SOCIETATEA NAȚIONALĂ NUCLEARELECTRICA S.A.
Registratură generală
Nr. 2707/03.03.2015

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

Incheiat astazi **03.03.2015** intre dl.Mihai Papasteri – Expert Tehnic Judiciar si dl.Fusle George Adrian, Sef Serviciu Administrativ Patrimoniu – S.N Nuclearelectrica S.A.

Prin prezentul s-a predat respectiv primit **"Supliment la raportul de expertiza tehnica extrajudiciara"**, pentru terenul cota indiviza, in suprafata de 239,05 mp. de la imobilul situat in Bucuresti, b-dul gral.Gheorghe Magheru nr.33.

Documentatia a fost intocmita de catre EXPERT TEHNIC JUDICIAR dl. Mihai Papasteri si este in conformitate cu clauzele contractuale din "CONTRACT DE PRESTARI SERVICII" nr.160/03.03.2015, incheiat de S.N Nuclearelectrica S.A cu acesta.

Documentia realizata de catre dl.Mihai Papasteri – Expert Tehnic Judiciar cuprinde un numar de 44 (patruzecisipatru) de file.

Prezentul proces verbal de predare – primire s-a incheiat in 2(doua) exemplare cate 1(un) exemplar de fiecare parte.

Am predat,

Mihai Papasteri – Expert Tehnic Judiciar

Am primit,

S.N Nuclearelectrica S.A

Adrian Fusle

SOCIETATEA NAȚIONALĂ NUCLEARELECTRICA S.A. S.N.N. S.A.

Ministerul Justitiei – Oficiul National al Registrului Comertului
Dosar nr. 282169/07.08.2014

SOCIETATEA NAȚIONALĂ NUCLEARELECTRICA S.A.
Registratură generală
Nr. 2735/03.03.2015

SUPLIMENT LA RAPORTUL DE EXPERTIZA TEHNICA EXTRAJUDICIARA

in specializarea Evaluarea Proprietatii Imobiliare

Subsemnatul:

- **PAPASTERI MIHAI**, expert tehnic judiciar in specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare, avand legitimatia nr. 5180-14419 aflat in evidenta T.M.B.- Biroul Local pentru Expertize Tehnice si Contabile si membru acreditat ANEVAR nr legitimatie 45006,

numit prin rezolutia 94992/11.04.2014 in dosarul 282169/07.08.2014 de catre Oficiul National al Registrului Comertului pentru efectuarea unei expertizei tehnice de evaluare, va aduc la cunostinta urmatoarele:

1. **CLIENT:** **SN NUCLEARELECTRICA SA,** J40/7403/1998, cui 10874881 cu sediul in Bucureşti, str. Polona nr. 65, sector 1
2. **SCOPUL EVALUARII:** constituirea ca aport in natura a terenului
3. **OBIECTIVUL EXPERTIZEI:** Expertiza tehnica imobiliara are urmatorul obiectiv: Stabilirea valorii in vederea constituirii ca aport in natura a terenului in cota indiviza in suprafata de 239,05 mp situat in intravilanul localitatii Bucuresti, bd Gheorghe Magheru nr 33, sector 1 in conformitate cu prevederile HG834/1991 modificata prin HG107/2008.
4. **Daca in cauza s-au mai efectuat expertize de aceeasi specialitate:** a mai fost efectuat un raport in august 2014 in care a fost estimata valoarea de piata conform Standardelor de Evaluare 2014 ANEVAR.
5. **DESFASURAREA EXPERTIZEI:**

- M-am deplasat la sediul clientului unde reprezentantul acestuia dl Adrian Fusle mi-a pus la dispozitie dosarul cu documente necesare intocmirii raportului de expertiza.

DESCRIEREA STARII DE FAPT

5.1 In conformitate cu documentele prezentate, terenul in cauza este proprietate a **SN NUCLEARELECTRICA SA** si nu este grevat de sarcini sau ipoteci. Se evalueaza dreptul deplin de propietate asupra terenului, fara a se tine seama de sarcini.

5.2 Terenul in suprafata de 239,05 mp reprezentand o cota indiviza de 13,65% din suprafata totala de 1.750,05 mp ocupata de cladire S+P+&e, platforma si gangul de acces dinspre str Mendeleev. Terenul este amplasat in zona ultracentrala a Capitalei, pe segmentul dintre piata

Romana si Universitate, la cca 200 m de prima. Este ocupat integral de constructia monument istoric, fosta „Palatul Societatii de Gaz si Electricitate" edificata in perioada 1926-1934, cu regim de inaltime S+P+7E, din care SN Nuclearelectrica SA ocupa etajele 5 si 6, cladire care se afla pe lista monumentelor istorice la poz B-II-m-B-19117. Terenul total de 1.750,05 mp are deschidere de 31,72 m la bd Magheru si 3,01 m la str Mendeleev.

Documente utilizate si anexate prezentului raport de expertiza:

- Protocol din 31.01.2012 intre coproprietarii imobilului din Bucuresti, bd Gheorghe Magheru nr 33
- Documentatie topografie-cadastru pentru obtinerea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului SC Topomax Compania SRL
- Protocol privind predarea-primirea spatiului reprezentand sediul SN Nuclearelectrica SA
- Raport de evaluare – expert Mihaela Borborici, decembrie 2008

6. CONTINUTUL EXPERTIZEI – evaluarea terenului

Evaluarea corespunde datei de 31.01.2015 (1 EUR=4,4424 lei)

Valoarea terenului considerat liber s-a realizat conform prevederilor HG 834/1991 modificata prin HG 107/2008, respectiv prin actualizarea cu indicele de inflatie comunicat de Institutul de Statistica al Romaniei a valorii estimate prin raportul de evaluare de la data intocmirii documentatiilor inaintate autoritatii de resort in scopul eliberarii certificatelor de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului in cauza.

Din raportul de evaluare intocmit de expert Mihaela Borborici la 04.12.2008 a rezultat ca valoarea cotei indivize de teren in suprafata de 260,23 mp (reprezentand 14,87%) este de **2.547.230 lei** ceea ce corespunde unei valori unitare de **9.788,38 lei/mp**.

Ulterior intocmirii raportului de evaluare a fost efectuata documentatia cadastrala a imobilului din care a rezultat ca suprafata terenului in cota indiviza este de 239,05 mp (13,65%). In consecinta, rezulta va valoarea terenului corespunzator valorii unitare de **9.788,38 lei/mp** determinata in raportul de evaluare este de **2.339.912 lei**.

Conform prevederilor art 1 din HG107/2007 care modifica art 6 din HG 834/1991 in vederea majorarii capitalului social, valoarea terenului evaluat se actualizeaza cu indicele de inflatie pana la data evaluarii. Indicele de inflatie este indicele mediu al preturilor de consum publicat de Institutul de Statistica al Romaniei si care pentru perioada decembrie 2008 – ianuarie 2015 are valoarea **25,87%**. Rezulta valoarea actualizata a terenului:

2.339.912 lei x (1 + 25,87%) = 2.945.247 lei

7. CONCLUZII

*Valoarea terenului in cauza la 31.01.2015 este:

Valoare actualizata pt suprafata 239,05 mp	**662.986 €**	**2.945.247 lei**

Data,

20.02.2015

Semnatura,

Papasteri Mihai

Expert tehnic judiciar

Prezentele anexe fac parte integrantă din raportul de expertiza:

ANEXA nr. 1: Protocol din 31.01.2012 intre coproprietarii imobilului din Bucuresti, bd Gheorghe Magheru nr 33

ANEXA nr. 2: Documentatie topografie-cadastru pentru obtinerea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului SC Topomax Compania SRL

ANEXA nr. 3: Protocol privind predarea-primirea spatiului reprezentand sediul SN Nuclearelectrica SA

ANEXA nr. 4: Raport de evaluare – expert Mihaela Borborici, decembrie 2008

PROTOCOL

Incheiat astazi 31 ianuarie 2012, intre coproprietarii imobilului din Bucuresti, B-dul Gheorghe Magheru nr. 33.

