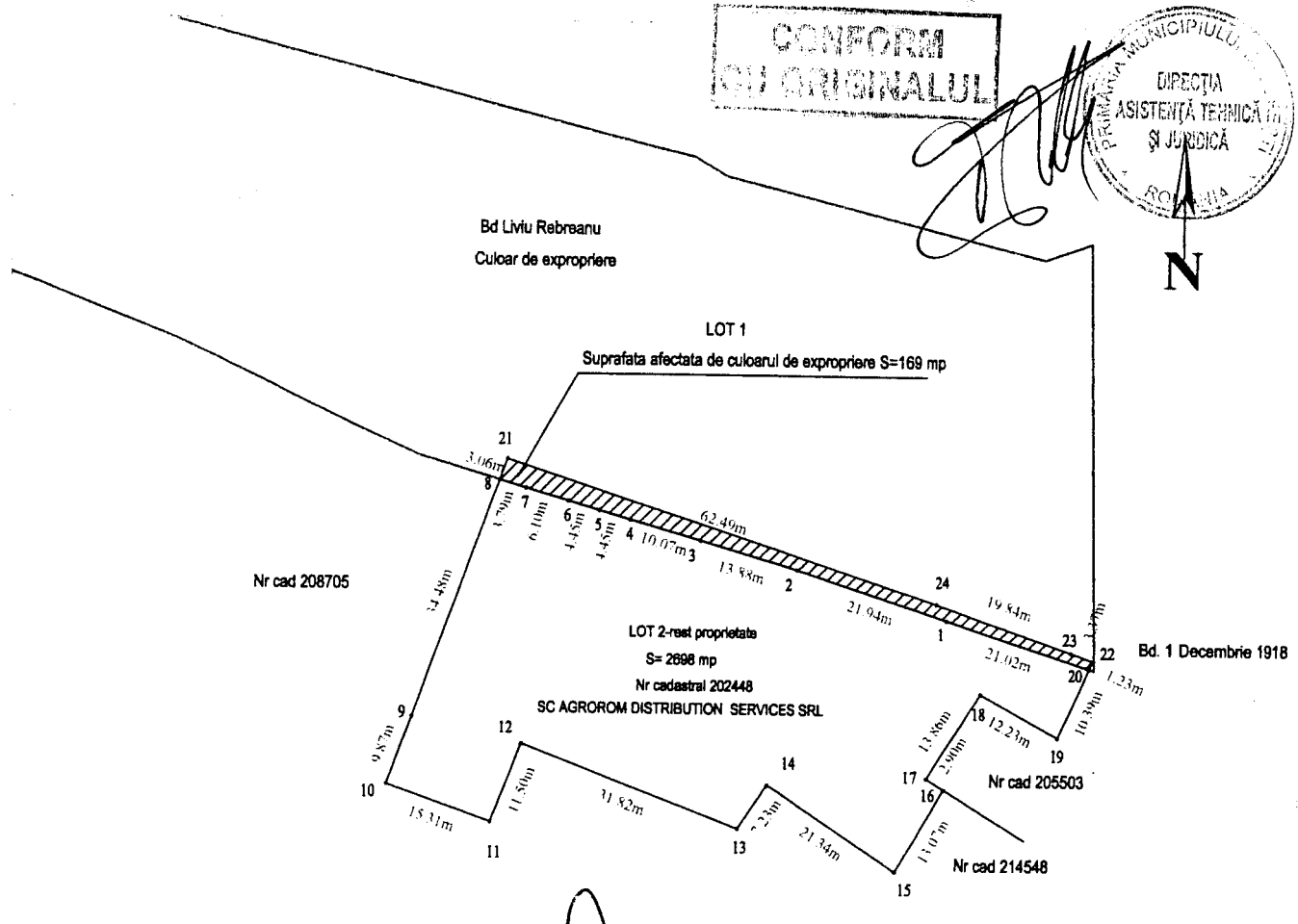


**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
SCARA 1:1000**

Anexa Nr.1.36

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Adresa imobilului:	
202448	2867 mp	Bulevardul 1 Decembrie 1918. nr. 36 ,Bucuresti	
Cartea Funciară nr.	202448	U.A.T.	Sector 3



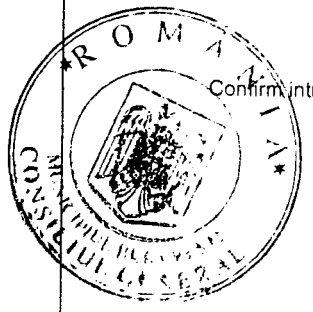
Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatie actuala (inainte de dezlipire)				Situatie viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
202448	2867	Cc			LOT 1 (S=169)	Cc	Suprafata popusa pentru expropriere
					LOT 2 (S=2698)	Cc	Rest proprietate
Total	2867				Total = 2867		

Executant: S.C. GEO-TOPO S.R.L.
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 26.06.2017

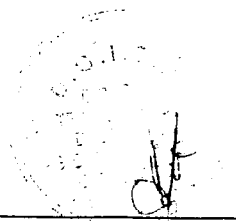


Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:



CONFORT
CU ORIGINALUL



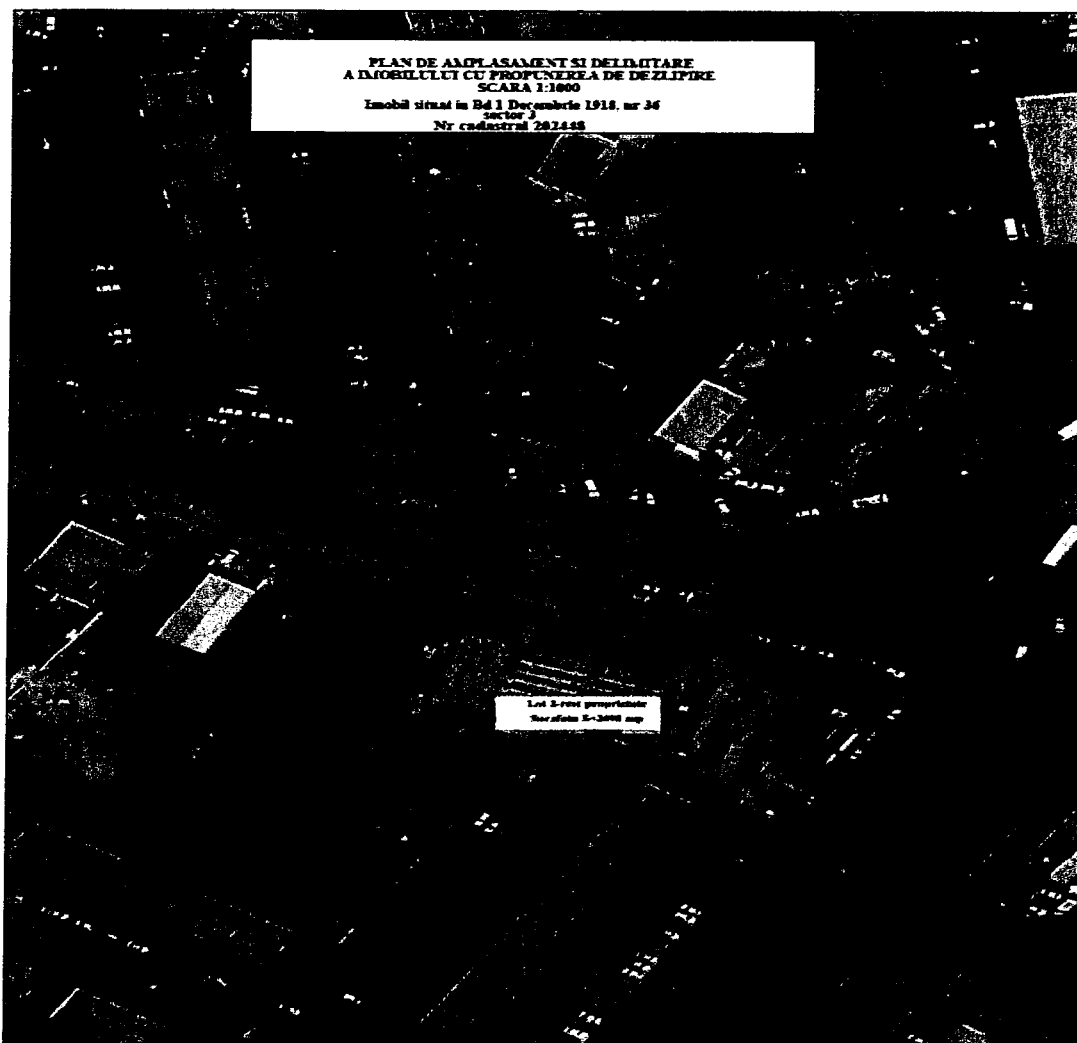
RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

pentru lucrarea de utilitate publica:

**„Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu
Rebreanu”**

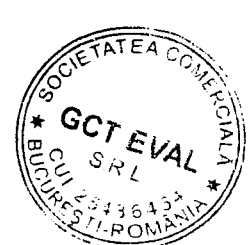
pentru proprietatea imobiliara:

**Teren intravilan,
situat pe teritoriul administrativ al Sectorului 3,
Municipiul Bucuresti**



10 Iulie 2017

Proprietar **SC AGROROM DISTRIBUTION SERVICES SRL**



SINTEZA EVALUARIINr. Raport : **RG-LR din Iulie 2017****CONFORM
CU ORIGINALUL****OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE**

Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea imobiliara compusa din:
Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii (Cc), situat pe teritoriul administrativ al Sectorului 3, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala de **169 mp**.
Suprafata Propusa pentru Expropriere (conform Plan Topo)

Suprafata totala TERENURI**169 mp****SCOPUL EVALUARII**

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

„Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu”

Estimarea valorii din prezentul raport de evaluare este una globala, pentru toate proprietatile aflate pe acest tronson (precizate in **“Anexa VALOARE GLOBALA” – ANEXA 2**), 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. 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.

