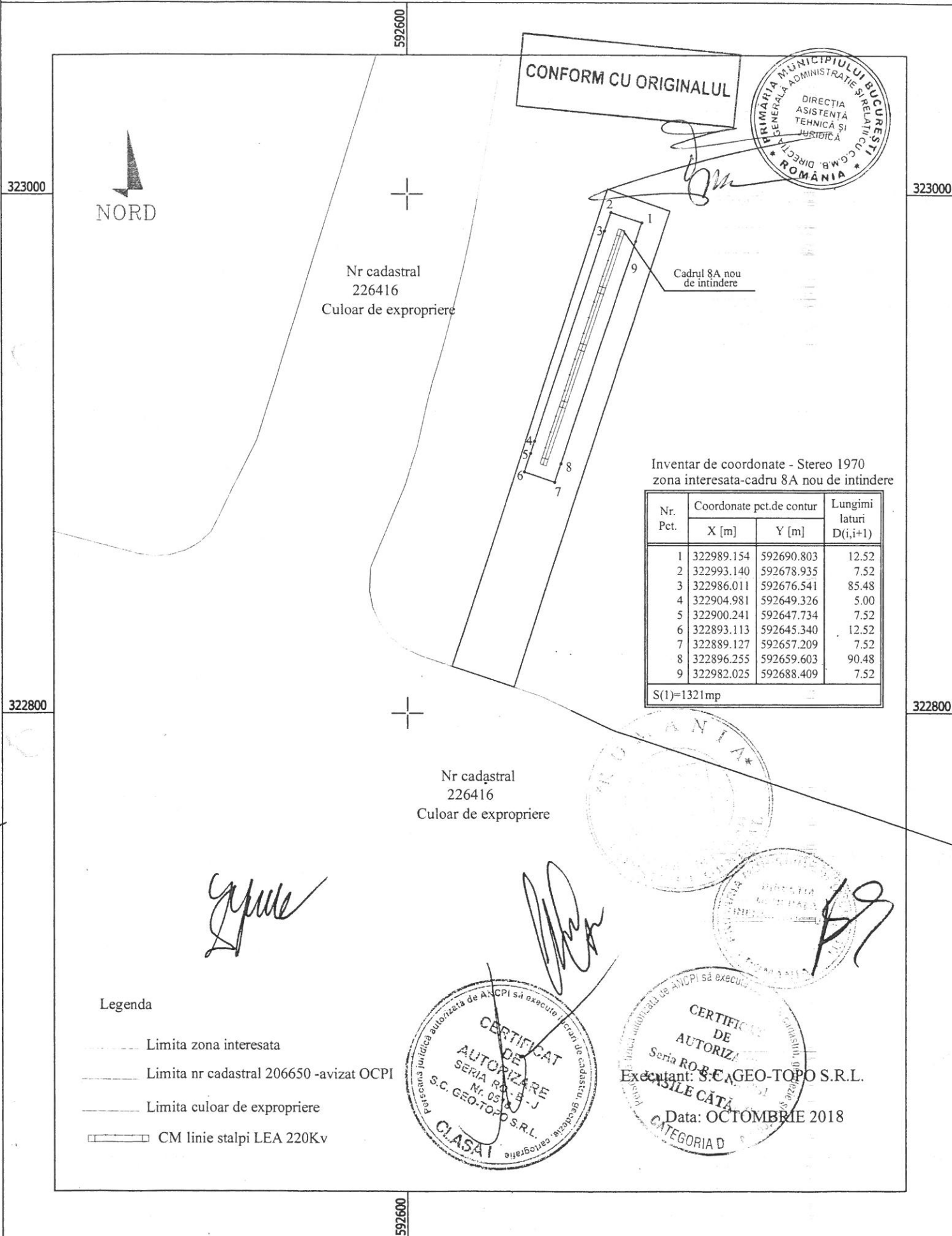


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
AMPLASARE STALPI LEA 220Kv
SCARA 1:2000
Proiect Strapungere Bd. Nicoale Grigorescu -Splai Dudescu

ANEXA 1
H.C.G.H.B nr 705/2018



ANEXA 2

DATA DE REFERINTA 08 octombrie 2018 ATA RAPORTULUI DE EVALUARE 08 octombrie 2018

Tabel cu situatia imobilelor afectate de expropriere in proiectul de utilitate publica
"Străpungere Bdul. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu"

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr.Cad.	Suprafata TEREN propusa pentru expropriere (mp)	Suprafata CONSTRUCTIE propusa pentru expropriere (mp)	Valoare teren [Lei]	Valoare construcții [Lei]	Valoare totala teren + constructii [Euro]	Valoare totala teren + constructii [Lei]
1	Capatana Alexandru	Splaiul Unirii nr. 629-631 sector 3	206650	1.321	0,00	1.031.774 lei	0 lei	221.135,4 €	1.031.773,5 lei
Suprafata totala TEREN propusa spre expropriere (mp)				1.321	0	1.031.774 lei	0 lei	221.135,4 €	1.031.773,5 lei

A se vedea Ipotezele speciale de mai jos :

Curs BNR la 08 octombrie 2018

4,6658 €

Lei/Euro

ANEXA 2 redata mai sus este o estimare a valorilor imobilelor propuse pentru expropriere pentru executarea lucrarilor de utilitate publica -
"Străpungere Bdul. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu"

Raportul de evaluare este efectuat in ipotezele speciale stricte descrise mai jos:

1. S-a efectuat o evaluare a terenului, considerand terenul ca fiind intravilan.
2. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele si documentatiile primite de la beneficiari.
3. 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 2018, si anume zonarile furnizate de Grila notariala 2018
4. S-a avut in vedere Grila Notariala 2018 Bucuresti intocmita de S.C. EURO EXPERT SRL.
5. Suprafetele utilizate in estimarea valorilor sunt cele masurate si primite de la S.C.GEO TOPO SRL, plan amplasament emis de GeoTOPO.
6. Extras CF 55357/18.07.2018. adresa nr. 1901/18 iulie 2018 emisa de Camera Notarilor Publici Bucuresti.



