# RAPORT DE EVALUARE
# PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP „TEREN"

## situat în
## Bucureşti, sector 1, B-dul Magheru nr. 33

**EXPERT TEHNIC EVALUATOR :** **Ing. MIHAELA BORBORICI**

**- DECEMBRIE 2008 –**



67

# SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul evaluarii : **Stabilirea valorii de piata a imobilului teren amplasat in Bucuresti, sector 1 , B-dul Magheru nr. 33 aferent S.N. NUCLEARELECTRICA S.A. .**

Scopul evaluarii: inscriere drepturi de proprietate in cartea funciara si in contabilitate

Dreptul evaluat: dreptul întreg de proprietate asupra terenului aferent cotei indivize

Beneficiar : S.N. NUCLEARELECTRICA S.A.

Data evaluării: 04.12.2008

Curs de referinta BNR: 1 Euro = 3,8431 lei

| | | |
|---|---|---|
| Date generale: | - suprafața terenului: | **260,23 mp (aferent cota indiviza de 14,87% din totalul de 1750,05 mp conform masuratori efectuate)** |
| | - caracteristici : | conform Plan amplasament si delimitare a imobilului anexat |
| | - ipoteza de lucru : | teren liber de constructii (valoare patrimoniala) |

# REZULTATUL EVALUARII

## V= 2.547.230 RON (echivalent cu 662.806 Euro)

- **VALOAREA NU CONTINE TVA**
- **EVALUAREA S-A FACUT PRESUPUNAND CA TERENUL ESTE CONSTRUIBIL SI NU ESTE GREVAT DE SARCINI SAU SERVITUTI**
- **VALOAREA POATE FI APLICATA NUMAI PENTRU SCOPUL EVALUARII**

# CAPITOLUL 1
# PREZENTARE GENERALĂ

Prezenta evaluare s-a efectuat la solicitarea S.N. NUCLEARELECTRICA S.A. si este elaborata de ing. MIHAELA BORBORICI , expert tehnic judiciar specialiatea constructii si evaluare proprietati imobiliare (carnet nr. 3479 - 9930) si expert evaluator anevar (nr. legitimatie 9916) anexate in copie – Anexa nr. 6 .

## 1.1. OBIECTIVUL EVALUAT

Imobilul evaluat este un teren in suprafata de 260,23 mp amplasat in Bucuresti , sector 1, B-dul Magheru nr. 33 , aferent cota indiviza de 14,87% din totalul de 1750,05 mp, identificat prin planuri cadastrale anexate 1:2000 , 1:500 si prin planul de amplasament si delimitare a imobilului .

## 1.2. SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață** a imobilului susmentionat pentru inscrierea drepturilor de proprietate in Cartea Funciara in urma obtinerii Certificatului de atestare a drepturilor de proprietate asupra terenurilor si inscrierea in contabilitate.

Pentru oricare alt scop decat cel declarat anterior , proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita de cea evidentiata in prezentul Raport .

## 1.3. DATA EVALUĂRII

DATA EVALUARII : 04 Decembrie 2008
CURSUL BNR LA DATA EVALUĂRII : 1 Euro = 3,8431 lei RON

## 1.4. TIPUL VALORII

### DEFINIREA VALORII DE PIAȚĂ

În conformitate cu Standardul Internațional IVS-1 **„valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzatoare, în care partile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri".**

## 1.5. METODOLOGIA DE EVALUARE

### OBIECTIVE CE AU FOST URMĂRITE ÎN RAPORTUL DE EVALUARE:

- Analiza pieței imobiliare.
- Studierea celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare.

- Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare utilizând minimum doua metode de evaluare .

Evaluarea este realizata in conformitate cu Standardele Internationale de Practica in Evaluare revizuite in 2007 , GN 1 – "Evaluarea proprietatii imobiliare", GN 8 – „Abordarea prin cost pentru raportarea financiara" cat si cu legislatia autohtona recenta privitoare la evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat , respectiv HG 107 / 30.01.2008 .

**Estimarea valorilor s-a facut prin reconcilierea rezultatelor obtinute in urma aplicarii a doua metode de evaluare.**

**ETAPELE PARCURSE PENTRU ATINGEREA OBIECTIVELOR :**

- documentarea efectuată în perioada 27.11.2008 – 04.12.2008 ;
- inspecția directă a proprietății imobiliare, efectuată în data de 04.12.2008;
- solicitarea şi obținerea de la beneficiari a informațiilor legate de proprietatea imobiliară ;
- studierea pietei imobiliare;
- culegerea, ordonarea, analizarea şi interpretarea informațiilor obținute de pe piață;
- descrierea proprietății imobiliare;
- evaluarea proprietății prin abordarile conforme standardelor internationale;
- analizarea rezultatelor obținute şi formularea eventualelor rezerve;
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării;
- redactarea raportului de evaluare .