BENEFICIAR SI DESTINATAR in calitate de Utilizatori

Societatea de Avocatura **Mocanu & Asociatii SPRL**.
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI.

DATA INSPECTIEI

Iulie 2017

DATA RAPORTULUI GLOBAL

12 IULIE 2017

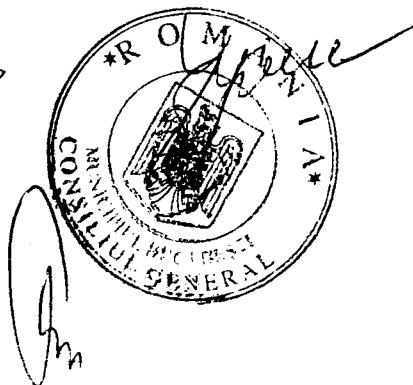
Raportul este realizat de :

S.C. GCT EVAL S.R.L.

CUI RO 25486454

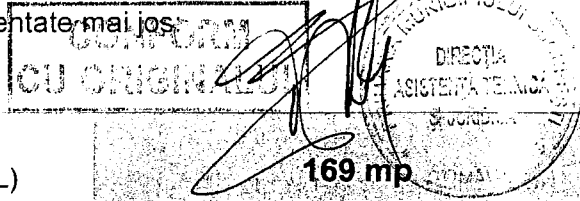
J40/5339/2009

Str. Ion Neculce nr. 46 sector 1

www.gcteval.ro

5

Valorile de despagubire (in vederea expropriarii) estimate pentru proprietatea imobiliara: teren intravilan, situat pe teritoriul administrativ al Sectorului 3, Municipiul Bucuresti, ce urmeaza a fi expropriat pentru **lucrarea de utilitate publica „Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu”**, sunt prezentate mai jos



Suprafata totala teren ce se expropriaza (apartine SC AGROROM DISTRIBUTION SERVICES SRL)	169 mp
ZONE si VALORI furnizate de Camera Notarilor Publici	
IULIE 2017	
Zona 60 – B1	272 euro/mp
	272 euro/mp * 169 mp = 45.968 euro
Valoare de despagubire - global (teren) (Lei)	<u>210.157 Lei</u>
Valoare de despagubire- global (teren) (Euro)	<u>45.968 Euro</u>

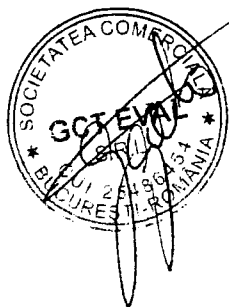
Curs BNR la data estimarii 12.07.2017: 4,5718 Lei/Euro

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

(extrasele din Grila Notariala sunt atasate la pag. 17, 18, 19 si 20).

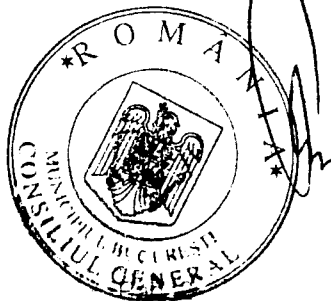
OBS. Evaluarea nu este finala, ci este o estimare globala.

S.C. GCT EVAL S.R.L.
 CUI RO 25486454
 J40/5339/2009
 Str. Ion Neculce nr. 46 sector 1
 Tel/fax 0040-21.22.44.275



Handwritten signature

Ing. GEORGESCU Geta-Stela
 Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare
 Membru Titular ANEVAR



Handwritten signature

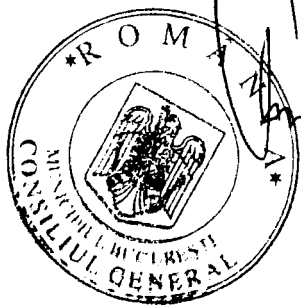
CERTIFICARE

CONFORM
CU ORIGINALUL



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 a proprietatii.
2. Analizele, opiniile și concluziile evaluatorului sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Evaluatorii nu au 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.
4. Implicarea evaluatorilor 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.
5. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu legislatia aplicabila la data evaluarii si anume legea 255/2010.
6. Evaluatorii poseda cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluatori. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

Prezentul raport **NU** este intocmit conform Standardelor de evaluare de la data evaluarii ; **valoarea nu este valoare de piata sau valoare justa definita de Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2017.**



PREZENTARE GENERALACONFORM
CUI CONȚINEDIRECȚIA
ASISTENȚĂ TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ

ROMANIA

OBIECTUL EVALUARII SI IDENTIFICAREA PROPRIETATILOR

Prezentul raport de evaluare are ca obiect, proprietati imobiliare compuse din:
Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii (Cc), situat pe teritoriul administrativ al Sectorului 3, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala de expropriat de 169 mp – teren.

Suprafata Propusa pentru Expropriere (conform Planuri Topo)

Suprafata totala TERENURI

169 mp.

LOCALIZARE

Proprietatea supusa **evaluării globale** este situata in sectorul 3 al Municipiului Bucuresti.

Planuri detaliate cu localizarea amplasamentului sunt anexate in prezentul raport la capitolul

ANEXE.

INSPECTIA

Inspectia s-a efectuat global, la exterior, in zona Bdul Liviu Rebreanu – Bdul 1 Decembrie 1918..

Nu au fost inspectate individual proprietatile. Evaluatorii si inginerii geodezi nu au avut acces la fiecare proprietate in parte, ci doar in exterior. Inspectia pentru fiecare proprietate se va face ulterior, la intocmirea raportului/rapoartelor individuale.

DESCRIERE

Terenul respectiv este afectat de lucrarile de utilitate publica **„Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu”**. Suprafetele de teren analizate sunt intravilane, categoria de folosinta curti constructii (Cc).

Terenul este intravilan, cu front de acces la strada Liviu Rebreanu si Bd. 1 Decembrie 1918.

SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul estimarii valorii de despagubire, in vederea expropriarii pentru lucrari de utilitate publica.

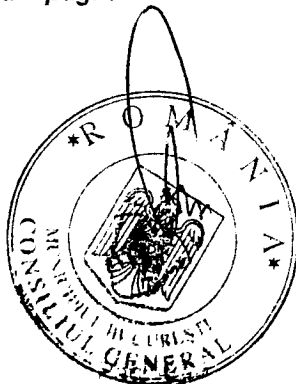
Raportul de evaluare nu este valabil pentru **utilizări în alte scopuri**.

Tipul Valorii – Valoare de despagubire conform Art. 9 Lit (3) din Legea 255/2010 :

Art 9.

“(3) Decizia de expropriere se emite și își produce efectele și în situația în care proprietarii imobilelor cuprinse în listă nu se prezintă în termenul stabilit la art. 8 alin. (2), nu prezintă un titlu valabil sau nu sunt cunoscuți proprietarii, precum și în situația succesiunilor nedeschise sau a succesorilor necunoscuți ori nu se ajunge la o înțelegere privind valoarea despăgubirii.”