- C.N.T.E.E.TRANSELECTRICA S.A.
- S.N. NUCLEARELECTRICA S.A.
- S.C. SMART S.A.
- S.C T&M HOLDING –

In urma deciziei comune de a se intocmi masuratori cadastrale unitare in imobil, s-a elaborat de catre specialistii desemnati de noi, o documentatie ce evidentiaza situatia actual a spatiilor detinute de noi in imobil, si stabileste astfel cotele parti de proprietate asupra imobilului si a terenului aferent.

Prin prezentul protocol, noi coproprietarii imobilului de la adresa susmentionata ne insusim rezultatul acestor masuratori si ne exprimam acordul in ceea ce priveste cota de proprietate din imobil si teren, ce va fi aplicata si cheltuielilor aferente lucrarilor de consolidare a imobilului.

Dosarul cu documentatia masuratorilor cadastrale contine 16 file, identificate dupa cum urmeaza:

- **1.** Tabel cu CALCULUL COTEI PARTILOR COMUNE PENTRU TEREN, format A4;
- **2.** Tabel cu SUPRAFETELE UTILE EXCLUSIVE, format A4;
- **3.** Tabel cu SUPRAFETELE UTILE – INDIVIZIUNE, format A4;
- **4.** RELEVEU SPATIU COMERCIAL, si tabel centralizator cu suprafetele detinute de T&M HOLDING, format A3;
- **5.** RELEVEU SPATII SUBSOL, si tabel centralizator cu suprafetele detinute de C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A., format A3;
- **6.** RELEVEU SPATII PARTER, si tabel centralizator cu suprafetele detinute de C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A., format A3;
- **7.** RELEVEU SPATII ETAJUL 1, si tabel centralizator cu suprafetele detinute de C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A., format A3;
- **8.** RELEVEU SPATII ETAJUL 3, si tabel centralizator cu suprafetele detinute de C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A., format A3;
- **9.** RELEVEU SPATII ETAJUL 4, si tabel centralizator cu suprafetele detinute de C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A., format A3;
- **10.** RELEVEU SPATII ETAJUL 7, si tabel centralizator cu suprafetele detinute de C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A., format A3;
- **11.** RELEVEU SPATII ETAJUL 2, si tabel centralizator cu suprafetele detinute de S.C. SMART [illegible] S.A., format A3;

- **13.** Tabel centralizator cu suprafetele detinute de S.N. NUCLEARELECTRICA S.A. la etajul 5, format A4;
- **14.** RELEVEU SPATII ETAJUL 6, detinute de S.N. NUCLEARELECTRICA S.A., format A3;
- **15.** Tabel centralizator cu suprafetele detinute de S.N. NUCLEARELECTRICA S.A. la etajul 6, format A4;
- **16.** PLANUL DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A IMOBILULUI (ridicare TOPO a coordonatelor terenului), format A0.

Aceste planse au fost intocmite si semnate in comun de catre specialistii desemnati de noi si sunt anexate prezentului PROTOCOL.

Incheiat astazi 31 ianuarie 2012, in 4 (patru) exemplare, inclusiv anexa, cite unul pentru fiecare coproprietar.

Pentru C.N.T.E.E.TRANSELECTRICA S.A. ing.Florian STEFANESCU, sef C.P.A.

Pentru S.N. NUCLEARELECTRICA S.A. ing. Mihai MARIN,

Pentru S.C. SMART S.A. ec. Laurentiu ZAINEA, director D.M.E.C. ,

Pentru S.C. T&M HOLDING - Dacian DEMIAN ,

SUPRAFTETE UTILE EXCLUSIVE						
	TRANSELECTRICA	**NUCLEARELECTRICA**	**SMART**	**TELETRANS**	**T & M HOLDING**	**TOTAL Suprafete utile**
Subsol	1043.28	-	-	14.21	-	**1057.49**
Parter	94.26	-	-	-	896.47	**990.73**
Etaj 1	809.78	-	-	-	-	**809.78**
Etaj 2	-	-	651.25	-	-	**651.25**
Etaj 3	813.17	-	-	-	-	**813.17**
Etaj 4	823.04	-	-	-	-	**823.04**
Etaj 5	-	435.93	-	-	-	**435.93**
Etaj 6	-	434.73	-	-	-	**434.73**
Etaj 7	320.91	-	-	53.37	-	**374.28**
TOTAL	**3904.44**	**870.66**	**651.25**	**67.58**	**896.47**	**6390.40**

Experti topo:

Ing. DIACONU Alexandrina

Ing. NECULA Romica

Ing. ROSCA Marian

Data:08.12.2011

SUPRAFTETE UTILE -INDIVIZIUNE-									
	TRANSELECTRICA		**NUCLEARELECTRICA**		**SMART**		**TELETRANS**		**TOTAL Suprafete comune indiv. (mp)**
	%	**mp**	**%**	**mp**	**%**	**mp**	**%**	**mp**	**mp**
Subsol	98.66	113.31					1.34	1.54	**114.85**
Parter	64.49	88.59	19.63	26.96	14.68	20.16	1.20	1.65	**137.36**
Etaj 1	63.72	38.02	20.05	11.96	15.00	8.95	1.23	0.73	**59.66**
Etaj 2	55.40	34.92	24.65	15.54	18.44	11.62	1.51	0.95	**63.03**
Etaj 3	67.93	36.89	30.22	16.41	-	-	1.85	1.01	**54.31**
Etaj 4	55.32	32.18	42.10	24.49	-	-	2.58	1.50	**58.18**
Etaj 5	25.78	16.25	69.94	44.08	-	-	4.29	2.70	**63.03**
Etaj 6	39.67	25.00	53.74	33.87	-	-	6.60	4.16	**63.03**
Etaj 7	85.74	106.11	-	-	-	-	14.26	17.65	**123.76**
TOTAL		491.27		173.31		40.73		31.90	**737.21**

Experti topo:

Ing. DIACONU Alexandrina

Ing. NECULA Romica

Ing. ROSCA Marian

Data:08.12.2011

CALCULUL COTEI PARTILOR COMUNE PENTRU TEREN				
Descriere imobil				Supraf. terenului (mp)
B-dul Gen. Gheorghe Magheru ,nr. 33 , sector 1 , Bucuresti				**1750**
SOCIETATE	**Supraf. Utila (mp)**	**Cote teren indiviziune (mp)**	**Cota parte teren (mp)**	**Obs .**
TRANSELECTRICA	3904.44	61.10	1069.22	**Teren detinut in indiviziune**
NUCLEARELECTRICA	870.66	13.62	238.43	
SMART	651.25	10.19	178.34	
TELETRANS	67.58	1.06	18.51	
T&M HOLDING	896.47	14.03	245.50	
	6390.40	**100.00**	**1750.00**	

Experti topo :

Ing. DIACONU Alexandrina

Ing. NECULA Romica

Ing . ROSCA Marian

Data: 08.12.2011

DOCUMENTATIE TEHNIC

pentru obtinerea

CERTIFICATULUI DE ATESTARE
DREPTULUI DEPROPRIETATE ASU
TERENURILOR

Beneficiar:

« SN Nuclearelectrica SA »

Adresa imobilului:

B-dul Magheru, nr. 33, et. 5, et. 6,

Municipiul Bucureşti,
Sector 1

Executant – S.C. TOPOMAX COMPANIA SI
Ing. ROMICA NECULA

Dira
Nr. 4622

SITUAȚIA
privind stabilirea terenurilor aflate în patrimoniul SN NUCLEARELI

A. Titlul asupra terenurilor

Nr. crt	Titlul asupra terenurilor (legi, decrete, ordine, decizii, contracte, acorduri, hotărâri, etc)
1	Protocol privind predarea-primirea spatiului reprezentand sediul SN Nuclearelectrica SA nr. 10198 din 16.08.2000; Monitorul Oficial al Romaniei nr. 246 din 03.07.1998; Monitorul Oficial al Romaniei nr. 357 din 31.07.2000.
Total	

B. Suprafața rezultată din măsurători topografice

Nr. crt	Specificare	Suprafața	
		exclusivă	cotă indiv
0	1	2	3
1	Suprafața construită (Sc)		
2	Suprafața aferentă rețelelor (Sr)		
3	Suprafața aferentă căilor de transport (St)		
4	Suprafața liberă (Sl)		
5	Suprafața incintei (ST) = (Sc + Sr + St + Sl)		

C. Calculul suprafeței de teren necesare activității societății comerciale cu cap

Specificare	Deținută pe bază de titlu	Rezultată prin măsu-mători to-topografice	Determinată în plus față de titlu (2-1)	Disponi-bilizată prin „ POT ”	Total „ Fond special destinat realizării de investiții
0	1	2	3	4	5
Suprafața incintă	-	239.05	-	-	-

SN NUCLEARELECTRICA SA
Director General *Director Economic*
Pompiliu Budulan *Elena Negulici*

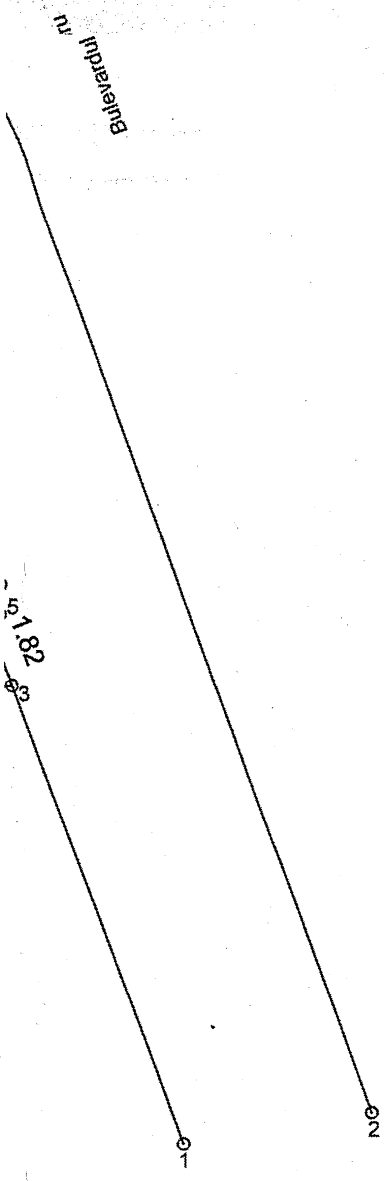
Comisia
Președinte
Irinie Gabriel Bacaintan *Su*

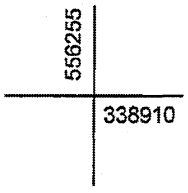
Avizat

COMPARTIMENTUL PENTRU

OFICIUL DE CADA

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
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
Suprafață teren - Cc		**1750.05 mp**





D.G.D.U - D.U.

ARH. SET GHEORGHE

PRIMĂRIA

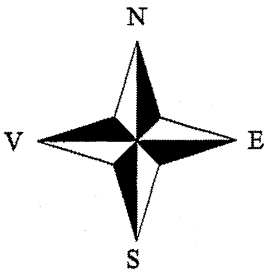
MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
S.C. TOPOMAX COMPANIA S.R.L.

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria B Nr. 3948

Scara 1:200

Adresa imobilului:B-dul Magheru, nr. 33, et. 5, et. 6, sector 1, Bucu

BENEFICIARI: « SN Nuclearelectrica SA »



RECAPITULATIE SUPRAFETE PE UTILITATI

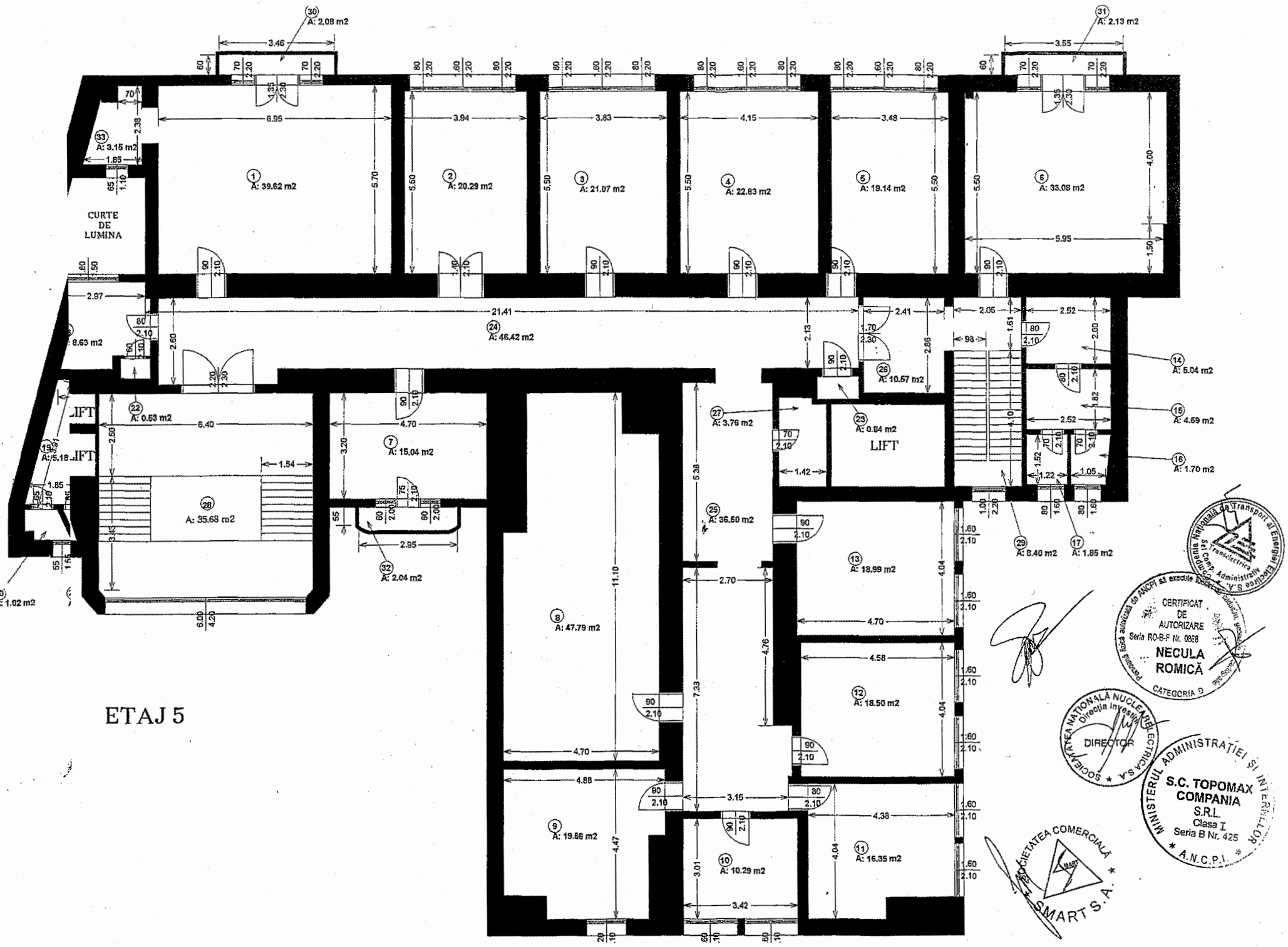
Nr. parcela	Unitatea sau destinatia	Suprafete de teren (mp)					Total
		Construita		Transport	Retele	Libera	
		Sc	Sd	St	Sr	Sl	
1	gang	47.32					47.32
2	anexa sala sport	22.99					22.99
3	platforma betonata					214.55	214.55
4	curte lumina					5.75	5.75
5	cladire	1290.89					1290.89
6	platforma betonata					153.77	153.77
7	magazie	2.94					2.94
8	anexa termopan	11.84					11.84
Totaluri		1375.98	0	0	0	374.07	1750.05