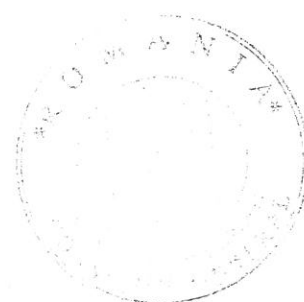
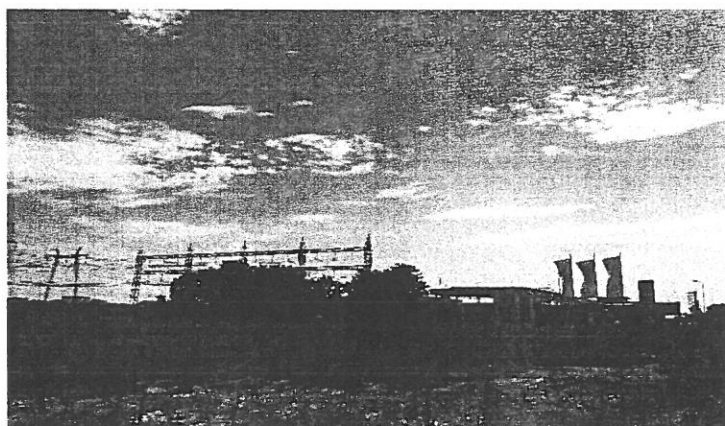
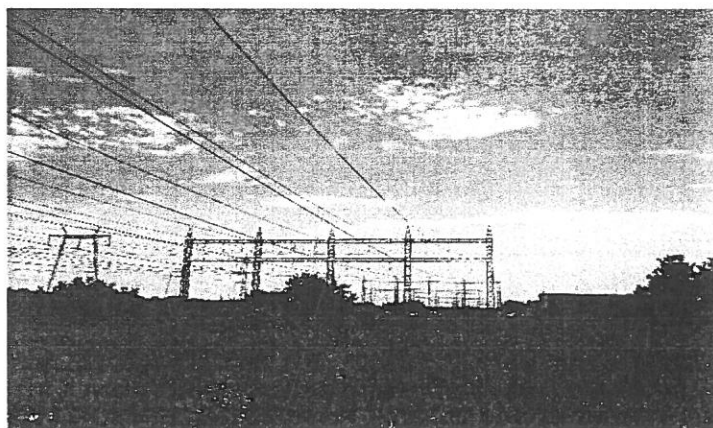
Raport De Evaluare

CONFORM CU ORIGINALUL

Pentru Lucrarile de Utilitate Publica:
„Străpungere Bdul. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu”

Pentru Proprietatea Imobiliara:

**Teren situat in Splaiul Unirii, nr. 629-631
Sector 3, Bucuresti
Nr.cad. 206650**



Data raportului
Data de referinta a evaluarii

08 octombrie 2018
08 octombrie 2018

Proprietar:

Capatana Alexandru

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Capatana Alexandru'.

A handwritten signature in dark ink, possibly belonging to the evaluator or another official.



SINTEZA EVALUARII

Raport evaluare Nr. RE – SGD4

Obiectul Evaluarii. Drepturi de Proprietate Evaluate

Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea imobiliara:

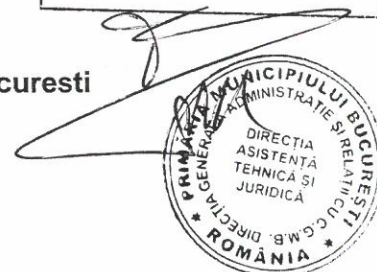
CONFORM CU ORIGINALUL

Date Imobil

- Teren situat in Splaiul Unirii, nr. 629-631 , sector 3, Bucuresti

Teren:

- Suprafata totala de expropriat de 1.321 mp
- Extras CF nr. 55357/18.07.2018



Aceste informatii reies din planul de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire pus la dispozitia evaluatorilor de catre SC GEO TOPO SRL cu sediul social in Str. Gavrilov Corneliu, Nr.176, Bl. A 10, Sc.B, Ap.1, Tulcea, Jud. Tulcea, punct de lucru in Str. Sold. Savu Marin nr.4 sector 2 Bucuresti, Inregistrata la Registrul Comertului din Bucuresti sub nr. J36/390/1994, Cod de Inregistrare Fiscala RO 5887664.

Scopul Evaluarii

Evaluarea se efectueaza in scopul estimarii **valorii de despagubire**, in vederea expropriarii pentru lucrarile de utilitate publica „Străpungere Bdul. Nicolae Grigorescu – Splai Dudesu”.

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

18 iulie 2018

Data de referinta a evaluarii

08 octombrie 2018

Data raportului de evaluare

08 octombrie 2018



Pentru terenul din Splaiul Unirii, nr. 629-631, sector 3, Bucuresti – Proprietar **CAPATANA ALEXANDRU**.

- valoarea de despagubire determinata conform adresei nr. 1901/18 iulie 2018 emisa de Camera Notarilor Publici 2018 este:

Suprafata totala teren ce se expropriaza	1.321 mp
Valori estimate la 08 octombrie 2018	
Valoare despagubire totala teren(Lei)	1.031.773,5 Lei
Valori estimate la 08 octombrie 2018	
Valoare despagubire totala teren(Euro)	221.135,4 Euro

Curs BNR la data 08 octombrie 2018: 4,6658 Lei/Euro

CONFORM CU ORIGINALUL

Valoarea nu Include tva.

Metoda de calcul este redat mai jos.

Zonarea este Zona 60-A3 astfel:

Valoare teren liber de constructii **279 Euro/Mp**

Corectie utilitati : Existenta pe teren a unei retele aeriene de energie electrica – corectie de 0,60

(a se vedea extras Corectii din Expertiza CNPB 2018, atasata mai jos),

rezulta $279 \text{ euro/mp} \times 0,60 = 167,40 \text{ euro/mp}$

Valoarea terenului expropriat este de **167,40 euro/mp**, astfel rezulta :

$167,40 \text{ euro} \times 1321 = 221.135,4 \text{ euro}$

$221.135,4 \text{ euro} \times 4,6658 = 1.031.773,5 \text{ lei}$

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

Ing. Georgescu Geta-Stela
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare



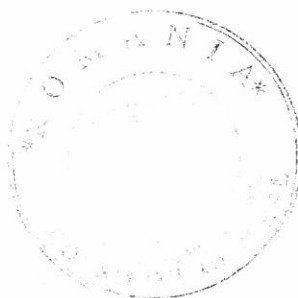
CONFORM CU ORIGINALUL



CERTIFICARE

1. Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul declara ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport se bazeaza pe date considerate adevarate si corecte, si pe concluziile asupra inspectiei vizuale a proprietății.
2. De asemenea, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si conditiile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile nepartinitoare din punct de vedere profesional.
3. Analizele, opiniile și concluziile evaluatorului sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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 2018.**



A handwritten signature in black ink.



CONFORM CU ORIGINALUL

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul Evaluării Si Identificarea Proprietatii

Prezentul raport de evaluare are ca obiect, proprietatea imobiliara

Date Imobil

- Teren intravilan curti constructii situat Splaiul Unirii, nr. 629-631, sector 3, Bucuresti ;

Teren:

- Suprafata totala de expropriat – **1.321 mp** – conform plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire pus la dispozitia evaluatorilor de catre SC GEO TOPO SRL

Constructiile – nu exista constructii pe terenul ce se evalueaza.

Localizare

Proprietatea supusa evaluarii este situata in municipiul Bucuresti si este afectata de exproprierea pentru executarea lucrarilor de utilitate publica pentru proiectul : „Străpungere Bdul. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu”

Planurile detaliate cu localizarea amplasamentului sunt anexate prezentului la capitolul Anexe.