A se vedea si legislatia aplicabila – pag. 7

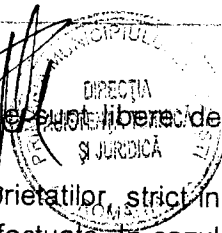


DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

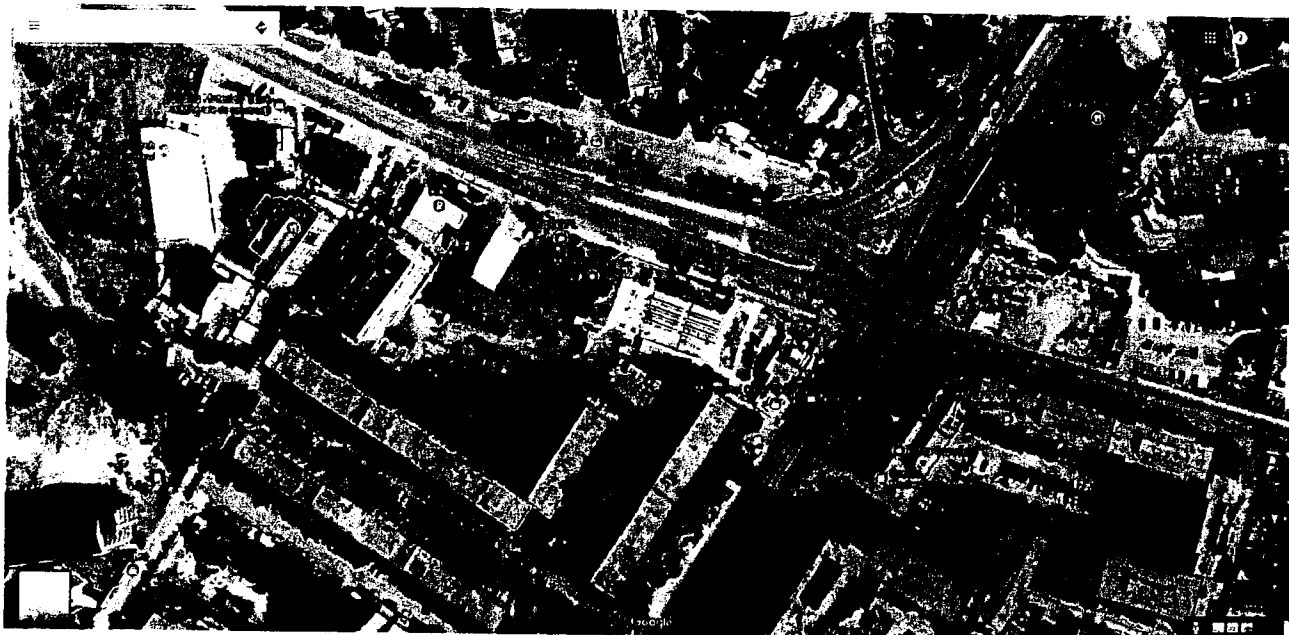
Evaluarea pentru fiecare proprietate se va face în ipoteza că proprietățile sunt libere de sarcini și neafectate de privilegii, sarcini sau servituti.

Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietăților, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspecției vizuale efectuate. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau prin completarea/modificarea acestui raport global sau la rapoartele individuale ulterioare.

CONFORM
CU ORIGINALUL

**BENEFICIAR SI DESTINATAR in calitate de Utilizatori**

*Primaria Municipiului Bucuresti – Consiliul General prin
Societatea de Avocatura Mocanu & Asociatii SPRL.*

LOCALIZARE – Descriere Cartier

Strada Liviu Rebreanu este situată în cartierul TITAN.

Cartierul Titan este localizat în partea de est a Bucureștiului, în sectorul 3, având ca vecinătăți parcul Al. Ioan Cuza, cartierul Balta Alba, dar și cartiere ca Dristor și Pantelimon. La capatul nord-vest al cartierului există Bulevardul Basarabia și Stadionul Lia Manoliu.

Cartierul se află în mijlocul unei dezvoltări imobiliare spectaculoase datorită ofertei rezidențiale, facilităților, zonelor de retail și divertisment. O altă facilitate a acestui cartier este accesul direct spre Autostrada Soarelui.

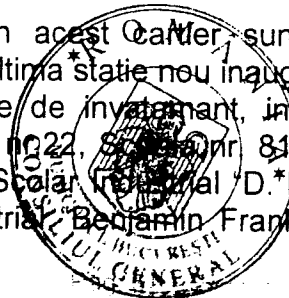
Transportul este foarte bine elaborat, regiunea fiind legată de alte părți din București cu metroul, tramvaiul, troleibuze, autobuze și taxiuri.

Cele mai importante bulevarde sunt:

Nicolae Grigorescu, Camil Ressu, Theodor Pallady, 1 Decembrie și Liviu Rebreanu. Există mai multe centre comerciale mari, cele mai importante hipermarket-uri fiind Auchan, Cora, Billa și Mega Image.

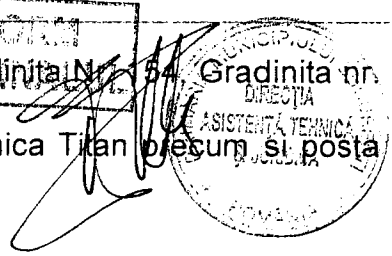
Stațiile de metrou situate în acest cartier sunt: Nicolae Grigorescu, Titan, 1 Decembrie, Ing. Costin Georgian și ultima stație nou inaugurată Anghel Saligny.

În ceea ce privește instituțiile de învățământ, în cartier se găsesc școli precum Școala nr. 16, Școala nr. 21, Școala nr. 22, Școala nr. 81 sau Școala nr. 86, licee precum Liceul Teoretic "Al.I. Cuza", Grupul Școlar Industrial "D. Leonida", Grupul Școlar Industrial "N. Stănescu", Grupul Școlar Industrial "Benjamin Franklin" sau Grupul Școlar Industrial



"Republica" si gradinite ca Gradinita nr.68, Gradinita nr. 70, Gradinita Nr. 84, Gradinita nr. 169 sau Gradinita nr. 21 etc.

Spitalul "Dr. Victor Gomoiu" de pe Bd. Basarabia, Policlinica Titan precum si posta Titan sunt cele mai importante puncte de reper din zona.



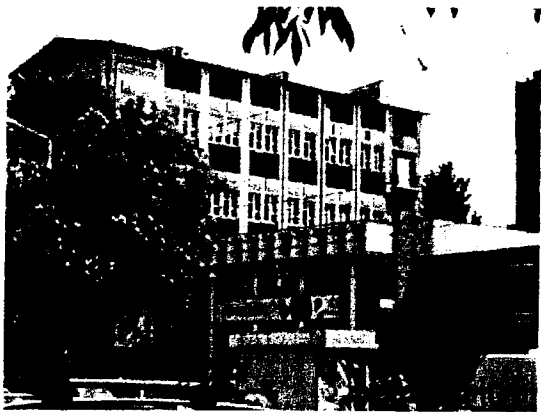
Enciclopedia libera **Wikipedia** descrie astfel cartierul :

Titan este un cartier situat în sectorul 3 al Bucureștilui, în zona sud-estică a capitalei. Denumirea sa se trage din mitologia greacă, unde era utilizată pentru a denumi copiii zeilor Uranus și Gaea. Cartierul Titan are un centru comercial (Titan Mall) situat la stația de metrou ce poartă același nume. Tot aici este situat ștrandul Titan, un centru de agrement pentru locuitorii zonei și mai noul hyper-market Auchan (situat pe Bd. 1 Decembrie 1918). Deși este un cartier situat la periferia Bucureștilui, el cunoaște o continuă dezvoltare datorită potențialului economic pe care îl aduce platforma industrială ce oferă locuri de muncă unei părți a rezidenților săi. Datorită terenului înălțat ce oferă o bună protecție împotriva inundațiilor, dar și "autostrăzii soarelui" (denumire dată de municipalitate autostrăzii construite în anul 2006 ce leagă capitala de stațiunile situate pe litoralul românesc), el cunoaște o continuă dezvoltare și în domeniul imobiliarelor.

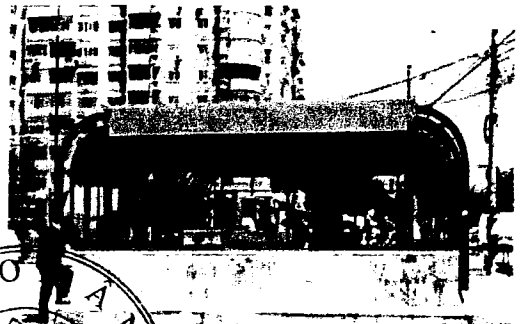
Conform metropotam.ro,

Cartierul Titan, s-a format între anii 1965 și 1984 când a existat un boom al blocurilor de locuințe. Astfel a luat naștere cartierul **Titan-Balta Alba** cu ~ 90000 de apartamente. Se pare că blocurile erau din beton, prost finisate, având apartamente destul de mici care nu asigurau decât cele mai minime standarde de confort.

Între timp, cartierul Titan a devenit unul dintre punctele de interes pentru noi construcții de locuințe, birouri sau hypermarket-uri, în 2008 existând zece proiecte rezidențiale doar în Titan.



Handwritten signature or initials.