**BENEFICIARUL LUCRARII – CLAUZE LIMITATIVE**

Beneficiarul prezentului Raport este S.N. NUCLEARELECTRICA S.A. , neputand fi prezentat unei alte parti fara acordul scris al evaluatorului .

Raportul a fost intocmit in urmatoarele ipoteze:

- informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice;
- toate documentatiile tehnice sunt considerate a fi corecte;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii ce ar avea ca afect o modificare a valorii imobilului.

**Evaluatorul ing. MIHAELA BORBORICI**

- de profesie inginer constructor
- expert tehnic judiciar specialiatea constructii si evaluare proprietati imobiliare (carnet nr. 3479 - 9930)
- expert evaluator Anevar (nr. legitimatie 9916)

## DATE GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

La data evaluarii din informatiile furnizate de beneficiar rezulta ca imobilul expertizat se afla in folosinta acestuia ca sediu secundar , in urma obtinerii Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului dreptul de proprietate va fi complet.Ulterior daca proprietatea va fi vanduta , asupra imobilului nu greveaza niciun fel de sarcini sau servituti si nu s-au constituit garantii bancare , care sa limiteze dreptul de proprietate , dreptul de proprietate putand fi transferat integral .

## DELIMITAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

**Proprietatea imobiliară este alcătuită din** teren in suprafata de 260,23 mp conform cotei indivize de 14,87% din totalul de 1750,05 mp **, identificat conform** planuri cadastrale anexate 1:2000 , 1:500 si planul de amplasament si delimitare a imobilului **(anexele nr. 2-4) ca fiind situat in Bucuresti , sector 1, B-dul Magheru nr. 33 , avand forma cvasidreptunghiulara in plan cu o prelungire pe latura vestica (spre str. Mendeleev) in latime de 3,01 m , ce creaza o dubla deschidere la strada fata de deschiderea principala la B-dul Magheru in lungime de 32,72 m .**

**Terenul se invecineaza :**

- **la nord – Bloc A , scara A din B-dul Magheru nr. 35 si RA APPS – Sucursala pentru Administrarea si Intretinerea Fondului Imobiliar**
- **la est – B-dul Magheru**
- **la sud – Regia Nationala a Padurilor Romsilva – RA si Barau T., Baltaceanu M., Barca A.**
- **la vest – RA APPS – Sucursala pentru Administrarea si Intretinerea Fondului Imobiliar si str. Mendeleev .**

Amplasamentul dispune de urmatoarele utilitati „la gard" : electricitate , gaze , termoficare , apa , canalizare , telefonie .

## AMPLASAREA ÎN ZONĂ

B-dul Magheru , se află în sectorul 1 al Municipiului Bucureşti, zona 0, conform ultimei zonari a municipiului Bucuresti , fiind considerata artera principala de circulatie .

◊ In continuare se prezinta câteva informatii pentru **individualizare** :

- zona cu tesut urban dens , constituit din perioada interbelica ;
- terenul total are dubla deschidere la strada de 32,72 ml la B-dul Magheru si de 3,01 ml la str. Mendeleev ; strazile de acces sunt asfaltate ; este dotat cu retea de apa, canal, gaze, termoficare , electricitate si telefon, situate "la gard" ;
- zona cu potential socio-economic dezvoltat , constituind una dintre zonele ultracentrale reprezentative atat ca zona rezidentiala cat si ca centru comercial , administrativ si de afaceri al capitalei
- acces usor din diferite directii , mijloace de transport multiple (inclusiv metru) in imediata vecinatate , multiple dotari socio-urbane .

◊ Urbanism

- pe teren se afla edificata o constructie de birouri S+P+7E din care beneficiarul detine etajele 5 si 6 (sediu secundar) , o anexa sala sport , o curte de lumina , 2 platforme betonate si un gang (conform cu Anexa nr. 4 – Planul de amplasament si delimitare a imobilului) .

**- evaluarea s-a facut presupunând ca terenul este construibil si nu este grevat de sarcini sau servituti .**

◊ Teren si contaminari

- nu s-au investigat stabilitatea si caracteristicile geologice ale terenului si evaluarea a fost facuta considerând ca terenul îndeplineste toate conditiile necesare pentru construirea unor cladiri ;
- evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freatice. Prin urmare, evaluarea a fost realizata neluând în considerare aceste aspecte care ar putea influenta valoarea proprietatii .