Procentul de ocupare a terenului : POT = [(Sc + Sl) / ST] * 100 = 100.00 %
Coeficientul de utilizare a terenului : CUT = Sc / ST = 0.79

Nota : cota parte proprietate **SN NUCLEARELECTRICA SA** conform calculelor este de 13.66 %

Suprafata construita desfasurata a parcelei 5 din plan repartizata pe destinatori

Nivele	SC Transelectrica SA (supr. in mp)	SN Nuclearelectrica SA (supr. in mp)	SC Smart SA (supr. in mp)	SC Teletrans SA (supr. in mp)	Magazin (supr. in mp)	Total
subsol	1334.74	-	-	17.45	-	1352.1
parter	1086.95	-	-	-	206.17	1293.1
etaj 1	1189.70	-	-	-	-	1189.7
etaj 2	-	-	1189.70	-	-	1189.7
etaj 3	1189.70	-	-	-	-	1189.7
etaj 4	1189.70	-	-	-	-	1189.7
etaj 5	-	645.46	-	-	-	645.46



ETAJ 5

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0868 ... NECULA ROMICĂ CATEGORIA D

SOCIETATEA NAȚIONALĂ NUCLEARELECTRICA S.A. Direcția Investiții DIRECTOR

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR S.C. TOPOMAX COMPANIA S.R.L. Clasa I Seria B Nr. 425 A.N.C.P.I.

SOCIETATEA COMERCIALĂ SMART S.A.

RELEVEU ETAJ 5

Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
		B-dul Magheru, nr. 33, sector 1	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	sector 1
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Birou	41.98
2	Birou	20.29
3	Birou	21.07
4	Birou	22.83
5	Birou	19.14
6	Birou	33.08
7	Birou	15.04
8	Birou	47.79
9	Birou	19.66
10	Birou	10.29
11	Birou	16.35
12	Birou	18.50
13	Birou	18.99
14	Baie	5.05
15	Baie	4.59
16	W.c.	1.70
17	W.c	1.85
18	Baie	8.63
19	Baie	5.18
20	W.c.	1.02
21	W.c	1.14
22	Debara	0.53
23	Tablou electric	0.84
24	Hol	46.42
25	Hol	36.50
26	Hol	10.57
27	Debara	3.76
33	Debara	3.15
Suprafata Utila = 435.93 mp		
28	Hol + casa scării	35.68
29	Casa scării	8.40
Suprafata Totala indiviza = 44.08 mp		
Executant,		**Data**
S.C. TOPOMAX COMPANIA S.R.L.		Decembrie 2011

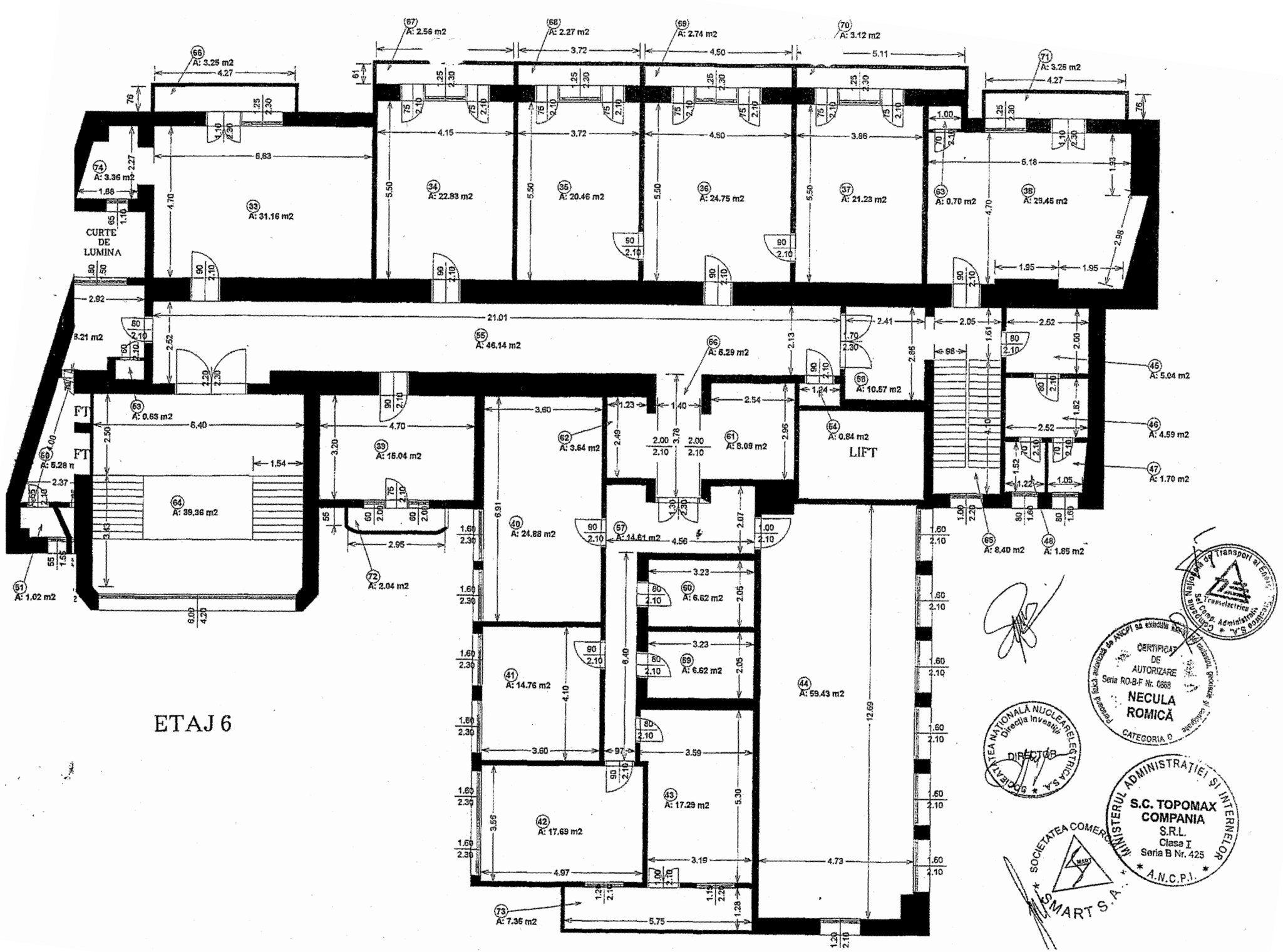
SOCIETATEA COMERCIALĂ SMART S.A.

SOCIETATEA NAȚIONALĂ NUCLEARELECTRICA S.A. Direcția Investiții DIRECTOR

Compania Națională de Transport al Energiei Electrice Transelectrica S.A. Comp. Administrativ

CERTIFICAT DE CALIFICARE ROMICĂ CATEGORIA D

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR S.C. TOPOMAX Clasa II A Seria B Nr. 405 A.N.C.P.I.