Descriere Teren

Terenul respectiv este afectat de lucrarile de utilitate publica „Străpungere Bdul. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu”

Terenul se afla in proprietatea Capatana Alexandru, cu acces din Drumul Nisipoasa.

Scopul Evaluarii

Evaluarea se efectueaza in scopul estimarii valorii de despagubire, in vederea expropriarii pentru lucrarile 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.”

Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate apartine **CAPATANA ALEXANDRU**

- Evaluatorul a avut la dispozitie extras CF nr. 55357/18.07.2018.

Sarcini : - nu sunt ;

Dreptul de proprietate este evaluat in ipoteza ca liber de sarcini, deplin si transmisibil.

Evaluatorii isi asuma raspunderea strict pentru situatia juridica si tehnica a proprietatii in limita informatiilor si a actelor primite si cunoscute la data evaluarii. Daca ulterior apar documente de proprietate sau modificari de suprafata, atunci si valoarea de despagubire poate fi diferita.



Inspectia

Inspectia a fost efectuata de evaluatori in data de 18 iulie 2018 .

Data de referinta a evaluarii

08 octombrie 2018

Data raportului de evaluare

08 octombrie 2018

Beneficiar si destinatar in calitate de utilizatori desemnati

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

CONFORM CU ORIGINALUL

**Legislatie**

Elaborarea prezentului raport se face respectand legislatia in vigoare:

Lege nr. 255/2010 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.

Pentru respectarea legii 255/2010

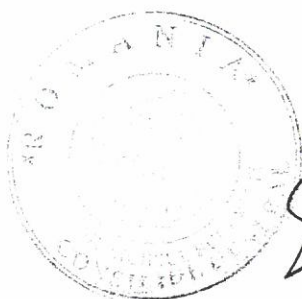
- **Normă metodologică de aplicare a legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local:**
- "Art. 8. - (1) Expertul evaluator specializat in evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale A Evaluatoilor Din România - ANEVAR, care va intocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici, potrivit art. 771 alin. (5) din legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificările si completările ulterioare.",

Evaluatorul se raporteaza la grila notarilor publici, estimand astfel valorile utilizand expertizele intocmite pentru camerele notarilor pentru anul 2018 si anume zonarile din grila notariala 2018.

Surse de informare

Studiu de piata pentru anul 2018 efectuat pentru Camera Notarilor Publici de catre EURO EXPERT SRL, pentru respectarea legii 255/2010.

Adresa 1901/18 iulie 2018 2017 emisa de CNPB adresata GCT Eval, adresa ce furnizeaza zona pentru str. Unirii, nr. 629-631 si valorile aferente acestei zone. Adresa 1901/18.07.2018 este atasata la acest raport de evaluare.



Conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2018:

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 valabile SEV 2018.

Legea 255/2010 cere in mod expres respectarea grilei notariale, valabila la data evaluarii, si anume grila notarilor 2018.

(obs. Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 precizeaza termenul de „despagubire” doar in cadrul valorii de asigurare (SEV 450 pag 241).

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 de 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 2 exemplare, unul pentru Societatea de Avocatura **Mocanu & Asociatii SPRL** si unul pentru arhiva societatii GCT Eval.

Identificare si competente evaluatori

Raportul de evaluare este realizat de GCT Eval prin

Ing. Georgescu Geta-Stela - Evaluator autorizat proprietati imobiliare EPI, EI, ;VE – EPI

Societatea are competenta in realizarea raportului, competenta sustinuta de o vechime de peste 6 ani si de realizarea a peste 700 de rapoarte de evaluare astfel:

150 de rapoarte de evaluare pentru despagubire pentru Ministerul Economiei – prin SC Conversmin SA in perioada 2009-2013;

480 de rapoarte de evaluare pentru despagubire conform Legii 255/2010 realizate pentru CFR SA in perioada 2013-2015;

Peste 125 de rapoarte de evaluare pentru despagubire conform Legii 255/2010 realizate pentru P.M.B (la care se adauga rapoarte generale realizate pe tronsoane in versiuni anuale si diferite functie de evolutia proiectului si in functie de Grila Notarilor valabila in anul de realizare).

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

Ing. Georgescu Geta-Stela
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare



LOCALIZARE

CONFORM CU ORIGINALUL



LOCALIZARE – Descriere Cartier

Zona Splaiul Unirii – Vitan-Barzesti este situată în zona sud-estică a capitalei, sectorul 4, între cartierul Salajan și cartierul Berceni-Aparatorii Patriei.

Zona este delimitată de Splaiul Unirii, Sos Oltenitei, Sos Vitan Barzesti și Lacul Vacaresti.

Zona poate fi caracterizată din punct de vedere edilitar ca fiind industrial-comercială în dezvoltare, proprietățile existente în zona fiind de tipul hale industriale, showroom cu vânzare, Rin Grand Hotel, Crematoriul București, Institutul Național de Medicină Legală Mina Minovici.

Transportul în zona este asigurat de autobuze pe Sos Vitan Barzesti, regiunea fiind legată de alte părți din București cu tramvai, autobuze și taxiuri.

Cele mai importante artere sunt: Splaiul Independentei și Sos. Vitan Barzesti.

Centrele comerciale existente în zona sunt: Vitantis Shopping Center, Targul Auto Vitan – Autovit.



Splaiul Unirii este un bulevard din București, una din principalele artere ale municipiului, traversează centrul orașului de la nord-vest la sud-est, se continuă cu Independentei.

Necesitatea lucrărilor de amenajare a acestui tronson a apărut datorită încărcărilor de trafic de pe Sos Vitan Barzesti precum și realizarea transportului în comun cu autobuzul cu dificultate. Creșterea valorilor de trafic s-a datorat atât creșterii numărului de mașini, cât și apariției mai multor funcțiuni majore în lungul Sos. Vitan Barzesti: Rin Grand Hotel, Vitantis Shopping Center, Targul Auto - Autovit.

Tronsonul ce urmează a fi amenajat va degaja traficul venit dinspre Autostrada Soarelui A2 prin redirectionarea fluxului spre partea sudică a capitalei pe o altă cale ce ocolește intersecția Soselei Vitan Barzesti cu Splaiul Unirii – supra solicitată în prezent. Acesta va reprezenta o arteră intermediară între inelul median al capitalei și Sos. de Centura.

Lacul Văcărești sau Delta Bucureștiului, este un lac antropoc din București, sectorul 4, cu o suprafață de 189 ha, cuprins între Calea Văcărești, Șoseaua Oltenitei, Șoseaua Vitan-Bârzești și Splaiul Unirii (între târgul auto de la Vitan și podul de la fostul Abator).