**SURSE DE INFORMARE**

**Evaluarea** se bazeaza atât pe informatiile extrase din publicațiile de specialitate si anunturi imobiliare cum ar fi:

- **EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE** - editata de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) şi Institutul Român de Cercetări în Evaluare (IROVAL).
- Directia de Cadastru a municipiului Bucuresti
- Directia Generala de Urbanism si Amenajarea Teritoriului -Bucuresti
- Publicatii periodice si reviste de specialitate privind tranzactii imobiliare
- Buletinele statistice elaborate de Comisia Națională de Statistică.
- Informatii oferite de publicatii pentru proprietati comparabile (ex. www.imopedia.run.ro) anexate in copie (anexa nr. 5)
- Buletine informative ANEVAR si buletine documentare „expertiza tehnica" editate de CET-R .

Pentru realizarea lucrarii au fost consultate o serie de documente in copie, dintre care mentionez :

- Memoriu tehnic intocmit de S.C. TOPOMAX COMPANIA S.R.L. prin ing. Romica Necula (anexa nr. 1)
- Plan topografic 1:2000 cu pozitionare teren (anexa nr. 2)
- Plan topografic 1 : 500 cu pozitionare teren (anexa nr. 3)
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului (anexa nr. 4)

**OBSERVATII**

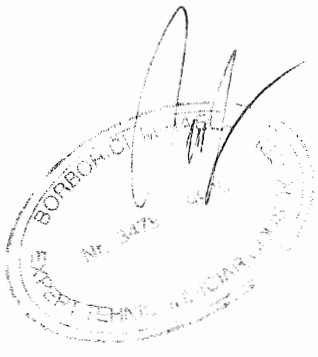
- S-a considerat ca toate informatiile obtinute sunt **corecte si complete .**
- **Toate valorile numerice exprimate în acest raport au fost calculate fara TVA .**

## 1.6. IPOTEZE ŞI CONDIŢII RESTRICTIVE

- ◊ Atât selectarea metodelor de evaluare cât si modalitatile de aplicare s-au facut având în vedere statutul actual al proprietatii supuse evaluarii
- ◊ La elaborarea lucrarii au fost luati în considerare toti factorii care au influenta asupra valorii , nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate informatiile sunt corecte
- ◊ Imobilul a fost vizionat si inspectat personal de catre evaluator
- ◊ Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive si schite ale imobilului pentru a da o imagine cât mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia
- ◊ Evalutorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale proprietatii imobiliare
- ◊ Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavând competentele necesare
- ◊ Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate în raportul de evaluare , de la surse pe care el le considera credibile si nu îsi asuma nici o responsabilitate în privinta corectitudinii datelor furnizate
- ◊ Evaluatorul a presupus ca terenul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona
- ◊ Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor în legatura cu proprietatea imobiliara în cauza
- ◊ Evaluatorul îsi asuma întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare

## 1.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE

In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (decembrie 2008) in care a avut loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei, natura proprietatii imobililiare si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu esta responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii. . Continutul prezentului Raport , atat in totalitate, cat si in parte nu va fi folosit decat pentru scopul pentru care a fost comandat si nu va fi difuzat fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului .



# CAPITOLUL II

# EVALUAREA TERENULUI PRIN METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE

Evaluarea terenurilor intravilane se efectueaza in baza Hotararii nr. 211 / 2006 a CGMB (concesionari teren) cu modificarile ulterioare .

Astfel , formula de calcul a pretului unitar este :

**V=k x A x (1+S+G+T+E+Tf+D) x M x F x H x U**

unde :

A = pret de baza (zona 0) = 420 lei RON / mp
S = apa/canal = 0,167
G = gaze la gard = 0,067
T = termoficare = 0,167
E = electricitate = 0,067
Tf = telefonie = 0,034
D = tip de drum acces = 0,167
M = marime teren efectiv construibil = 1,30
F = coeficient privind natura terenului de fundare = 1
H = regim de inaltime = 1,40
U = tipul de utilizare a terenului = 3 x 2 (pentru zona 0 indiferent de utilizare si artera principala )
k = coeficient de actualizare a valorii de baza , in functie de variatia cursului de schimb comunicat de BNR = 3,8431 / 3,5084 = 1,0954

V = 1,0954 x 420 x (1 + 0,167 + 0,067 + 0,167 + 0,067 + 0,034 + 0,167) x 1,30 x 1 x 1,40 x 3 x x 2 = 8.384,96 lei RON / mp