CURTE DE LUMINA
LIFT
ETAJ 6
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0668
NECULA ROMICĂ
CATEGORIA D
S.C. TOPOMAX COMPANIA S.R.L.
Clasa I
Seria B Nr. 425
A.N.C.P.I.
MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
SOCIETATEA NAȚIONALĂ NUCLEARELECTRICA S.A.
Direcția Investiții
DIRECTOR
SOCIETATEA COMERCIALĂ SMART S.A.

RELEVEU ETAJ 6

Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
		B-dul Magheru, nr. 33, sector 1	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	sector 1
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
33	Birou	31.16
34	Birou	22.83
35	Birou	20.46
36	Birou	24.75
37	Birou	21.23
38	Birou	29.45
39	Birou	15.04
40	Birou	24.88
41	Birou	14.76
42	Birou	17.69
43	Birou	17.29
44	Birou	59.35
45	Baie	5.04
46	Baie	4.59
47	W.c.	1.70
48	W.c.	1.85
49	Baie	8.21
50	Baie	5.28
51	W.c.	1.02
52	W.c.	1.14
53	Debara	0.53
54	Tablou electric	0.84
55	Hol	46.14
56	Hol	5.29
57	Hol	14.61
58	Hol	10.57
59	Debara	6.62
60	Debara	6.62
61	Debara	8.09
62	Debara	3.64
63	Debara	0.70
74	Debara	3.36
Suprafata Utila = 434.73 mp		
64	Hol + casa scării	39.36
65	Casa scării	8.40
Suprafata Totala indiviza = 47.76 mp		
Executant,		**Data**
S.C. TOPOMAX COMPANIA S.R.L.		Decembrie 2011

SOCIETATEA COMERCIALĂ SMART S.A.

SOCIETATEA NAȚIONALĂ NUCLEARELECTRICA S.A. Direcția Investiții DIRECTOR

CERTIFICAT Seria RO-B-I Nr. 0868 NECULA ROMICĂ

ADMINISTRAȚIEI ȘI ÎNELEG... S.R.L. Clasa I Seria B Nr. 425

ANEXA Nr. 5

PROTOCOL

privind predarea-primirea spatiului reprezentand sediul SN "Nuclearelectrica" SA

I TEMEI LEGAL

Prezentul protocol are la baza :

- HGR nr. 365/1998 privind infiintarea Companiei Naționale de Electricitate - S.A., a Societății Naționale "Nuclearelectrica" - S.A. și a Regiei Autonome pentru Activități Nucleare prin reorganizarea Regiei Autonome de Electricitate "Renel"
- HGR nr. 627/2000 privind reorgnizarea Companiei Nationale de Electricitate SA
- Ordinul Ministrului Industriei si Comertului nr. 230/31.07.2000
- Ordinul MIC nr. 3013/6.05.2000 si Decizia SNN de numire a Dlui. dir. gen. Ioan Rotaru

II PARTILE SI REPREZENTANTII LEGALI AI ACESTORA

PREDATOR: Compania Nationala de Electricitate SA, reprezentata prin dl. Tudor Serban, director general

PRIMITOR: Societatea Nationala "Nuclearelectrica" SA, reprezentata prin dl. Ioan Rotaru, director general.

III OBIECTUL

Prezentul document elaborat in baza art. 46 din HGR 627/2000 acceptat si semnat de parti are ca obiect predarea-primirea spatiului aferent sediului SN "Nuclearelectrica" SA stabilit prin HGR nr. 365/1998, reprezentand etajele 5 si 6 din imobilul situat in Bucuresti, Bd. Magheru nr. 33, repartizat Societatii Nationale "Nuclearelectrica" SA prin HGR nr. 627/2000

IV CONTINUT

Din imobilul situat in Municipiul Bucuresti, Bd. Magheru nr. 33, sector 1, trec in proprietatea Societatii Nationale "Nuclearelectrica" SA etajele 5 si 6, cu titlu gratuit conform schitelor prezentate in Anexa 1.

Bunurile accesorii imobilului, precum casa scarilor, casa lifturilor, holurile de la parter, etaj 5 si etaj 6, care prin natura lor sunt destinate unei folosinte comune, sunt in indiviziune corespunzator cotei de proprietate de 14,87 % (Anexa 2) pentru Societate Nationala "Nuclearelectrica" SA si 85,13% pentru "Transelectrica" SA.

Capitalul social al CONEL SA se va diminua cu 933.790.583 lei, reprezentand valoarea cotei-parti care trece in patrimoniul SN "Nuclearelectrica" SA si majoreaza capitalul social al acesteia.

Partile raspund de plata impozitelor si taxelor pe cladire, de amortizarea mijloacelor fixe, de administrarea, intretinerea si repararea lor conform dispozitiilor legale, corespunzator cotei parti de proprietate.

"Transelectrica" SA asigura contra cost administrarea si intretinerea partii din patrimoniul "Nuclearelectrica" SA pe baza de contract de service pentru urmatoarele activitatii:

- alimentare cu energie electrica, apa si agent termic, canalizare, evacuare ape pluviale;
- interventii, reparatii si intretinere a elementelor cladirii;
- circuite telefonice de legatura la centrala telefonica "Transelectrica" SA;
- accesul personalului "Nuclearelectrica" SA care are loc de munca in acest imobil pe baza de legitimatii tip convenite de comun acord.

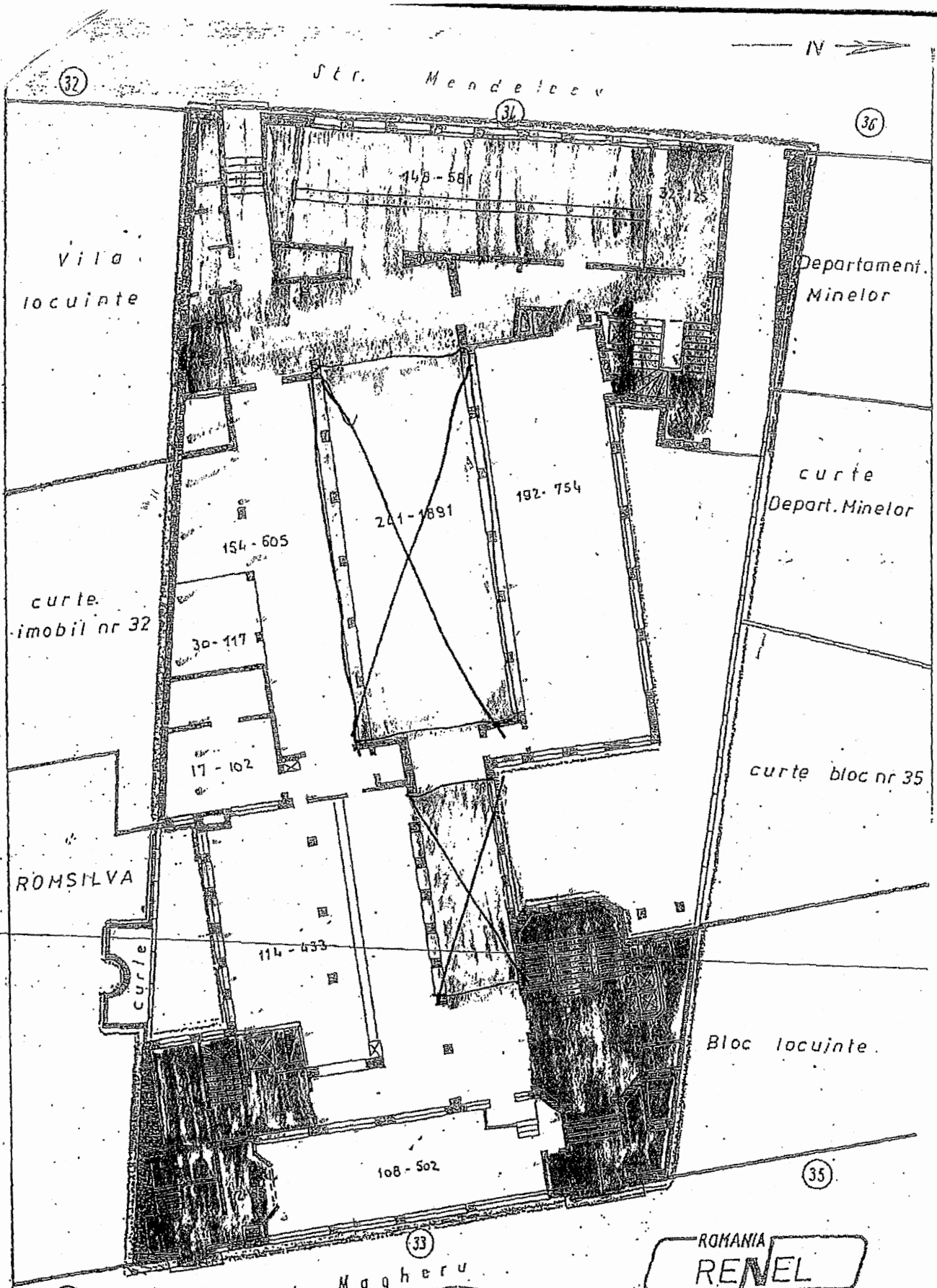
Anexele nr. 1 si 2 fac parte integranta din prezentul protocol.