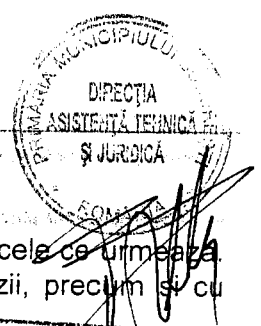


Handwritten signature or initials.



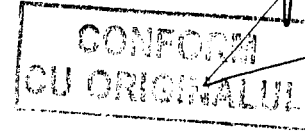
metropotam.ro

metropotam.ro



LEGISLATIA Aplicabila

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.



Legislatie si valoarea de despagubire

Legislatia specifica este :

Legea Nr. 255/2010 din 14/12/2010 este legea cu privire la exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean si local

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de despăgubire conform grilei notariale 2017 pentru imobilele supuse expropriarii (Vezi Art. 9 Din Lega 255/2010).

Art 9.

(3) Decizia de expropriere se emite si își produce efectele si in situația in care proprietarii imobilelor cuprinse in listă nu se prezintă in termenul stabilit la Art. 8 Alin. (2), nu prezintă un titlu valabil sau nu sunt cunoscuți proprietarii, precum si in situația succesiunilor nedeschise sau a succesorilor necunoscuți ori nu se ajunge la o înțelegere privind valoarea despăgubirii.

Pentru estimarea valorii juste de despagubire, evaluatorul va avea in vedere si se va raporta la "ghidul valorilor orientative ale proprietatilor imobiliare pentru anul 2017", efectuate de camera notarilor publici, asa cum cere legea 255/2010 art. 11 alin (7).

"art. 11.

(7) Inainte 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 exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean 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 notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din legea nr. 571/2003 privind codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

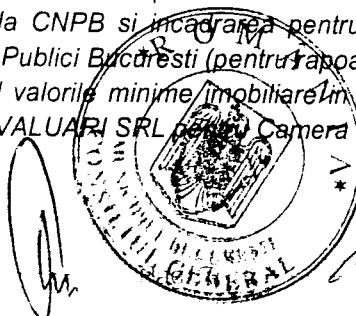
In conformitate cu ordonanta de urgenta 228 din 30 decembrie 2008, legea nr.198/2004 precizeaza:

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.

Etape parcurse:

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client;
- Identificarea si analiza amplasamentului si constructiilor (unde este cazul), aprecierea starii tehnice;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor ce stau la baza elaborarii raportului;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Analiza adreselor primite de la CNPB si in cadrul acestora pentru fiecare imobil conform fiecărei adrese primite de la Camera Notarilor Publici Bucuresti (pentru rapoartele individuale) sau analiza Studiului de piata pentru anul 2017 privind valorile minime imobiliare in municipiul bucuresti". efectuate de G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUARI SRL Camera Notarilor Publici pentru anul 2017



CONFORM
CU ORIGINALUL

DIRECȚIA
ASISTENȚĂ TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ
ROMÂNIA

SURSE DE INFORMARE

“STUDIU DE PIATA PENTRU ANUL 2017 PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE IN MUNICIPIUL BUCURESTI”, efectuate de G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUARI SRL pentru Camera Notarilor Publici pentru anul 2017.

Conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2017:

Prezentul raport **NU** este intocmit conform standardelor de evaluare de la data evaluarii ; valoarea nu este valoare de piata sau valoare justa definita de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017.

Legea 255/2010 cere in mod expres respectarea grilei notariale, valabila la data evaluarii, si anume grila notarilor 2017.

(obs. standardele de evaluare sev 2017 precizeaza termenul de „despagubire” doar in cadrul valorii de asigurare (sev 450)).

CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE

Acest raport de evaluare este destinat utilizării doar de către partea căreia îi este adresat, în scopul **strict specific menționat aici – stabilirea valorii juste pentru despagubire pentru lucrari de utilitate publica**. Evaluatorii 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, unul pentru **Primaria Municipiului Bucuresti**, unul pentru Societatea de Avocatura **Mocanu si Asociatii SPRL** si unul pentru arhiva evaluatorului.

S.C. GCT EVAL S.R.L.

Ing. GEORGESCU Geta-Stela
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

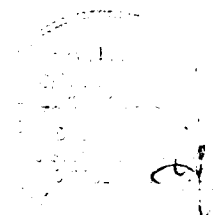
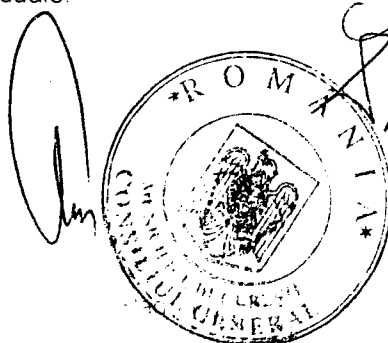
IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Ipoteze

CONFORM
CU ORIGINALUL



1. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici si fizici care pot apărea ulterior evaluării si pot influența opiniile si rezultatele din aceasta lucrare.
2. Se presupune in cadrul raportului global, ca proprietatile evaluate se conformează 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. Daca ulterior se constata modificari, acestea vor fi luate in calcul la evaluarile individuale.
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 la dispozitia evaluatorului de P.M.B. ptin societatea de Avocatura Mocanu si Asociatii. Prezenta evaluare este o estimare globala a preturilor imobilelor propuse pentru expropriere pentru lucrarea de utilitate publica „Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu”**
5. Evaluarea se face in ipoteza stricta ca dreptul real de proprietate este valabil si tranzactionabil, ca proprietatile sunt libere de sarcini.
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 si/sau de indicatorii urbanistici ai 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, starea tehnica a fiecărei constructii (daca este cazul), calitatea si tipul finisajelor si altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale fiecărei proprietati.
8. Suprafetele utilizate in estimarea valorilor sunt cele masurate si primite de la S.C. GEOTOPO SRL, si atasate la prezentul raport.
9. Daca la inspectiile individuale (per proprietate) se constata aspecte diferite (fizice, tehnice, juridice), atunci valoarea de despăgubire de la acea data va putea fi diferita de cea din aceasta Evaluare Globala.
10. Evaluatorii isi asuma raspunderea pentru situatia juridica si tehnica a proprietatilor, strict in baza documentelor primite pana la data acestei evaluari si a inspectiei exterioare efectuate. In cazul in care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate in considerare in cadrul altui raport sau la rapoartele individuale ulterioare.
11. Deoarece intocmirea prezentei documentatii a fost solicitata in regim de urgenta, nu s-au atasat adresele de la Camera Notarilor Publici Bucuresti. (Acestea neputand fi solicitate deoarece timpul de executie a fost limitat, iar Camerele Notarilor publici raspund in aproximativ 10 zile lucratoare). In schimb s-a avut in vedere **“STUDIUL DE PIATA PENTRU ANUL 2017 PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE IN MUNICIPIUL BUCURESTI”**, efectuate de G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUARI SRL pentru **Camera Notarilor Publici pentru anul 2017**.
12. Daca vor exista incadrari diferite in zona, acestea se vor modifica fie cu completare la prezentul raport, fie la intocmirea rapoartelor individuale.



Ipozeze Speciale

**CONFORM
CU ORIGINALUL**



- raportul este intocmit conform legii 255/2010.

- **valoarea determinata nu reprezinta valoare de piata sau valoare justa, astfel ca acest raport nu poate fi supus Standardelor de Evaluare 2017, in vigoare la data evaluarii, ci reprezinta o abatere de la standarde, pentru a putea respecta legea 255/2010.**

- legea expropriarii legea 255/2010. Prin art. 26, precizeaza clar ca evaluarea se face respectand Grila Notarilor Publici pentru Anul 2017.

S.C. GCT EVAL S.R.L.

Ing. GEORGESCU Geta-Stela
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR



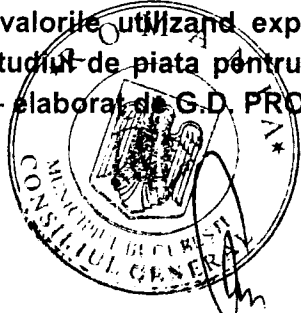
CONCLUZII

Evaluarea se realizeaza in vederea expropriarii, astfel ca evaluatorul furnizeaza valorile precizate in "Studiul de piata pentru anul 2017 privind valorile minime imobiliare in Municipiul Bucuresti" – elaborat de G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUARI SRL.

Pentru respectarea Legii 255/2010

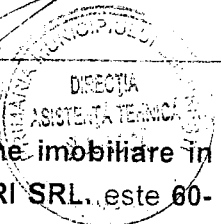
- **Normă metodologică de aplicare a legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local:**
- "Art. 8. - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al asociației naționale 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 notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din legea nr. 571/2003 privind codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

Evaluatorul se raporteaza la "Studiul de piata pentru anul 2017 privind valorile minime imobiliare in Municipiul Bucuresti" – elaborat de G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUARI SRL. estimand astfel valorile utilizand expertizele intocmite pentru camerele notarilor si anume zonarile din "Studiul de piata pentru anul 2017 privind valorile minime imobiliare in Municipiul Bucuresti" – elaborat de G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUARI SRL.