**Vteren = 8.384,96 lei RON/mp x 260,23 mp = 2.182.018 lei RON**

**Valoarea proprietatii imobiliare obtinuta prin metoda comparatiei prin bonitare: 2.182.018 RON (echivalent cu 567.775 Euro)**

# CAPITOLUL III

# EVALUAREA TERENULUI PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

**In abordarea prin metoda comparatiei directe, proprietatea analizata, este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc valorile ofertate.**

S-au selectat trei oferte de data recenta pentru vanzari de terenuri amplasate in aceeasi zona si avand suprafete cat mai apropiate . Terenurile dispun de toate utilitatile „la gard" .

Comparabilele selectate sunt urmatoarele :

- comparabila „A" - zona Magheru (Intercontinental) , teren in suprafata de 919 mp , dubla deschidere la strada 28/29 ml (colt) , 4.900 Euro/mp

- comparabila „B" - zona Romana (Mihai Eminescu) , teren in suprafata de 1300 mp, deschidere la strada 44 ml , 2.269 Euro/mp

- comparabila „C" - zona Amzei (Hotel Howard Johnson) , teren in suprafata de 1500 mp, deschidere la strada 20 ml , 3.300 Euro/mp .

Tinand cont ca marja de negociere recomandata a fi luata in considerare de Corpul Expertilor Tehnici din Romania este de 10% , la care se adauga comisionul agentiei de intermediere de 3% cat si un procent de 2% reprezentand cheltuieli in sarcina vanzatorului pentru realizarea tranzactiei , se dimnueaza pretul de oferta cu 15% in vederea obtinerii valorii de piata unitare a fiecarei comparabile .

Dupa aplicarea corectiilor functie de criteriile de comparatie conforme cu standardele de evaluare se selecteaza valoarea corectata a comparabilei pentru care corectia bruta totala in valoare absoluta este cea mai mica . Corectiile totale brute procentuale pentru toate comparabilele sunt sub 50% , ceeace indica faptul ca au fost selectate comparabile competitive .

| Elemente de comparatie | Propr. evaluata | Proprietati imobiliare comparabile | | |
|---|---|---|---|---|
| | | "A" | "B" | "C" |
| **Pret de vanzare (Euro/mp)** | | 4.900 | 2.269 | 3.300 |
| Corectie oferta | | -735 -15% | -340 -15% | -495 -15% |
| Pret corectat (Euro) | | 4.165 | 1.929 | 2.805 |
| **Drept de proprietate transmis** | Deplin | Deplin | Deplin | Deplin |
| Corectie | | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat (Euro) | | 4.165 | 1.929 | 2.805 |
| **Conditii de piata (data)** | 12.2008. | 11.2008. | 10.2008. | 10.2008. |
| Corectie | | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat (Euro) | | 4.165 | 1.929 | 2.805 |
| **Localizare** | | Superior | Inferior | Inferior |
| Corectie | | -417 -10% | +386 +20% | +281 +10% |
| Pret corectat (Euro) | | 3.748 | 2.315 | 3.086 |
| Utilitati | toate utilitatile „la gard" | similar | similar | similar |
| Corectie | | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat (Euro) | | 3.748 | 2.315 | 3.086 |
| Acces | dubla deschidere | dubla deschi-dere si colt | 1 acces direct | 1 acces direct |
| Corectie | | -375 -10% | +232 +10% | +309 +10% |
| Pret corectat (Euro) | | 3.373 | 2.547 | 3.395 |
| **Suprafata** | | 919 mp | 1.300 mp | 1.500 mp |
| Corectie | | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat (Euro) | | 3.373 | 2.547 | 3.395 |
| **Corectie totala neta** | | -1.527 | +278 | +95 |
| **Corectie totala neta (%din pretul de vanzare)** | | -31,16% | +12,25% | +2,88% |
| **Corectie totala bruta** | | 1.527 | 958 | 1.085 |
| **Corectie totala bruta (%din pretul de vanzare)** | | 31,16% | 42,22% | 32,88% |
| VALOARE (Euro/mp) | **2.547** | | **2.547** | |

**Vteren = 2.547 Euro/mp x 260,23 mp = 662.806 Euro = 2.547.230 RON**

**Valoarea proprietatii imobiliare obtinuta prin metoda comparatiei directe: 2.547.230 RON (echivalent cu 662.806 Euro)**

# CAPITOLUL IV

# CONCLUZII FINALE – RECONCILIEREA REZULTATELOR

Reconcilierea rezultatelor reprezinta analiza concluziilor care conduc la estimarea valorii de piata finale.