[Signature]



Hotelul RIN Grand este un hotel de patru stele din București, situat în zona Vitan – Bârzești. Hotelul a fost proiectat pentru a funcționa cu 1459 spații de cazare. Construit în anul 2007, în urma unei investiții de 60 de milioane de euro^[1], hotelul a trecut prin mai multe evenimente care i-au marcat existența. Primul dintre ele a fost incendiul care a cuprins mare parte din clădire chiar înainte de inaugurarea oficială. Un alt mare eveniment care va schimba radical soarta marelui hotel este, fără îndoială criza economică. Astfel, la finele anului 2010, din cauza costurilor foarte mari de întreținere și scăderea alarmantă a prețului pe noapte hotelieră, proprietarii au hotărât ca mai mult de jumătate din camerele hotelului să fie transformate în apartamente. În cele peste 800 de camere care constituiau hotelul se va reinvesti 3 milioane de euro pentru transformarea lor radicală. În decembrie 2008, hotelul avea 1.436 de camere, 42 de săli de conferințe și 23 de apartamente. Are 15 etaje la suprafață, 105.000 metri pătrați construiți, și 1.000 de locuri de parcare.

Hotelul aparține grupului RIN Hotels, deținut de frații Robert Sorin Negoită și Ionuț Negoită, grup din care mai fac parte hotelurile de patru stele : RIN Airport si RIN Central și care este parte integrantă a trustului RIN Group. Trustul este dezvoltator de cartiere rezidențiale: „Domus Stil” cu ansamblurile de locuințe „Confort Residence”, „Confort Park”, „Confort City” și „RIN Grand Residence”, parcul de distracții Water Park din Pipera etc.

În anul 2009, hotelul a avut o cifră de afaceri de 9 milioane euro.

Hotelul mai dispune și de un centru de conferință cu 25 de săli, 3 restaurante, 1 lobby bar, Club de Sănătate (SPA, centru fitness, piscină și saună). În prezent hotelul mai dispune doar de 489 de camere, restul de camere fiind transformate în apartamente.

Este singurul hotel din România ce dispune de un heliport (nefuncțional, încă). Are o suprafață totală de 115 000 m² construiți, structurată pe 2 niveluri subterane, parter și 15 niveluri supraterane.

Hotelul RIN Grand este situat în sud-estul Bucureștiului, sectorul 4 la adresa Vitan Bârzești 7D și a fost deschis parțial în octombrie 2007. Odată cu Summitul NATO(2-4 aprilie 2008) care s-a desfășurat la București și are un număr important de clienți atât interni cât mai ales clienți din afara României. Numai după primele 3 luni ale anului 2008 hotelul a înregistrat o cifră de afaceri de 2,7 milioane de euro.

Cel mai mare hotel din Europa Continentală a fost Hotelul Russia din Moscova, demolat în 2006. În prezent, cel mai mare hotel din Europa este Hotelul Izmailovo cu 5000 de spații de cazare și Hotelul Cosmos (1777 spații) din Moscova, Hotelul City West (1714 spații) din Dublin și Hotelul Royal National (1630 spații) din Londra.

Sursa www.Wikipedia.org

CONFORM CU ORIGINALUL

LEGISLATIA Aplicabila

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Legislație și valoarea de despăgubire

Legislația specifică este :

Legea Nr. 255/2010 Din 14/12/2010 Este lege cu privire la exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de despăgubire conform grilei notariale 2018 pentru imobilele supuse exproprierii (Vezi Art. 9 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.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire, evaluatorul va avea în vedere și se va raporta la "ghidul valorilor orientative ale proprietăților imobiliare pentru anul 2016", efectuate de camera notarilor publici, așa cum cere legea 255/2010 art. 11 alin (7).

"art. 11.

(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al asociației naționale a evaluatorilor din România - anevar, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din legea nr. 571/2003 privind codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. "

Normă metodologică de aplicare a legii nr. 255/2010 (februarie 2011) privind 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."

În conformitate cu ordonanța de urgență 228 din 30 decembrie 2008, legea nr.198/2004 precizează:

La articolul 4, alineatul (9) :

« (9) Raportul de evaluare se întocmește având în vedere expertiza actualizată de camera notarilor publici, potrivit articolului 771 alineatul (5) din codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Etape parcurse:

- Documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către client;
- Identificarea și analiza amplasamentului;
- Stabilirea limitelor și ipotezelor ce stau la baza elaborării raportului;
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- Analiza adreselor primite de la C.N.P.B. și încadrarea pentru fiecare imobil conform fiecărei adrese primite de la Camera Notarilor Publici București.

IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

CONFORM CU ORIGINALUL



Limite si restrictii privind utilizarea raportului

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 de evaluare, ca proprietatile 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. Daca ulterior se constata modificari, acestea vor fi luate in calcul la evaluarile individuale.
3. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele si documentatiile puse la dispozitia evaluatorului de P.M.B. Prezenta evaluare este o estimare individuala a preturilor imobilelor propuse pentru expropriere pentru utilitate publica „Străpungere Bdul. Nicolae Grigorescu – Splai Dudesu ”
4. Suprafetele utilizate in estimarea valorilor sunt cele masurate si primite de la S.C.GEO TOPO SRL, si atasate la prezentul raport.
5. 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 prin completari la prezentul raport.
6. S-a avut in vedere “STUDIUL DE PIATA PENTRU ANUL 2018 PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE IN MUNICIPIUL BUCURESTI - Piata Grila Notariala 2018 Bucuresti intocmit de EURO EXPERT SRL., valorile si incadrările furnizate de acest studiu.
7. Daca vor exista incadrari diferite in zona, acestea se vor modifica fie cu completare la prezentul raport, fie in alt raport de evaluare.
8. Prezentul raport de evaluare este realizat pentru data 8 octombrie 2018, pentru acelasi numar cadastral 206650. Modificarea a fost solicitata de Mocanu si Asociatii SPRL.

Ipoteze Speciale

- 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 in vigoare la data evaluării, ci reprezinta o abatere de la standarde, pentru a putea respecta legea 255/2010.
- legea exproprierii legea 255/2010. Prin art. 26, precizeaza clar ca evaluarea se face respectand Grila Notarilor Publici Pentru Anul 2018. Pentru acest motiv, evaluarea se face fara descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere, cadrul legal nepermitand o estimare a acestui disconfort.

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 freactice.
- 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.

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



[Signature]

[Signature]



CONCLUZII

CONFORM CU ORIGINALUL

RAPORT DE EVALUARE

Evaluarea se realizeaza in vederea exproprierii, astfel ca evaluatorul furnizeaza valorile precizate in Grila Notariala valabila la 2018.

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 Studiu de piata pentru anul 2018 elaborat pentru Camera Notarilor Publici de catre EURO EXPERT SRL, estimand astfel valorile utilizand expertizele intocmite pentru camerele notarilor. Zonarea a fost preluata de la Camera Notarilor Publici Bucuresti.