Prezentul protocol s-a incheiat in 6 (sase) exemplare din care 3 exemplare pentru CONEL SA si 3 exemplare pentru "Nuclearelectrica" SA si poate fi completat prin acte aditionale convenite de ambele parti.

Nr. inregistrare predator...11524/16.08.2000.
Nr. inregistrare primitor ..10198/16.08.2000

PREDATOR
CONEL SA
Tudor SERBAN

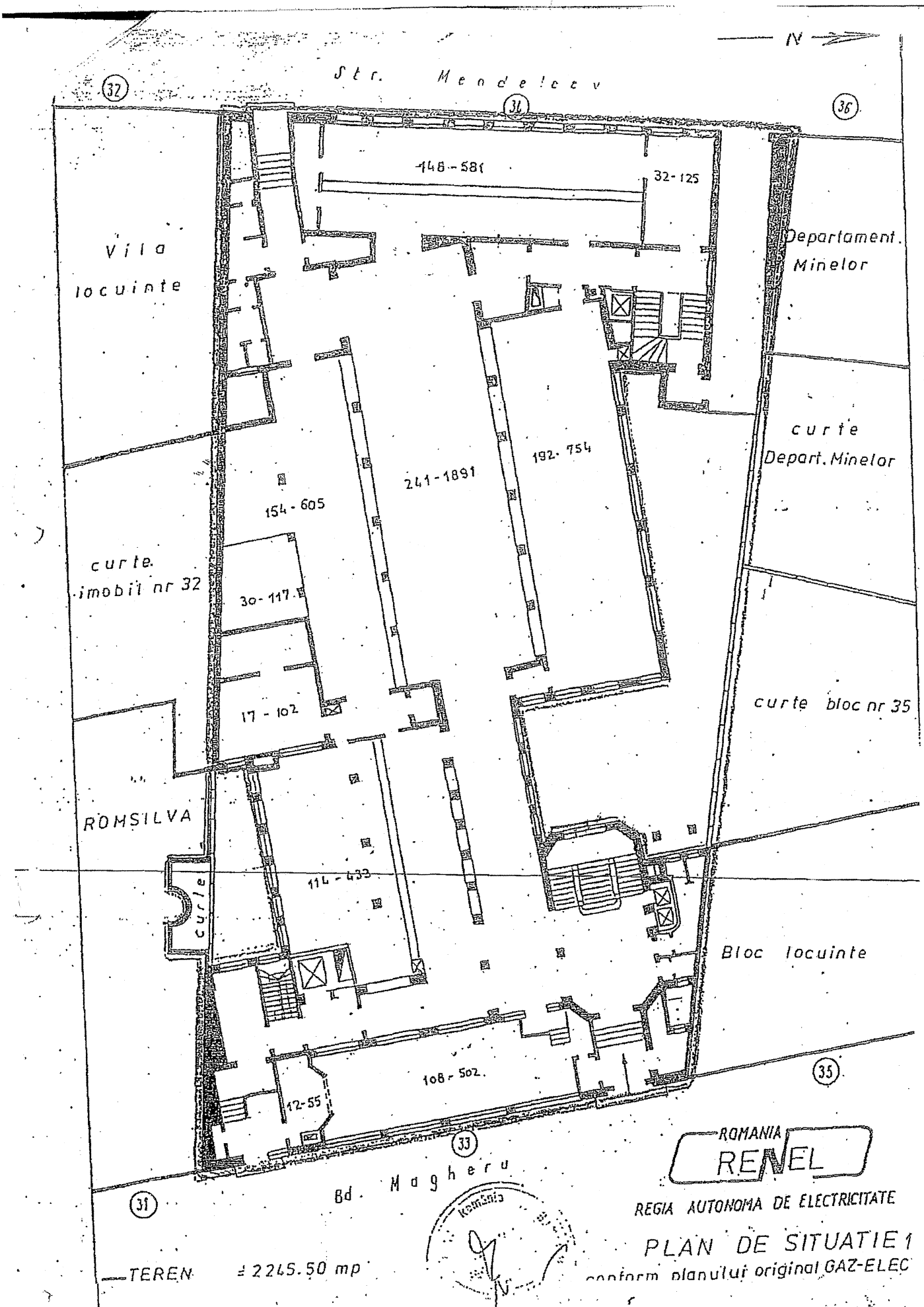
PRIMITOR
SN NUCLAERELECTRICA SA
Ioan ROSTARU