Valoarea de piata estimata a proprietatii de evaluat prin cele doua metode se regaseste in urmatorul tabel:

| Nr. Crt. | Metode | Valori |
|---|---|---|
| 1 | Metoda comparatiei prin bonitare | V = 2.182.018 RON (567.775 Euro) |
| 2 | Metoda comparatiei directe | V = 2.547.230 RON (662.806 Euro) |

unde valoarea la 1 Euro = 3,8431 RON (04.12.2008)

Valoarea estimata prin metoda comparatiei directe o consider mai credibila deoarece se bazeaza pe informatii de piata la zi , in care s-a tinut seama mai bine atat de microzonare cat si de caracteristicile amplasamentului .

**Datorita acestui fapt consider ca valoarea estimata prin aceasta metoda este cea mai apropiata de valoarea de piata.**

**Astfel ca rezultat al investigatiilor si analizelor mele, valoarea de piata estimata la data de 04.12.2008 , propusa pentru proprietatea imobiliara - teren situata in municipiul Bucuresti, B-dul Magheru nr. 33, sector 1, aferenta S.N. NUCLEARELECTRICA S.A. cu sediul secundar la aceeasi adresa etajele 5 - 6 este de :**

**V= 2.547.230 RON (echivalent cu 662.806 Euro)**

A1

# MEMORIU TEHNIC

## a. Generalităţi :

Determinarea, identificarea şi întocmirea planului cadastral pentru imobilul situat în Bucureşti, **B-dul Magheru, nr. 33, et. 5, et. 6, sector 1**, în vederea obtinerii **CERTIFICATULUI DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR** la cererea **S.N. NUCLEARELECTRICA S.A.** cu sediul secundar în Bucureşti, B-dul Magheru, nr. 33, sector 1.

Terenul se învecinează:

- **la nord** – Bloc A, sc. A din B-dul Magheru nr. 35 si RA APPS – Sucursala pentru Administrarea si Intretinerea Fondului Imobiliar;
- **la est** – B-dul Magheru;
- **la sud** – Regia Nationala a Padurilor Romsilva – RA si Barau T., Baltaceanu M., Barca A.;
- **la vest** – RA APPS – Sucursala pentru Administrarea si Intretinerea Fondului Imobiliar.

## b. Partea tehnică :

Pentru executarea lucrării s-au folosit: planul cadastral la scara 1:500 si planul de incadrare in zona scara 1 :2000 eliberate de Serviciul de Cadastru din Primăria Capitalei.

Aparatura folosita pe parcursul ridicarilor topografice a fost Leica TC 407.

Statiile de drumuire au fost materializate pe teren cu tarusi metalici, din care s-au putut ridica punctele de detaliu ale fiecarei incinte.

In cazul incintei « Sediul secundar SN Nuclearelectrica SA » au fost folosite punctele GPS: ELE 1 si ELE 2 din care s-a efectuat o drumuire care a cuprins ca statii noi punctele: ELE 3; ELE 4; ELE 5; ELE 6; ELE 7.

Sistemul de proiecţie folosit a fost "STEREOGRAFIC LOCAL BUCUREŞTI".

În urma efectuării calculelor topografice a rezultat planul de amplasament şi delimitare al terenului la scara 1:200. Prelucrarea datelor de teren şi calculul analitic al suprafeţelor s-au făcut cu programe specializate.

## c. Situaţia juridică:

La baza obtinerii **CERTIFICATULUI DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR** au stat:

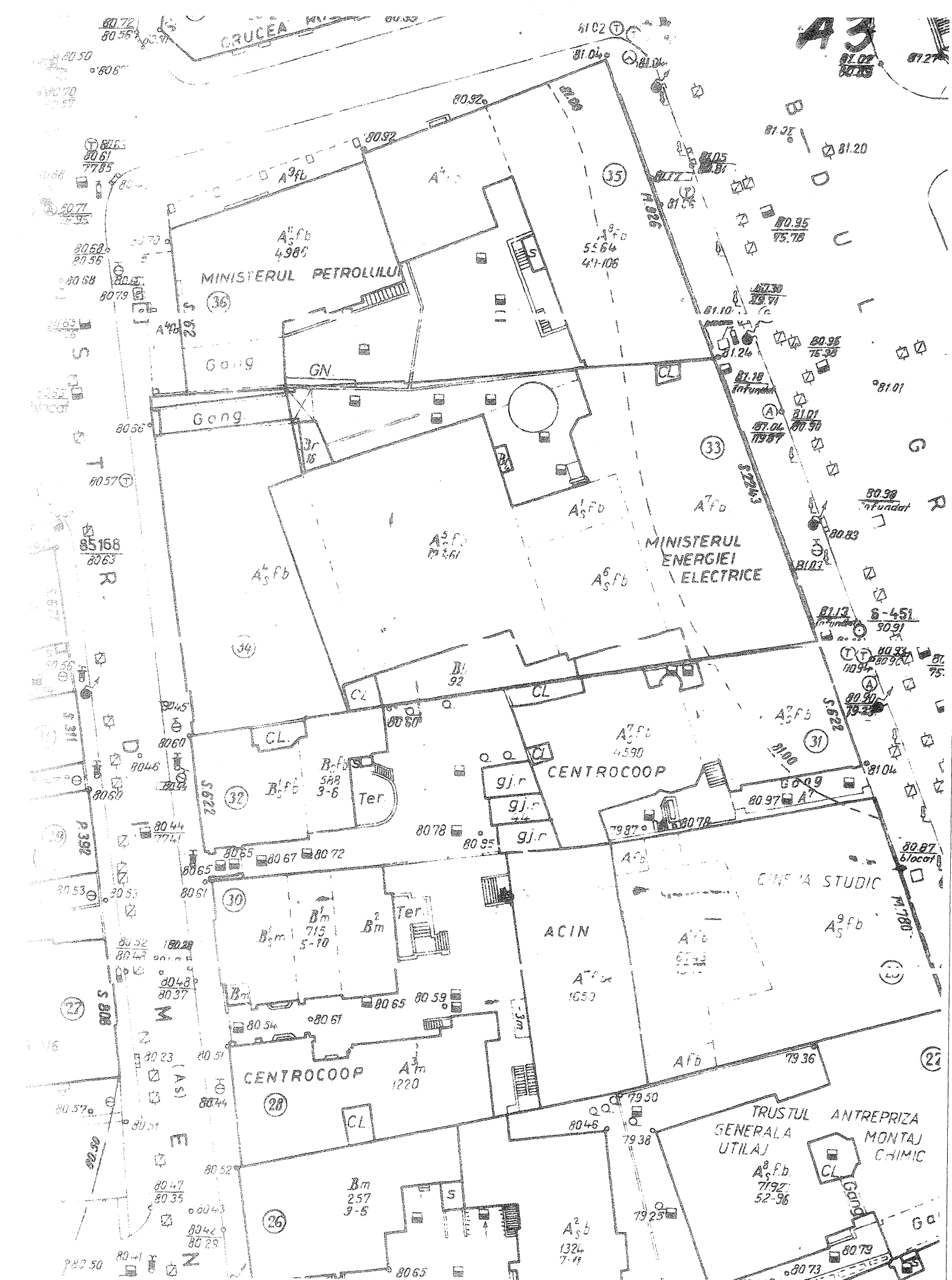
- HGR nr. 365/1998,
- HGR nr. 627/2000,
- Protocol privind predarea-primirea spatiului reprezentand sediul « SN Nuclearelectrica SA »

**În urma măsurătorilor topografice şi a calculelor analitice a rezultat suprafata de teren de 1750.05 mp.**

**Executant – S.C. TOPOMAX COMPANIA SRL**
**Ing. ROMICA NECULA**

**OCTOMBRIE - 2008**

A2
PIAȚA ROMANĂ
HOTEL DUROBANȚI
CASA OAMENILOR DE ȘTIINȚĂ
DEPART. DE STAT AL AGRICULTURII
STR. GEORGE ENESCU
STR. TACHE IONESCU
STR. GENERALĂ NR. 5


43
CRUCEA
MINISTERUL PETROLULUI
MINISTERUL ENERGIEI ELECTRICE
CENTROCOOP
CINEMA STUDIO
ACIN
CENTROCOOP
TRUSTUL ANTREPRIZA GENERALA MONTAJ UTILAJ CHIMIC
Gang
GN
CL
Ter
gj.r
Bm
Afb
S
35
36
34
33
31
32
30
28
27
26
22

**Plan de amplasament si delimitare a imobilului**
**pentru obtinerea:**
**CERTIFICATULUI DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

A4

**Scara 1:200**

**Adresa imobilului:B-dul Magheru, nr. 33, et. 5, et. 6, sector 1, Bucuresti**
**BENEFICIARI: « SN Nuclearelectrica SA »**