Zonarea este Zona 60-A3 astfel:

Valoare teren liber de constructii **279 Euro/Mp**

Corectie utilitati : Existenta pe teren a unei retele aeriene de energie electrica – corectie de 0,60
(a se vedea extras Corectii din Expertiza CNPB 2018, atasata mai jos)

Coroborand cele de mai sus, valoarea terenului expropriat este de **167,40 euro/mp**

Valoarea terenului expropriat este de **167,40 euro/mp**, astfel rezulta :

$167,40 \text{ euro} * 1321 = 221.135,4 \text{ euro}$

$221.135,4 \text{ euro} * 4,6658 = 1.031.773,5 \text{ lei}$

Pentru teren intravilan situat Splaiul Unirii, nr. 629-631, sector 3, Bucuresti – Proprietar CAPATANA ALEXANDRU - valoarea de despagubire determinata conform Grilei Notarilor Publici 2018 este:

Suprafata totala teren ce se expropria	1.321 mp
Valori estimate la 08 octombrie 2018	
Valoare despagubire totala teren(Lei)	1.031.773,5 Lei
Valori estimate la 08 octombrie 2018	
Valoare despagubire totala teren(Euro)	221.135,4 Euro

Curs BNR la data 08 octombrie 2018: **4,6658 Lei/Euro**

Valoarea nu include TVA.

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
GEORGESCU GETA STELA
Legitimatie Nr. 12756
Valabil 2018
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR • BUCURESTI

Anexa 2

CONFORM CU ORIGINALUL



ANEXA 2

DATA DE REFERINTA 08 octombrie 2018 ATA RAPORTULUI DE EVALUARE 08 octombrie 2018

**Tabel cu situatia imobilelor afectate de expropriere in proiectul de utilitate publica
"Străpungere Bdul. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu"**

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr.Cad.	Suprafata <u>TEREN</u> propusa pentru expropriere (mp)	Suprafata <u>CONSTRUCTIE</u> propusa pentru expropriere (mp)	Valoare teren [Lei]	Valoare constructii [Lei]	Valoare totala teren + constructii [Euro]	Valoare totala teren + constructii [Lei]
1	Capatana Alexandru	Splaiul Unirii nr. 629-631 sector 3	206650	1.321	0,00	1.031.774 lei	0 lei	221.135,4 €	1.031.773,5 lei
Suprafata totala <u>TEREN</u> propusa spre expropriere (mp)				1.321	0	1.031.774 lei	0 lei	221.135,4 €	1.031.773,5 lei

A se vedea ipotezele speciale de mai jos :

Curs BNR la 08 octombrie 2018

4,6658 €

Lei/Euro

ANEXA 2 redată mai sus este o estimare a valorilor imobilelor propuse pentru expropriere pentru executarea lucrărilor de utilitate publică - "Străpungere Bdul. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu"

Raportul de evaluare este efectuat în ipotezele speciale stricte descrise mai jos:

1. S-a efectuat o evaluare a terenului, considerând terenul ca fiind intravilan.
2. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile primite de la beneficiari.
3. Evaluatorul se raportează la grila Notarilor Publici așa cum prevede Legea 255/2010. Astfel, valorile au fost estimate prin utilizarea expertizelor întocmite pentru camerele notarilor publici pentru anul 2018, și anume zonările furnizate de Grila notarială 2018
4. S-a avut în vedere Grila Notarială 2018 București întocmită de S.C. EURO EXPERT SRL.
5. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele măsurate și primite de la S.C.GEO TOPO SRL, plan amplasament emis de GeoTOPO.
6. Extras CF 55357/18.07.2018. adresa nr. 1901/18 iulie 2018 emisă de Camera Notarilor Publici București.



Extras de Carte Funciara

CONFORM CU ORIGINALUL



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 206650 Bucuresti Sectorul 3



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 53964
Nr. cadastral vechi: 8271

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str. Unirii, Nr. 629-631, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	206650	4 884	TEREN, TARLA 220, PARCELA 5, CU URMATOARELE VECINATATI: N-DE 820/3 S-5 PLAIUL UNIRII E-MOSTENITOR: PITCA GHE SI VIRBAN ION V-MOSTENITORI DRAGAN I GHEORGHE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
16463 / 07/06/2005	
Contract Vanzare-Cumparare nr. 848, din 03/06/2005 emis de NP DANA DOBRE:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1	A1 / B 3
1) CĂPAȚANA ALEXANDRU, (necăsătorit)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
2239 / 16/01/2015	
Act Administrativ nr. 4002, din 16/02/2015 emis de OCPI Bucuresti - Serviciul cadastru:	
C1 se noteaza suprapunerea pe o suprafata de 114.98 mp cu imobilul identificat cu IE 226416:	A1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 3

Scuzele pentru informare sunt la adresa opay@ncpi.ro

Formular de evaluare 1.1



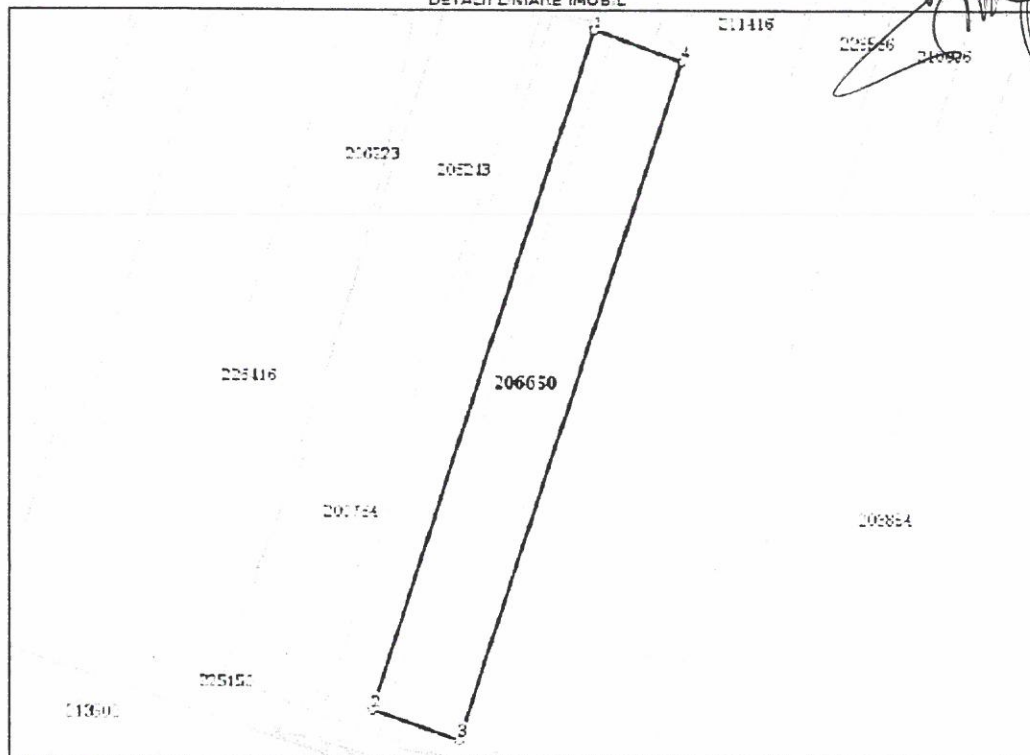
Carte Funciară Nr. 206650 Comuna Oraș Municipiul București Sectorul 3