G. Stela

CONFIRMAT
CU ORIGINALA



Zonarea din "Studiul de piata pentru anul 2017 privind valorile minime imobiliare in Municipiul Bucuresti" – elaborat de G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUARI SRL, este 60-B1 astfel:

Valoare Teren liber

272 Euro/Mp

(atasat extrase din Grila Notariala la pag. 17, 18, 19 si 20).

Valorile de despagubire estimate pentru proprietatile imobiliare teren intravilan, situate pe teritoriul administrativ al Sectorului 3, Municipiul Bucuresti, ce urmeaza a fi expropriate pentru utilitate publica „Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu” sunt prezentate mai jos:

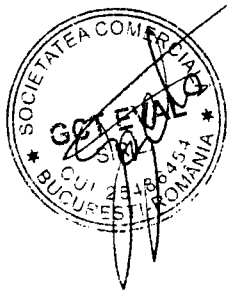
Suprafata totala teren ce se expropriaza (apartine atat persoanelor fizice cat si a celor juridice)	169 mp
ZONE si VALORI furnizate de Camera Notarilor Publici Bucuresti Iulie 2017	
Zona 60 – B1	272 euro/mp
	272 euro/mp * 169 mp = 45.968 euro
Valoare justa de despagubire - global (teren) (Lei)	<u>240.157 Lei</u>
Valoare justa de despagubire- global (teren) (Euro)	<u>45.968 Euro</u>

Curs BNR la data estimarii 12.07.2017: 4,5718 Lei/Euro

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

S.C. GCT EVAL S.R.L.

Ing. GEORGESCU Geta-Stela
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR



[Handwritten signature]



Zona 60-B1:

Valoare Teren liber

272 Euro/Mp

"Anexa VALOARE GLOBALA" – ANEXA 2

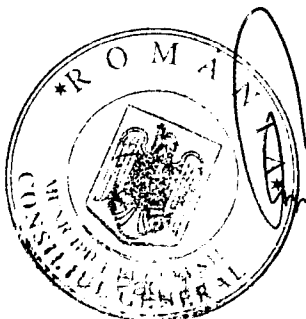
CONFORM
CU ORIGINALUL



ANEXA 2

Iulie 2017

Tabel cu situatia imobilelor afectate de expropriere in proiectul " Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu "									
Nr. Cr.	Nume Proprietar	Adresa	Nr.Cad.	Suprafata TEREN propusa pentru expropriere (mp)	Suprafata CONSTRUCTIE propusa pentru expropriere (mp)	Valoare teren [Lei]	Valoare constructii [Lei]	Valoare totala teren + constructii [Euro]	Valoare totala teren + constructii [Lei]
1	SC AGROROM DISTRIBUTION SERVICES SRL	bd 1 Decembrie 1918 nr. 36, sector 3	202448	169	0,00	210.157 lei	0 lei	45.968 €	210.157 lei
Suprafata totala TEREN propusa spre expropriere (mp)				169	0	210.157 lei	0 lei	45.968,0 €	210.157 lei
A se vedea ipotezele speciale de mai jos :						Curs BNR la Iulie 2017	4,5718 €	Lei/Euro	
ANEXA 2 redata mai sus este o estimare globala a valorilor imobilelor propuse pentru expropriere pentru executarea lucrarilor - „Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu”									
Raportul global este efectuat in ipotezele speciale stricte descrise mai jos:									
1. 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 si/sau de indicatorii urbanistici ale proprietatii.									
2. 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, starea tehnica a fiecarei constructii, calitatea si tipul finisajelor si altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale fiecarei proprietati.									
3. S-a efectuat o evaluare globala a terenului, considerand terenul ca fiind intravilan, asa cum reiese din extrasele de Carte funciara primite. Ulterior, la evaluarile per/proprietate, dupa inspectia fiecarei proprietati, in functie de caracteristicile fizice, amplasament, utilitati, vecinatati, s.a.m.d , se vor face estimari punctuale.									
4. Nu au fost inspectate individual proprietatile. Evaluatorii si inginerii geodezi nu au avut acces la fiecare proprietate in parte, ci doar in exterior. Inspectia per proprietate se va face ulterior.									
5. Daca la inspectiile individuale (per proprietate) se constata aspecte diferite (fizice, tehnice, juridice), atunci, valoarea justa pentru despagubire de la acea data va putea fi diferita de cea din aceasta Evaluare Globala.									
6. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele si documentatiile primite de la beneficiari.									
7. Evaluatorul se raporteaza la grila Notarilor Publici asa cum prevede Legea 255/2010. Astfel, valorile au fost estimate prin utilizarea expertizelor intocmite pentru camerele notarilor publici pentru anul 2017, si anume zonarile si valorile furnizate de Studiul de Piata - Grila notanala 2017.									

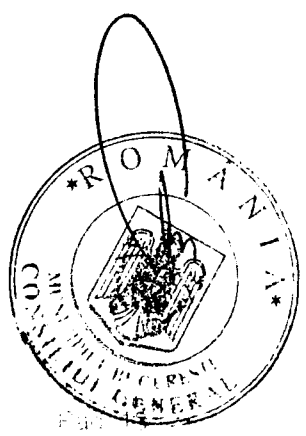
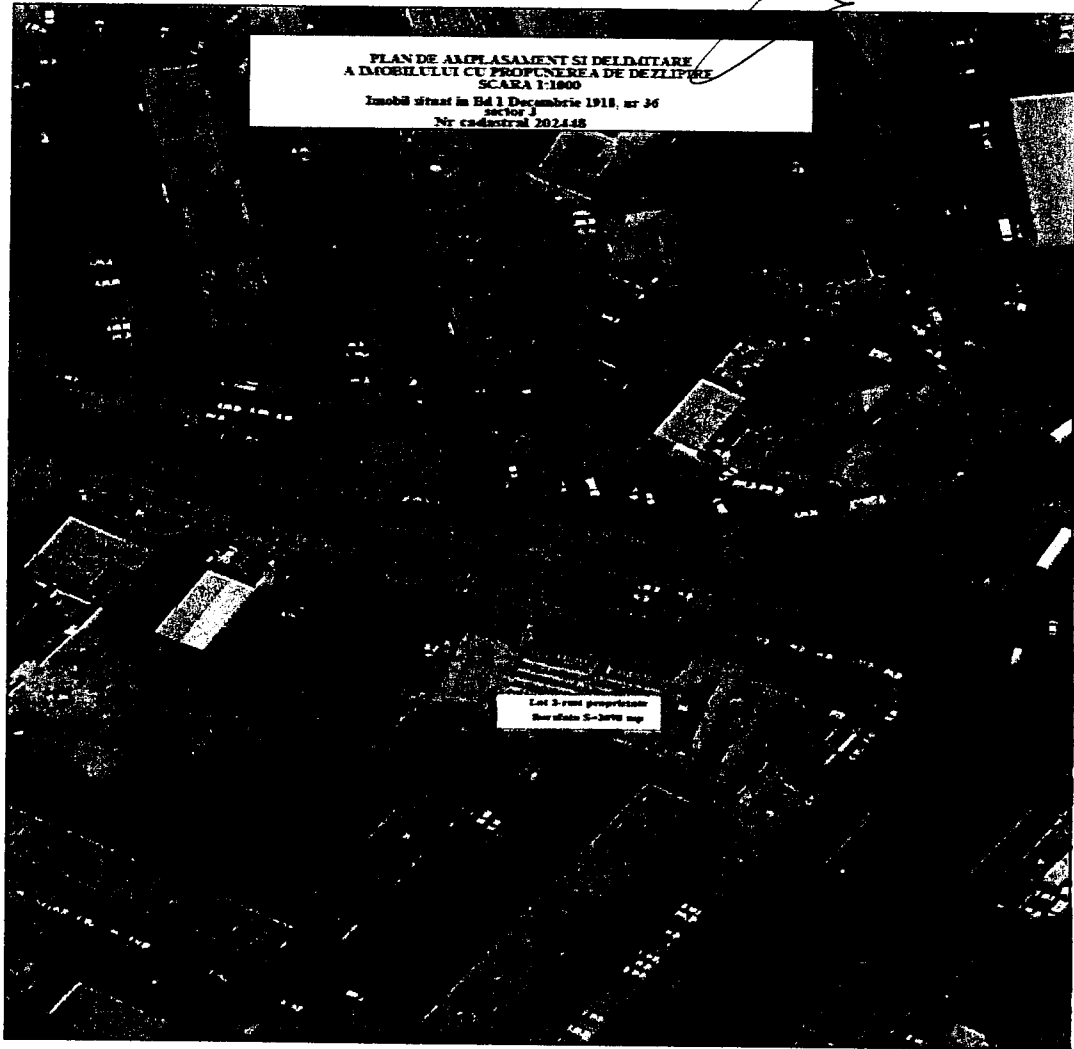


