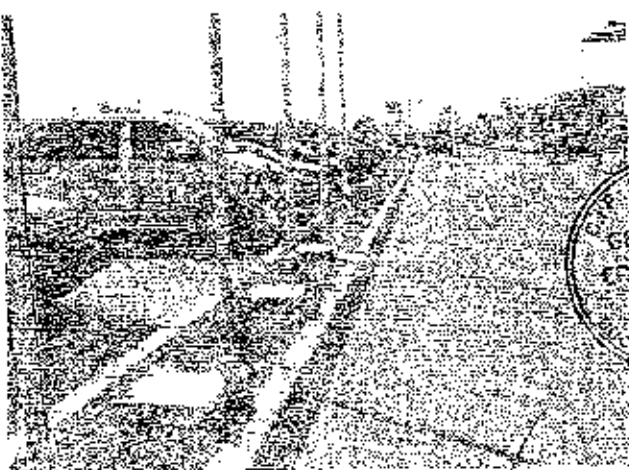
Handwritten signatures and scribbles in black ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

Multitasker for 11.10.2012



CONCORDIA
CU ORIGINALUL

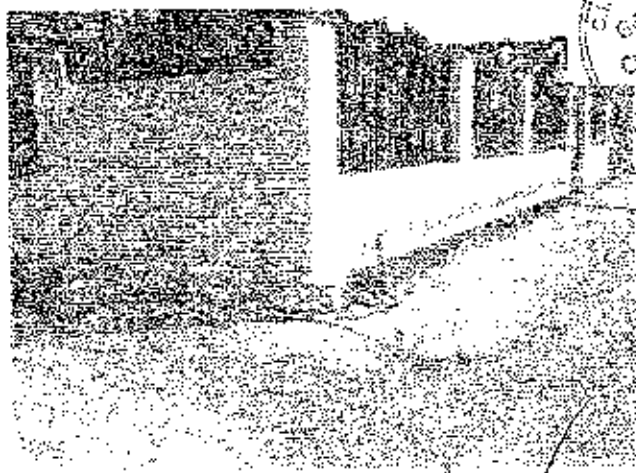
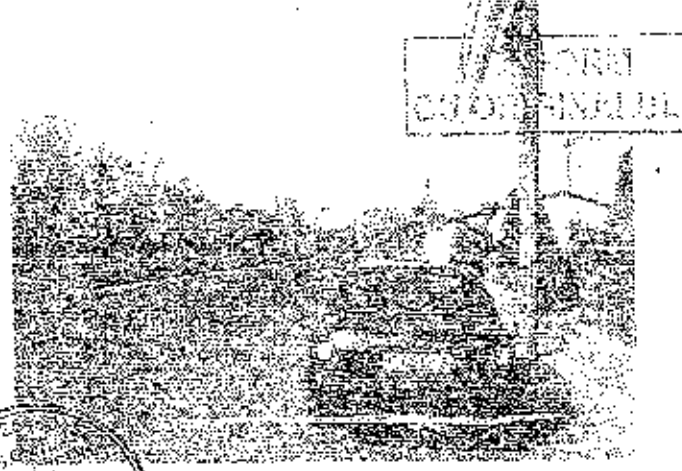
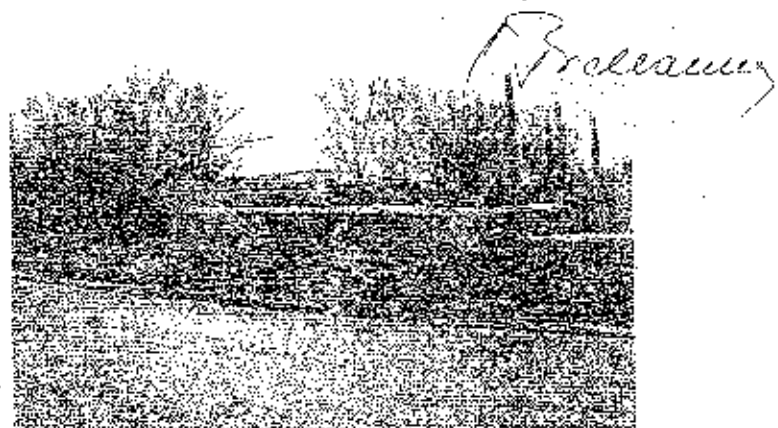
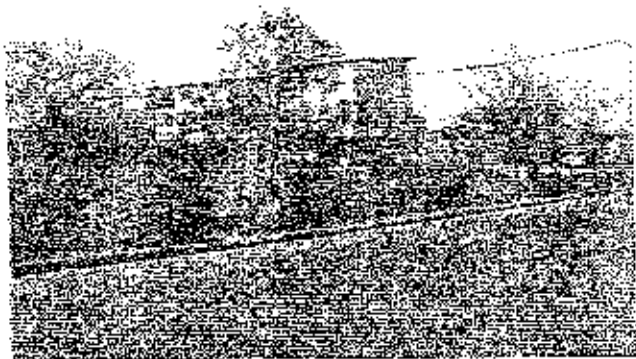
Handwritten signature