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe	
206650	4 884	TEREN, TARLA 220, PARCELA 5, CU URMATOARELE VECINATĂȚI: N-DE 820/3 S-SPLAIUL UNARI E-MOSTENITORI PITCA GHE SI VIRBAN ION V-MOSTENITORI DRAGAN IGHEORGHE	CONFORM CU ORIGINALUL

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4 885	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment în (m)
1	2	183.723
2	3	25.251
3	4	183.204
4	1	25.28

Carte Funciară Nr. 206650 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 3

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

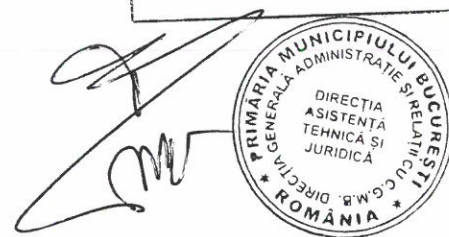
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/07/2018, 11:22

CONFORM CU ORIGINALUL



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001

Pagina 3 din 3

Scanați pentru informații online la adresa www.ancpi.ro

Forma de prezentare

A handwritten signature in black ink.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
AMPLASARE SI ALPILEA 220KV
SCARA 1:2000

CONFORM CU ORIGINALUL

Inventar de coordonate - Stere 1970
zona interesata

Nr. Pt.	Coordonate pe de centur		Cantitate litari Dici 10
	X [m]	Y [m]	
10	424430.857	592584.197	10.42
11	424402.471	592572.130	6.16
12	424431.732	592540.525	3.90
13	424433.472	592544.933	0.52
14	424621.844	592532.931	12.32
15	424646.830	592530.671	7.47
16	424647.665	592533.063	40.45
17	424633.779	592561.871	0.52
S. 1321mp			



323000

Nr. cadastral
226416
Culoar de expropriere

Nr. cadastral
226416
Culoar de expropriere

S. 1 = 1321mp

Inventar de coordonate - Stere 1970
zona interesata

Nr. Pt.	Coordonate pe de centur		Cantitate litari Dici 10
	X [m]	Y [m]	
1	422955.604	592561.714	10.42
2	422960.435	592570.432	6.16
3	422983.710	592577.425	39.45
4	422964.450	592541.311	3.90
5	422999.408	592548.725	0.52
6	422992.777	592546.445	12.32
7	422983.403	592535.711	7.47
8	422977.034	592560.538	40.45
9	422981.715	592580.431	0.52
S. 1321mp			

322800

322600

Traseu

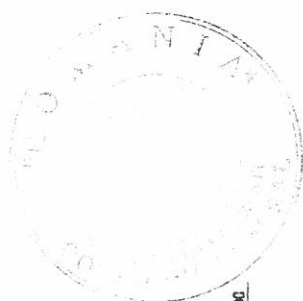
Limita zona interesata

Limita nr. cadastral avizat D.F.I.

Limita culoar de expropriere

S.1 Suprafata afectata din nr. cadastral 206650

CM Bucuresti - P. 10/11/2018



Executant: SA GEO TOPUS RI

Data: Iunie 2018

592600

[Signature]

[Signature]



[Signature]

CONFORM CU ORIGINALUL



Camera Notarilor Publici București

Nr. 1901/18 iulie 2018

Către,

GCT EVAL Srl

În urma cererii dumneavoastră înregistrată sub numărul de mai sus, prin care solicitați relații referitoare la valoarea de piață pentru imobil – teren și construcție, situat în București, Splaiul Unirii nr. 629-631 situat între b-dul Nicolae Grigorescu, Drumul Lunca Dochiei Drumul Malul Mierli și Splaiul Unirii, pentru anul 2018, vă comunicăm alăturat, în copie, extras de pe "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Municipiul București pentru anul 2018", efectuat de S.C. Euro Expert S.R.L., în vigoare începând cu 01.01.2018, cu mențiunea că adresa poștală respectivă se situează în zona 60 – subzona A 3.

De asemenea, vă anexăm și corecțiile suplimentare ce pot fi aplicate valorilor prevăzute de acest ghid.

S-a taxat cu 73,78 lei, achitați cu bon fiscal nr. 9271/2018.

Cu stimă,

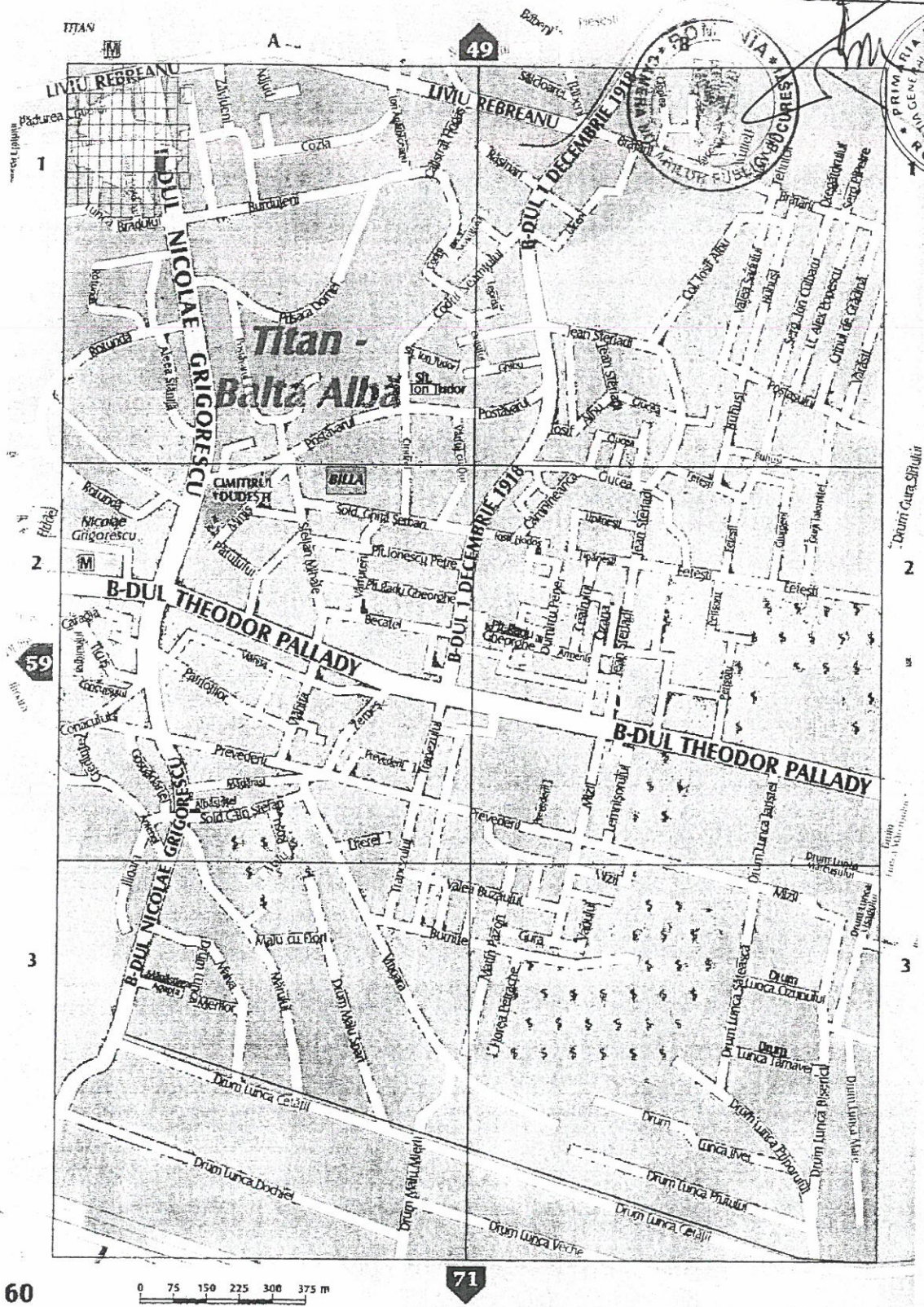
**Șef serviciu,
Ion-Anghelina Răzvan
Consilier juridic**