Fotografii – Terenuri – propuse spre Expropriere:

Proprietar – SC AGROROM Distribution Services

CONFORM
COPRIJALII

DIRECȚIA
ASISTENȚĂ TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ
ROMÂNIA



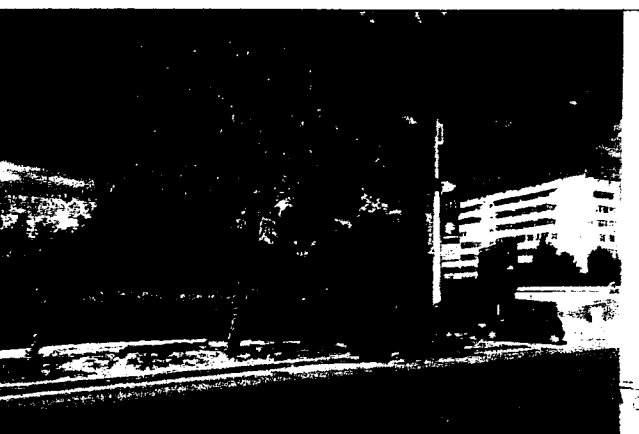
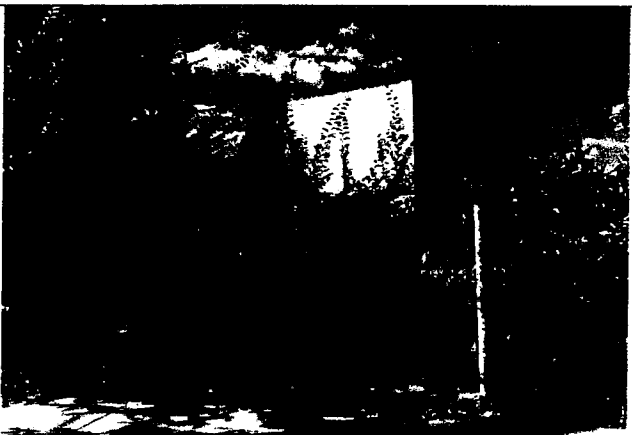
Handwritten signature

Handwritten signature

Fotografii Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 36, sector 3

CONFORM
CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CONSILIUL GENERAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

GET EVAL
SRL
CUI 25438451
BUCUREȘTI-ROMANIA

Extrase de Carte Funciara pentru proprietatile analizate:



**CONFORM
CU ORIGINALUL**



ANCIPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 3

Nr. 61244
Data: 11
Data: 11
Data: 11

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intracadr

Adresa: Loc. București Sectorul 3, Bld. 1 Decembrie 1918 Nr. 30, Jud. București

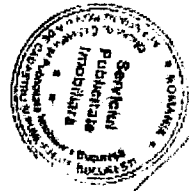
Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr.	Suprafata (mp)	Observatii Referinte
01	202144	10000,00 10000,00	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinte
56330 / 02/09/2015 Act Administrativ nr. FN din 02/02/2014 emis de Biroul de Publicitate Imobiliară Sectorul 3 (1439/2011). 04 Intabulare drept de proprietate asupra terenului intracadr, suprafața actuală 101 1) SC AGROROM DISTRIBUTION SERVICES SRL (CUI 3000912)	
69826 / 21/10/2015 Act Notarial nr. 2886 din 20/10/2014 emis de Oficiul de Publicitate Imobiliară Sectorul 3 (1902/2014) emis de Consiliul Sector 3 - Publicitate Imobiliară Sectorul 3, București, care se notează actualizarea informațiilor tehnice, respectiv rectificarea coordonatelor punctelor de reper ale imobilului, cu modificarea suprafeței totale, precum și realizarea construcțiilor înscrise sub Al. 1 Al. 5.	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezechilibrantele dreptului de proprietate drepturi reale de garantare si sarcini	Referinte



CONFORM
CU ORIGINALUL

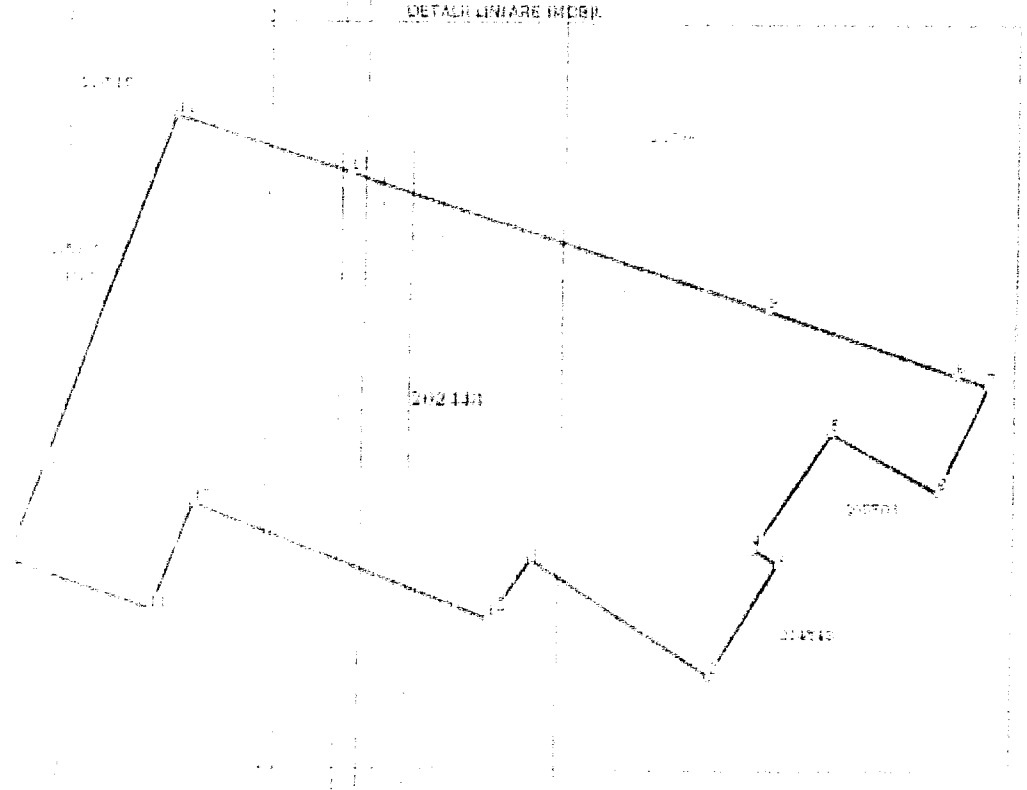
[Signature]
DIRECTIA
TEHNICA SI
JURIDICA
ROMANIA

Y 411 Funciara Nr. 202 / 18 Camion Grap, Municipiu Bucuresti, Sectiune 2
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Numar act de proprietate	Suprafata (m ²) 117.511 / 1.750 Maximata 2.367	Observatii / Referinte
--------------------------	--	------------------------

Suprafata este determinata in planul de proiectie Sistem 70.



Date referitoare la teren

Categoria terenului	Suprafata	Tara	Parcela	Nr. topu	Observatii / Referinte
1. teren agricol	117.511				
2. teren agricol	2.367				

Lungime Segmente

T: Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	21.343
2	3	15.075
3	4	7.895
4	5	13.864
5	6	2.227



[Signature]



RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

CONFORM
CU ORIGINALUL



[Handwritten signature]

Punct inceput	Punct sfârșit	Longime segment (ml)
5	7	11 627
7	8	1 300
8	9	19 841
9	10	44 061
10	11	18 43
11	12	37 536
12	13	5 868
13	14	15 314
14	15	11 454
15	16	31 821
16	1	7 25

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Sfraso 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru
*** Distanța dintre puncte este furnizată din segmente cituite și sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Conținutul prezentei extrase este corect și corespunde conținutului cartei de planșă și al planșei însoțitoare în direc.

Prezentul extras de carte de planșă este valabil la autentificarea în țară și în străinătate, în cazurile în care se sting drepturile reale prezente și pentru acțiunile de asigurare a posesiei și a drepturilor susceptibile de încălcare în condițiile legii.