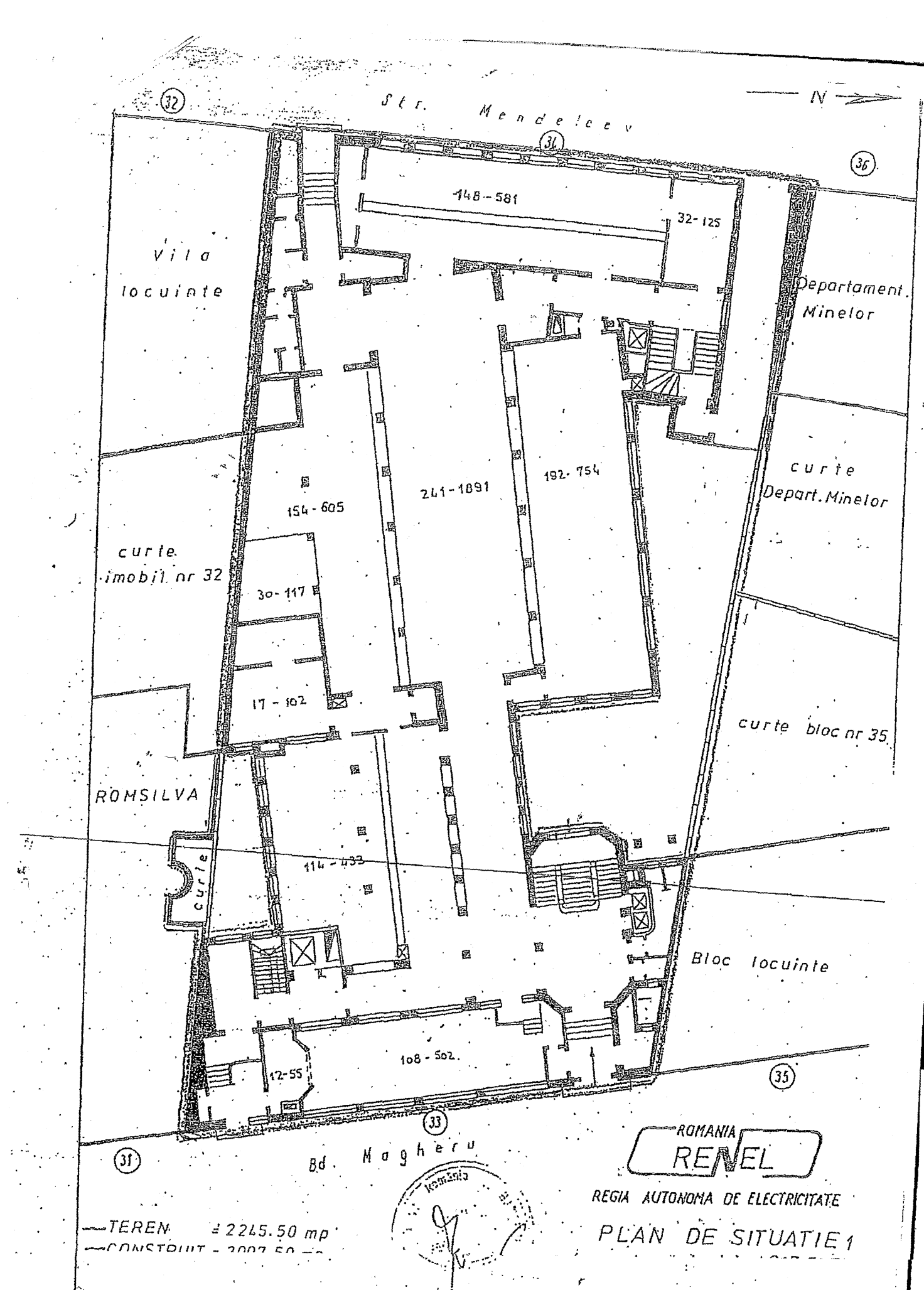


ROMANIA
RENEL
REGIA AUTONOMA DE ELECTRICITATE

PLAN DE SITUATIE 1

—TEREN = 2245.50 mp
—CONSTRUIT = 2007.50 mp


N
Str. Mendeleev
32
34
36
146 - 581
32 - 125
Vila locuinte
Departament. Minelor
curte Depart. Minelor
241 - 1891
192 - 754
154 - 605
curte imobil nr 32
30 - 117
17 - 102
curte bloc nr 35
ROMSILVA
curte
114 - 433
Bloc locuinte
108 - 502
12 - 55
35
33
31
Bd. Magheru
ROMANIA
RENEL
REGIA AUTONOMA DE ELECTRICITATE
PLAN DE SITUATIE 1
conform planului original GAZ-ELEC
TEREN = 2245.50 mp



ROMANIA
RENEL
REGIA AUTONOMA DE ELECTRICITATE

PLAN DE SITUATIE 1

—TEREN = 2245.50 mp
—CONSTRUIT - 2007.50 mp

Anexa nr. 2

Calculul cotei de proprietate (suprafata+ valoare) din imobilul situat in Bd. Magheru nr. 33-35, sect. 1, Bucuresti care se transfera de la CONEL SA la Transelectrica SA

$S_{totala\ cladire} = 6.258,8\ m^2$

$S_{spatii\ comune} = 855,4\ m^2$

$S_{totala\ fara\ spatii\ comune} = S_{totala\ cladie} - S_{spatii\ comune} = 5403,4\ m^2$

$S_{total\ SNN\ (etaj5+6)} = 803,5\ m^2$

$S_{totala\ Transelectrica} = S_{totala\ fara\ spatii\ comune} - S_{totala\ SNN} = 5403,4 - 803,5 = 4599,9\ m^2$

$$Cota_{Transelectrica} = \frac{S_{totala\ Transelectrica}}{S_{totala\ fara\ spatii\ comune}} \times 100\% = \frac{4599,9}{5403,4} \times 100\ \% = 85,13\ \%$$

$Val._{tot.\ inventar} = 10.000.000.000$ lei

$Val._{tot.\ amortiz.\ la\ 31.07.2000} = 3.720.305.426$ lei

$Val._{tot.\ ramasa} = 6.279.694.574$ lei

$Val._{inventar\ cota\ Transelectrica} = 10.000.000.000 \times 85,13\ \% = 8.513.000.000$ lei

$Val._{amortiz.\ la\ 31.07.2000\ cota\ Transelectrica} = 3.720.305.426 \times 85,13\ \% = 3.167.096.009$ lei

$Val._{ramasa\ cota\ Transelectrica} = 6.279.694.574 \times 85,13\ \% = 5.345.903.991$ lei

ota spatii comune (in indiviziune) $_{Transelectrica} = 855,4 \times 85,13\ \% = 728,2\ m^2$

Anexa nr. 2

Calculul cotei de proprietate (suprafata+ valoare) din imobilul situat în Bd. Magheru nr. 33-35, sect. 1, Bucuresti pentru Societatea Nationala "Nuclearelectrica" SA

$S_{totala\ cladire} = 6.258,8\ m^2$

$S_{spatii\ comune} = 855,4\ m^2$

$S_{totala\ fara\ spatii\ comune} = S_{totala\ cladire} - S_{spatii\ comune} = 5403,4\ m^2$

$S_{totala\ etaj\ 5} = 406,6\ m^2$

$S_{totala\ etaj\ 6} = 396,9\ m^2$

$S_{totala\ etaj\ 5+6} = 803,5\ m^2$

$$Cota_{SNN} = \frac{S_{totala\ etaj\ 5+6}}{S_{totala\ fara\ spatii\ comune}} \times 100\% = \frac{803,5}{5403,4} \times 100\ \% = 14,87\ \%$$

Val. tot. inventar = 10.000.000.000 lei, conf. HGR nr. 983/1998

Val. tot. amortiz. la 31.07.2000 = 3.720.305.426 lei

Val. tot. ramasa = 6.279.694.574 lei

Val. inventar cota SNN = 10.000.000.000 x 14,87 % = 1.487.000.000 lei

Val. amortiz. la 31.07.2000 cota SNN = 3.720.305.426 x 14,87 % = 553.209.417 lei

Val. ramasa cota SNN = 6.279.694.574 x 14,87 % = 933.790.583 lei

Cota spatii comune (in indiviziune) $_{SNN}$ = 855,4 x 14,87 % = 127,2 m^2

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 –

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 cf. 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**

PREZENTARE GENERALA

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 şi 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 şi 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.

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)

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 .

- 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 .**

- ◊ 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 .