Handwritten signatures and initials

Handwritten signatures and initials

Multiplicat 11/10/2011



Mathis
Mathis
Mathis
Mathis cot Au 11.10.2017



Mathis
Mathis

ANEXA 1
ABORDARE PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE - TEREN
INTRAVILAN
B-dul Nicolae Grigorescu

Elemente de comparatie	Proprietate	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	B-dul Nicolae Grigorescu Splaiul Inimii	B-dul Nicolae Grigorescu	B-dul Nicolae Grigorescu Mestrasau	Titan - Aleea Miori	Titan - Nicolae Grigorescu
1 Localizare	100,00	270	335	480	480
Preț (chiră/vanzare) (EUR/mp)		200,0	238,9	200,0	250,0
2 Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectă (EUR/mp)		0%	0%	5%	5%
Preț corectat		200	238	200	250
3 Condiții tranzactionare		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectă (EUR/mp)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectă (EUR/mp)		0,30	0,00	0,30	0,30
Preț corectat		260,00	238,80	200,00	250,00
4 Corectie de condiții ale pieței (ecșion alea) → mărime de vânzare pe termen lung de vânzare pe termen lung		12 martie 2012	12 martie 2012	1 februarie 2012	1 februarie 2012
Valoarea corectă (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea corectă (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț corectat		260,00	238,80	200,00	250,00
5 Localizare		similar	mai puțin bună	mai puțin bună	similar
Valoarea corectă (%)		0%	5%	10%	0%
Preț corectat		260,00	250,74	220,00	250,00
6 Acces		destindere 14 ml	destindere 17,5 ml, asfaltizat	destindere 16 ml, asfaltizat	destindere 12 ml
Valoarea corectă (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectă (EUR/mp)		0	0	12	0
Preț corectat		260	251	242	250
7 Destinația (utilizarea terenului)	Rezidențial	similar	similar	similar	similar
Valoarea corectă (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectă (EUR/mp)		0	0	0	0
Preț corectat		260	251	242	250
8 Utilizabil	Toate utilitățile	Toate utilitățile	Toate utilitățile	Toate utilitățile	Toate utilitățile
Valoarea corectă (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț corectat		260	251	242	250
9 Suprafața	100,00	270	335	480	480
Corectie procentuală		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectă (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț corectat		260	251	242	250
10 Indicatori Urbansitici	CC	Aviz construcție	Certificat de urbanism	CC	CC
Corectie procentuală		-1%	-5%	0%	0%
Valoarea corectă (EUR/mp)		-10,00	-13	0	0
Preț corectat		190	238	242	250
Total corectie brută		10	24	42	0
Corectie brută %		5%	10%	21%	0%
Corectie totală netă (EUR/mp)		-10,00	-13,54	0,00	0,00
Corectie totală netă (%)		5,00%	10,25%	21,00%	0,00%
Valori estimate					
Mărcarea de valori	rotunjire	150 €	200 €	242 €	250 €

CONFIRMARE
 CU ORIGINALUL

Prof. Dr. Ing. ...



Explicatii Corectii

corectie de tranzactionare	se considera o corectie nula deoarece momentul vanzării nu este ales de proprietar se considera o corectie nulă pentru, comparabila 2 si 3 sau o localizare mai puțin bună decât
corectie pentru localizare	proprietatea de evaluat a unui teren adiacent B-dul Nicolae Grigorescu - Spl. Mestrasau - Aleea Miori se considera o corectie nula datorita functiei de constructie a terenului proprietarului comparabil la oferta
corectie de acces	destindere astfel ca sau disponibilă fiind facute corectii plus pentru cele destindere si asfaltizate
corectie destinație	destindere destindere deoarece toate proprietățile comparabile si of. sunt de tip rezidențial
corectie utilitatii	destindere destindere deoarece toate proprietățile comparabile si of. sunt de tip rezidențial
Corectie indicatori urbanistici	destindere destindere deoarece toate proprietățile comparabile si of. sunt de tip rezidențial
Corectie de Suprafața	destindere destindere deoarece toate proprietățile comparabile si of. sunt de tip rezidențial

Multiplicat de 11.10.2012

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