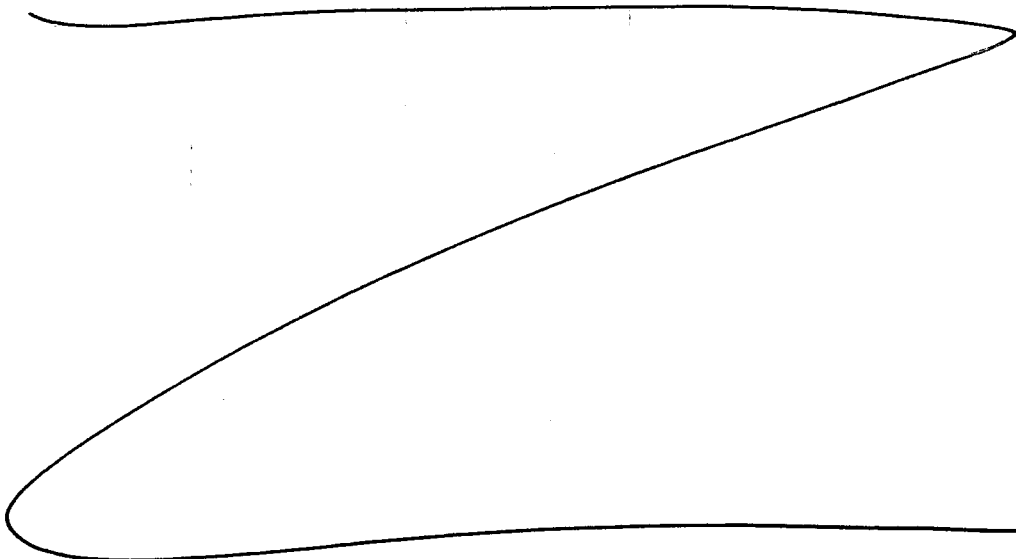
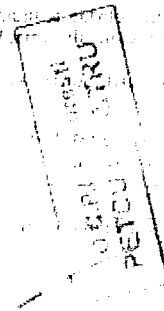
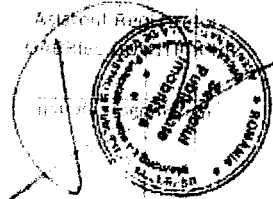
Se achită tariful de 20.000 lei (douăzeci de mii lei) pentru eliberarea prezentei extrase de carte de planșă publicitate imobiliară cu numărul 377.

Data soluționării:

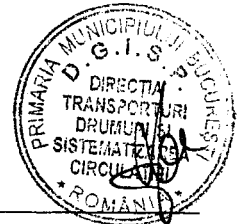
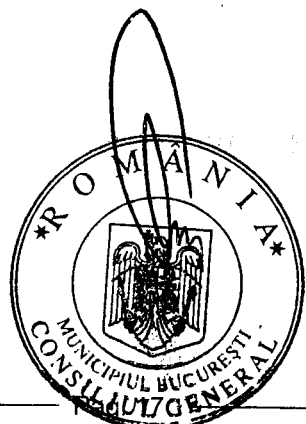
27 de 2008

Data eliberării:

26 MAR 2008 9 2



[Handwritten signature]



CONFORM
CU ORIGINALUL

G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUARI SRL



TERENURI INTRAVILANE

STUDIU DE PIATA PENTRU ANUL 2017
PRIVIND VALORILE UNITARE MINIME ALE TERENURILOR INTRAVILANE

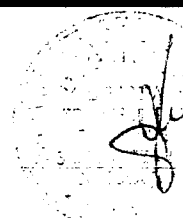
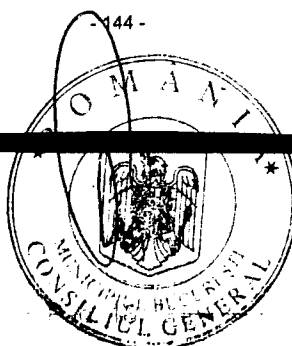
- Valori in EUR/mp -

ZONA - SUBZONA	TEREN LIBER	TEREN OCUPAT DE CONSTRUCTII	TEREN AFERENT SPATII COMERCIALE	TEREN AFERENT SPATII INDUSTRIALE
ZONA 58-B1	593	415	652	534
ZONA 58-B2	529	370	582	476
ZONA 58-B3	494	346	543	445
ZONA 59-A1	507	355	558	456
ZONA 59-A2	476	333	524	428
ZONA 59-A3	474	332	521	427
ZONA 59-B1	516	361	568	464
ZONA 59-B2	477	334	525	429
ZONA 59-B3	417	292	459	375
ZONA 60-A1	326	228	359	293
ZONA 60-A2	318	223	350	286
ZONA 60-A3	276	193	304	248
ZONA 60-B1	272	190	299	245
ZONA 60-B2	282	197	310	254
ZONA 60-B3	251	176	276	226
ZONA 61-A1	140	98	154	126
ZONA 61-A2	162	113	178	146
ZONA 61-A3	134	94	147	121

*** Strict pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege ***

TERENURI INTRAVILANE - mun. Bucuresti, 2017

- 144 -



CONFORM
CU ORIGINALUL

G.D. Proiectare-Expertize-Evaluari SRL

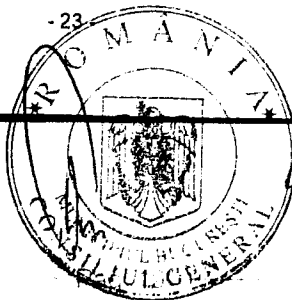
DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
-----------------	--------------

1 - 9	
bd.1 Decembrie 1918	49 / A2-B3 ; 60 / A2-B1
intr.1 Mai	34 / B3
p-ta 1 Mai	34 / B3
str.11 Iunie	57 / A1-B1
str.13 Septembrie	64 / A3
calea 13 Septembrie	56 / A1-B1 ; 57 / A1
intr.13 Decembrie	56 / B1
p-ta.21 Decembrie 1989	46 / B2
str.16 Februarie	22 / B2-B3
str.19 Noiembrie	50 / B3
str.9 mai	33 / B3
intr.9 mai	33 / B3

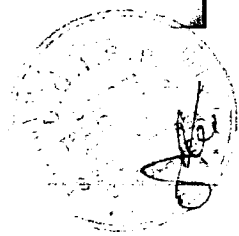
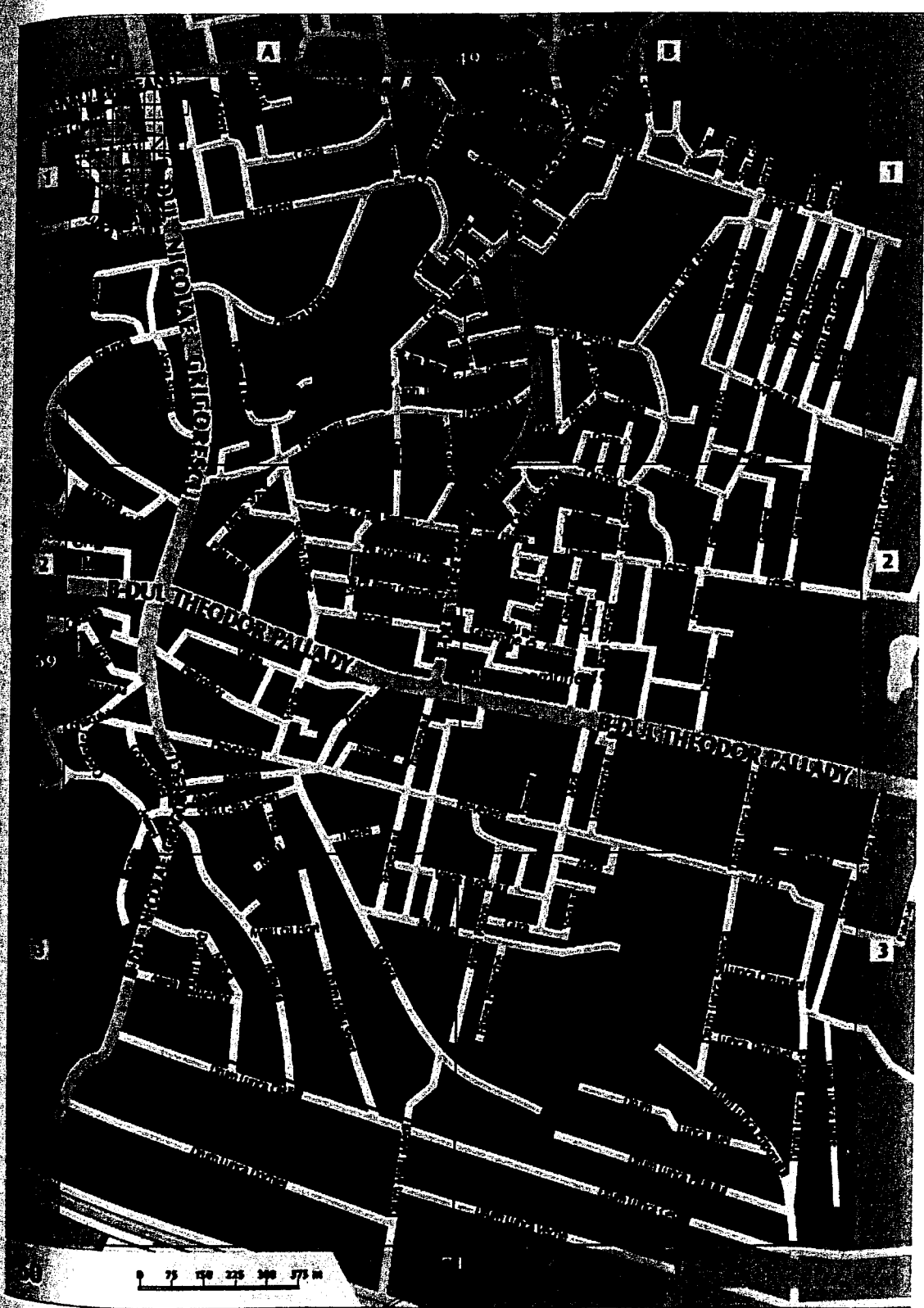
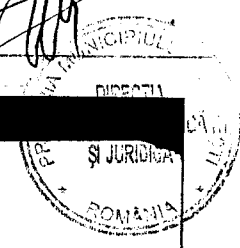
A	
Str. Aaron Florian	46 / B2
Intr. Abagiilor	68 / A3
Intr. Abanosului	37 / B3 ; 48 / B1
Str. Abatajului	66 / B1
Bd. Abatorului	58 / A2
Str. Abnegației	54 / B2
Str. Abrud	34 / A3-B3
Str. Abuș	22 / B3
Str. Academiei	46 / B2
Str. Acetilenei	22 / B2
Str. Acidava	68 / A1
Str. Aciliu	32 / B1
Str. Acordeonului	22 / B1
Str. Acordului	22 / B3
Intr. Acțiunii	79 / B1
Str. Acțiunii	68 / A3-B3 ; 79/B1
Str. Acumulatorului	23 / B3
Intr. Acvariului	43 / A3
Intr. Acvila	56 / B1
Str. Acvila	56 / B1
Str. Ada-Kaleh	43 / B1
Str. Adalin	32 / B1
Str. Adam Vasile, serg.	44 / A3
Str. Adamache Vasile	46 / B3 ; 47 / A3
Str. Adamescu Gheorghe	57 / B3
Intr. Adierii	69 / B3

DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Str. Adjud	60 / A1
Str. Adrian	56 / B1
Str. Ady Endre	34 / B3
Bd. Aerogarii	25 / A2
Str. Aeromodelului	22 / B2
Intr. Aeronavei	24 / B2
Str. Aeroportului	12 / A3 ; 22 / A1,A2
Str. Afânata	32 / B1
Str. Afirmării	36 / B1
Str. Afluentului	45 / A1
Str. Agapia	22 / B3
Str. Agapie Ion cap.	56 / A3,B3
Drum Agatului	14 / A1,A2
Aleea Agârbiceanu Ion	60 / A1
Str. Aghireș	35 / A2
Aleea Agigea	43 / B3 ; 44 / A3
Str. Agnita	33 / A2
Intr. Agregatelor	37 / A1
Str. Agricultori	47 / B2,B3
Intr. Agudului	43 / B2
Str. Aiud	12 / B3
Str. Ajustorului	43 / B1,B2
Str. Albac	35 / B3
P-ța Alba Iulia	47 / B3
Str. Albatrosului	37 / B1
Str. Albă	57 / A1
Intr. Albăstriței	60 / A2
Str. Albeni	66 / A1
Str. Albești	48 / A3
Intr. Albinței	58 / A1
Intr. Albinari	48 / A2
Str. Albinelor	58 / A2
Str. Albișoarei	48 / B1
Str. Albiței	43 / A2
Str. Albotăști	65 / B1
Str. Albu Iosif col.	60 / B1
Str. Aldeni	12 / A3
Str. Alecsandri Vasile	46 / A1
Str. Alexander Von Humboldt	58 / B1
Aleea Aleșd	43 / B2

Studiu de piață pentru anul 2017 privind valorile minime imobiliare in Municipiul Bucuresti



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
MUNICIPALITATEA
DREȘTA
Județul Buzău

ZONA 60 — A3



ZONA 60 — B1

Zonarea Grila
Notariale



[Handwritten signature]
ROMANIA
MUNICIPALITATEA
DREȘTA
Județul Buzău
CONSILIUL GENERAL
[Handwritten signature]

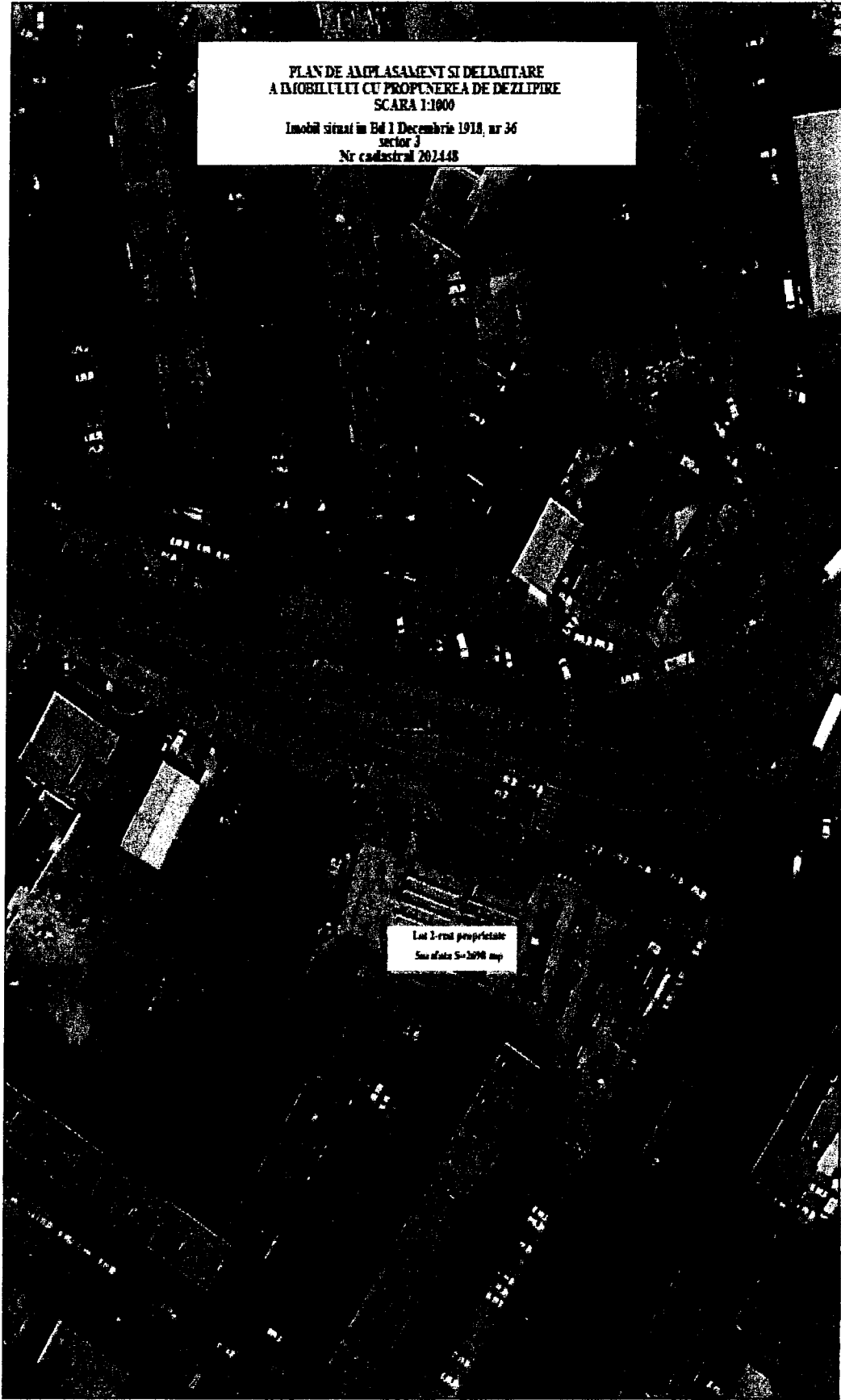
[Faint circular stamp]
[Handwritten signature]

CONFORM
CU ORIGINALUL



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
SCARA 1:1000

Imobil situat in Bd 1 Decembrie 1918, nr 36
sector J
Nr cadastral 202448



Lau 2-ros proprietate
Suprafata S=2070 mp

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