CAPITULATIE SUPRAFETE PE UTILITATI

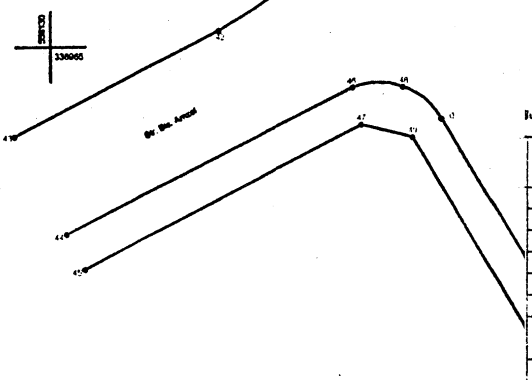
| | Suprafete de teren ( mp ) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Construita | | Transport | Retele | Libere | Total |
| | Sc | Sd | St | Sr | Sl | |
| | | | 47.32 | | | 47.32 |
| | 22.99 | 22.99 | | | | 22.99 |
| | | | 214.55 | | | 214.55 |
| | | | 5.75 | | | 5.75 |
| | 1290.89 | 1225 | | | | 1290.89 |
| | | | 153.77 | | | 153.77 |
| | 1313.88 | 1247.99 | 421.39 | 0 | 0 | 1735.27 |

OT = [ ( Sc + St + Sr ) / ST ] * 100 = 100.00 %
UT = Sd / ST = 0.72

LEARELECTRICA SA confirm prococoalele existente este de 14.87 %

desfasurata a parcelei 1 din plan repartizata pe destinatori

| SN Nuclearelectrica SA ( supr. in mp ) | SC Smart SA ( supr. in mp ) | SC Telstrans SA ( supr. in mp ) | Magazin ( supr. in mp ) | Total |
|---|---|---|---|---|
| - | - | 17.45 | - | 1334.74 |
| - | - | - | 206.17 | 1293.12 |
| - | - | - | - | 1189.70 |
| - | 1189.70 | - | - | 1189.70 |
| - | - | - | - | 1189.70 |
| - | - | - | - | 1189.70 |
| 604.64 | - | - | - | 604.64 |
| 620.36 | - | - | - | 620.36 |
| - | - | 49.33 | - | 549.07 |
| 1225 | 1189.70 | 66.78 | 206.17 | 9227.91 |




Suprafetele utile SN Nuclearelectrica SA

| Nivel | Suprafata utila ( mp ) | |
|---|---|---|
| | exclusiva | indiviziune |
| Subsol | - | |
| Parter | - | |
| Etaj 1 | - | |
| Etaj 2 | - | |
| Etaj 3 | - | |
| Etaj 4 | - | |
| Etaj 5 | 406.36 | 51.01*14.87%=7.59 |
| Etaj 6 | 397.17 | 51.01*14.87%=7.59 |
| Etaj 7 | - | |
| TAL | 803.53 | 15.18 |

Puncte de contur

| Nr. pct. | E | N |
|---|---|---|
| 3 | 556248.39 | 338928.77 |
| 4 | 556247.75 | 338930.47 |
| 5 | 556248.06 | 338930.59 |
| 6 | 556246.57 | 338934.73 |
| 7 | 556246.21 | 338934.60 |
| 8 | 556239.04 | 338953.74 |
| 9 | 556239.24 | 338953.81 |
| 10 | 556237.80 | 338957.74 |
| 11 | 556237.57 | 338957.66 |
| 12 | 556236.91 | 338959.41 |
| 102 | 556233.18 | 338959.10 |
| 103 | 556230.63 | 338958.89 |
| 104 | 556221.90 | 338958.17 |
| 105 | 556203.22 | 338956.53 |
| 106 | 556203.19 | 338956.78 |
| 107 | 556191.20 | 338956.14 |
| 108 | 556191.22 | 338955.67 |
| 53 | 556175.44 | 338953.79 |
| 54 | 556175.83 | 338950.81 |
| 64 | 556191.62 | 338952.75 |
| 64 A | 556191.65 | 338952.52 |
| 65 | 556192.42 | 338946.67 |
| 66 | 556188.40 | 338945.20 |
| 67 | 556191.99 | 338935.37 |
| 68 | 556194.41 | 338928.75 |
| 69 | 556196.21 | 338923.81 |
| 70 | 556197.30 | 338920.82 |
| 71 | 556200.83 | 338921.37 |
| 72 | 556214.25 | 338923.46 |
| 73 | 556222.25 | 338924.70 |
| 74 | 556235.35 | 338926.74 |
| Suprafata teren - Cc | | 1750.05 mp |