Str. g-ral H.M. Berthelot nr. 42A, Sector 1, BUCUREȘTI – ROMÂNIA, 010169
Tel. 021 / 311 72 81; 311.72.90; 212 36 51; Fax: 021 / 311.73.02; 211.33.36;
www.cnpb.ro



CONFORM CU ORIGINALUL



- 279 -

[Handwritten signatures and stamps]

S.C. EURO EXPERT SRL

CONFORM CU ORIGINALUL

TERENURI INTRAVILANE

STUDIU DE PIATA PENTRU ANUL 2018
PRIVIND VALORILE UNITARE MINIME ALE TERENURILOR INTRAVILANE

- Valori in EUR/mp -

ZONA - SUBZONA	TEREN LIBER	TEREN OCUPAT DE CONSTRUCTII	Teren cu destinatia: alei de acces, drumuri, cai de comunicatii, platforme	TEREN AFERENT SPATII COMERCIALE	TEREN AFERENT SPATII INDUSTRIALE
ZONA 60-A1	331	232	162	364	298
ZONA 60-A2	323	226	158	355	291
ZONA 60-A3	279	195	137	307	251
ZONA 60-B1	275	192	135	302	248
ZONA 60-B2	285	200	140	314	256
ZONA 60-B3	254	178	124	279	229
ZONA 61-A1	141	99	69	155	127
ZONA 61-A2	164	115	80	180	148
ZONA 61-A3	135	94	66	148	122
ZONA 61-B1	141	99	69	155	127
ZONA 61-B2	144	101	71	158	130
ZONA 61-B3	148	104	73	163	133
ZONA 62-A1	64	45	31	70	58
ZONA 62-A2	70	49	34	77	63
ZONA 62-A3	67	47	33	74	60
ZONA 65-B1	124	87	61	136	112
ZONA 66-A1	142	99	70	156	128
ZONA 66-A2	124	87	61	136	112
ZONA 66-B1	136	95	67	150	122
ZONA 66-B2	130	91	64	143	117
ZONA 66-B3	124	87	61	136	112
ZONA 67-A1	164	115	80	180	148
ZONA 67-A2	146	102	72	161	131

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

TERENURI INTRAVILANE - MUN. BUCURESTI, 2018

126 -



CONFORM CU ORIGINALUL

EURO EXPERT SRL

b) Corecții pentru utilități și alte criterii:

Nr. Cr.	Tipul corecției	Corecție
1	Lipsa apei curente și a canalizării	0,85
2	Lipsă gaze naturale	0,95
3	Lipsă electricitate	0,96
4	Lipsă acces la drum public modernizat	0,85
5	Existența pe teren a unei rețele aeriene de energie electrică	0,60
6	Existența pe amplasament a unei magistrale de gaze	0,60
7	Amplasare în vecinătatea lacurilor (până la max.50 m de lac)	1,20
8	Amplasare în vecinătatea pădurilor	1,15

Notă:

- ❖ În cazul constatării mai multor tipuri de corecții, acestea se vor aplica cumulativ, prin înmulțirea valorii orientative (identificată în prealabil), cu seria de indici corectivi din tabelul prezentat mai sus, astfel:

$$\text{Valoarea corectată} = \text{Valoarea de bază} \times k_1 \times k_2 \times \dots \times k_n$$

unde, $k_1, k_2, \dots, k_n$ sunt indicii de corecție din col.3, tabelul de mai sus.

♦ Grupa 4 - Terenuri aflate permanent sub ape (TDH)

- albiile minore ale cursurilor de ape: $0,4 \times (V_{Toc})$
- cuvele lacurilor: $0,4 \times (V_{Toc})$

♦ Grupa 5 - Terenuri cu destinație specială (TDS)

folosite pentru:

- transporturi
- construcții hidrotehnice, termice
- construcții și instalații telecomunicații
- construcții pentru exploatare
- construcții destinate apărării
- monumente ale naturii
- ansambluri și situri arheologice și istorice