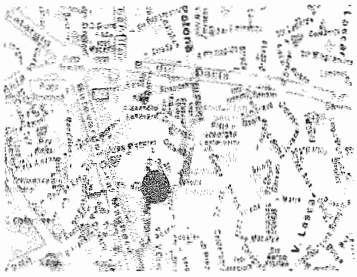
POMAX COMPANIA SRL

A 51

imopedia.ro

Descriere Poze (1)

ID: 121RUN2230



## Teren intravilan

**Zona:** Magheru

Reper:

| Vanzare | Inchiriere | Hotelier |
|---|---|---|
| **4.900,00** EU/mp | n/a | n/a |

919 mp - total teren

strazi amenajate
acces stradal
acces lateral

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

destinatii: centru de afaceri, comercial, hotel
teren intravilan

Teren ultracentral situat in Zona Bdul Magheru, Intercontinental, Strada Dionisie Lupu colt cu Str. Pictor Verona, 919 mp, dubla deschidere de 28 m si 29 m. Conform PUD, CUT 6.0, Hmax 3S+P+M+8.

121RUN2230

http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-bucuresti-magheru-121RUN2230.html

A5.2

imopedia.ro

Descriere

ID: 586RUN1736

## Teren intravilan

**Zona:** Romana

Reper:

| Vanzare | Inchiriere | Hoteluri |
|---|---|---|
| **2.950.000** EU | n/a | n/a |

1300 mp - total teren

strazi amenajate
acces stradal

curent electric 220V, apa, canalizare, gaze, telefon, mijloace de transport

destinatii: rezidenta, centru de afaceri, comercial, hotel
teren intravilan

persoana juridica
poseda numar cadastral

vecinatati:magazine, RATB, hotel, bar/pub, restaurant

Cut 3,5 Stradal

ID: 586RUN1736

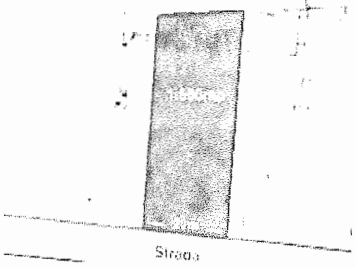
http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-bucuresti-romana-586RUN1736.html

453

imopedia.ro

Descriere Poze (1)

ID: 100RUN21130




## Teren intravilan

**Zona:** Amzei

Reper:

| Vanzare | Inchiriere | Hotelier |
|---|---|---|
| **3.300,00** | | |

1500 mp - total teren
alte suprafete: teren ultracentral,zona magheru Bulevard. Indicatori urbanistici ,informativi: POT 65%. CUT 2.

destinatii: rezidenta, comercial
teren intravilan

persoana juridica

vecinatati:cartier de locuinte, magazine, piata agroalimentara, gradinita, scoala

Teren de 1500 mp, constructie renovabila/demolabila zona Magheru, arie protejata. zona urbanistica CP1. Necesita elaborarea unui PUZ pentru performarea indicatorilor urbanistici..

- 100RUN21130

A6.1

MINISTERUL JUSTIȚIEI

BIROUL CENTRAL PENTRU
EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE

LEGITIMAȚIE DE EXPERT TEHNIC nr: 3479 -9930

L.Ș

Numele BORBORICI

Prenume MIHAELA

Specialitatea CONSTRUCȚII CIVILE ȘI INDUSTRIALE

JUDEȚUL BUCUREȘTI

ȘEF BIROU

DATA 01-08-2000

ANEVAR

VALOAREA ORUNDE ESTE EA ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

Valabil 2008

BORBORICI MIHAELA

EXPERT EVALUATOR
Membru titular
ANEVAR

Str. Scărlătescu, nr. 2 Președinte ANEVAR,
sect 1, București, România Adrian VASCU
Tel. 021-3156564, 3156905

-A N E V A R-

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

# C E R T I F I C A T

D-l/D-na **BORBORICI MIHAELA** nascut(a) in anul **1954** luna **Iulie** ziua **20**

in localitatea **BUCURESTI** judetul **-** legitimat(a) cu

C.I. seria **R.R.** nr. **266515** angajat(a) al(a) **S.C. "BRICO CONSTRUCT" SRL**

de profesie **Inginer** a absolvit cursul de pregatire in domeniul metodologiei pentru

## *"EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE"*

in perioada **11.04 – 03.06.2005** cu nota **9,86** .

PRESEDINTE ANEVAR

ing. BOJINCA MIHAIL

Nr. **1825**

*Data eliberarii: anul* **2005** *luna* **Octombrie** *ziua* **14**

4.9.2