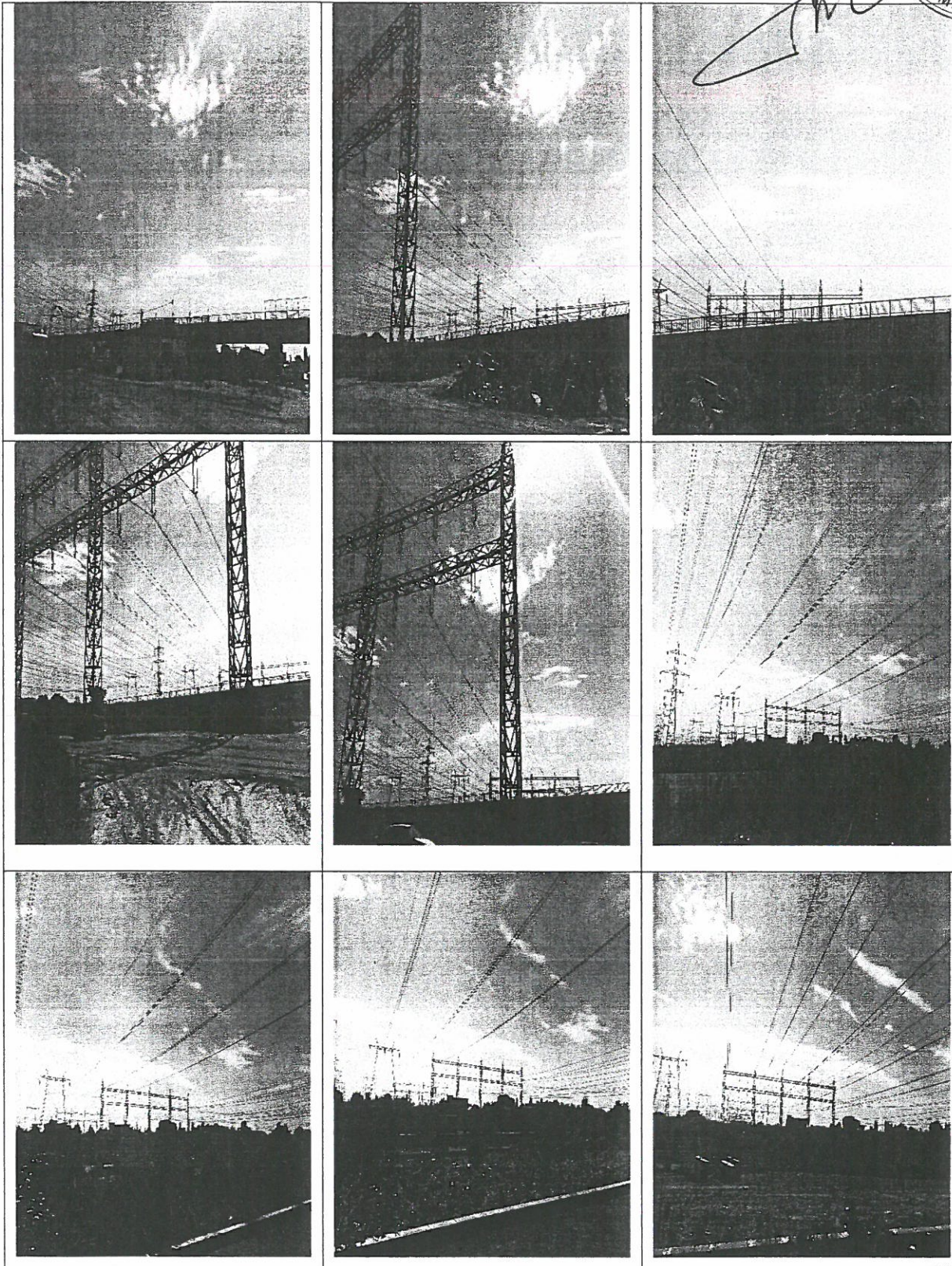
Se aplică
 $0,5 \times \text{valoarea}$
 prevăzută în Ghid pentru
 teren ocupat de
 construcții (V_{Toc})



CONFORM CU ORIGINALUL

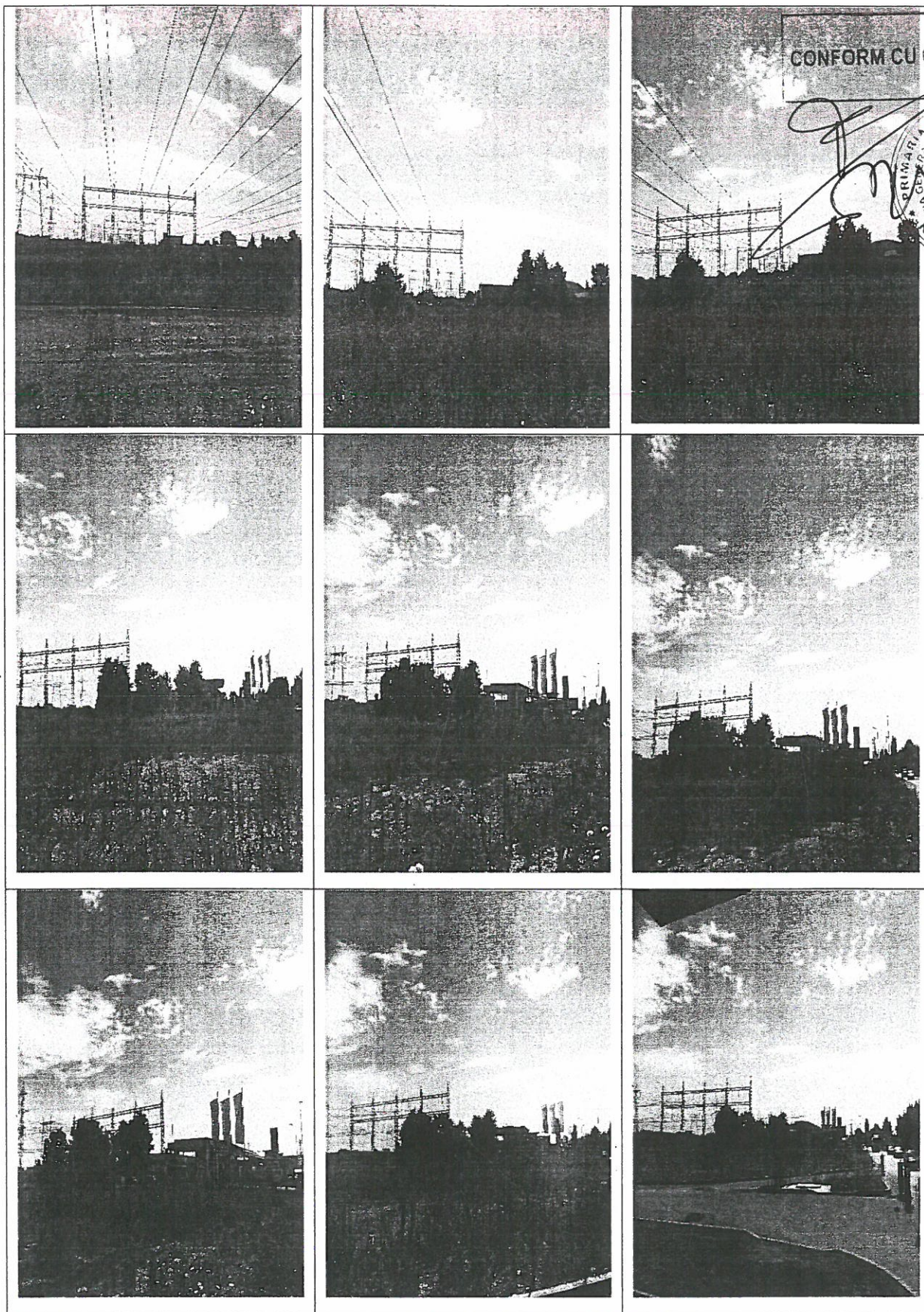


FOTOGRAFII Splaiul Unirii, nr. 629-631 sector 3



[Handwritten signature]





CONFORM CU ORIGINALUL



[Handwritten signatures]