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)

Evaluator ing. Mihaela BORBORICI

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 .

comparatie	evaluata	"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	

Evaluator ing. Mihaela BORBORICI

[redacted]

Valoarea proprietatii imobiliare, stabilita prin metoda comparatiei directe
2.547.230 RON (echivalent cu 662.306 Euro)

Evaluator ing. Mihaela BORBORICI

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

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. Situatia juridică:

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

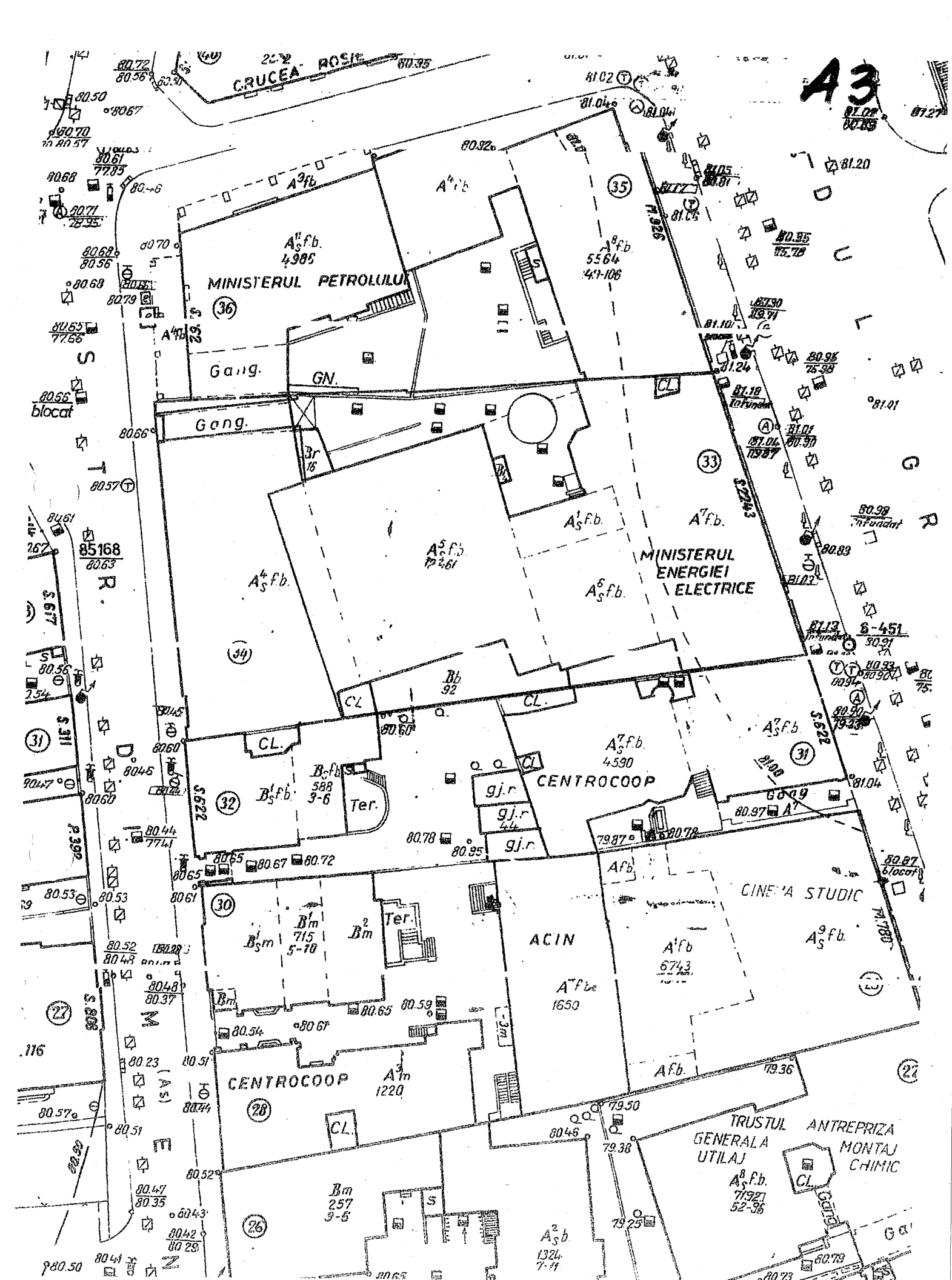
- HGR nr. 365/1998,
- HGR nr. 627/2000,
- Protocol privind predarea-primirea spatiului reprezentand sediul « SN Nuclearelectrica SA »

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
ROMANĂ
HOTEL
DOROBANȚI
CASA OAMENILOR DE ȘTIINȚĂ
C.R.A.
DEPART. D'
STAT AL
AGRICULTURII
STR. TACHE IONESCU
STR GEORGE ENESCU
AMZEI
ODOBEȘTI


A3
CRUCEA ROSIE
MINISTERUL PETROLULUI
MINISTERUL ENERGIEI ELECTRICE
CENTROCOOP
CENTROCOOP
ACIN
CINEMA STUDIO
TRUSTUL GENERAL UTILAJ
ANTREPRIZA MONTAJ CHIMIC
Gang.
Gang.
GN.
CL.
Ter.
Br 16
Bb 92
Bm 257 3-5
Bm 715 5-10
Bm 588 3-6
gj.r
gj.r
gj.r
S 617
S 311
S 622
S 392
S 808
S 226
S 2243
S-451
blocat
infundat
85168
80.63

A 5.1

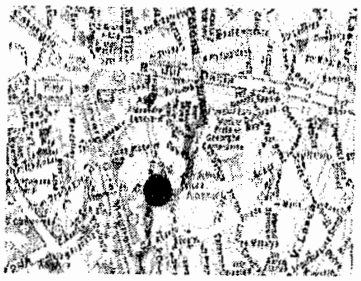
Mai mult decât imobiliare!

Descriere Poze (1) Trimite pe email | Print

HOME Oferte imobiliare Anunturi rau IMOPEDIA Soluti RON Blogun

Actualizat la 18 Noiembrie 2008

ID: 121RUN2230



Teren intravilan

deschidere: 28 m

Zona: Magheru

Reper: Intercontinental

Sesizeaza neregula

Adauga in cos

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
4.900,00 EU/mp	n/a	n/a

Dotari / Utilitati / Informatii utile

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

Alte informatii

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.

Date de identificare a ofertei

ID: 121RUN2230

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

A5.2

Mai mult decât imobiliare!

Descriere

Trimite pe email | Print

HOME Oferte imobiliare Anunturi TAB IMOPEDIA Solduri RON Bloguri

Actualizat la 28 Octombrie 2008

ID: 586RUN1736

Teren intravilan

deschidere: 44 m

Zona: Romana

Nu există poză la această ofertă

Reper: Mihail Eminescu

Sesizeaza neregula

Adauga in cos

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
2.950.000 EU	n/a	n/a

Dotari / Utilitati / Informatii utile

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

Alte informatii

Cut 3,5 Stradal

Date de identificare a ofertei

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

A 5.3

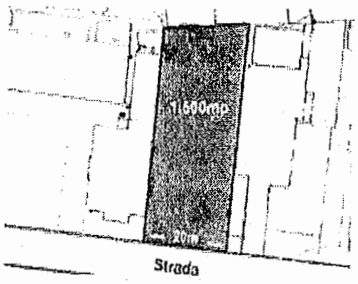
Mai mult decât imobiliare!

Descriere Poze (1) Trimite pe email | Print

HOME Oferte imobiliare Anunțul rău IMOPEDIA Sfatul RUN Blogul

Actualizat la 22 Octombrie 2008

ID: 100RUN21130



Teren intravilan

deschidere: 16 m

Zona: Amzei

Reper: Hotel Howard Johnson

Sesizeaza neregula

Adauga in cos

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
3.300,00 EU/mp	n/a	n/a

Dotari / Utilitati / Informatii utile

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

Alte informatii

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

Date de identificare a ofertei

ID: 100RUN21130
http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-bucuresti-amzei-100RUN21130.html

A6.1

MINISTERUL JUSTIȚIEI

BIROUL CENTRAL PENTRU EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE

LEGITIMAȚIE DE EXPERT TEHNIC nr: 3479 -9930

L.S.

Numele BORBORICI

Prenume MIHAELA

Specialitatea CONSTRUCȚII CIVILE ȘI INDUSTRIALE

JUDEȚUL BUCUREȘTI

ȘEF BIROU

DATA 01-08-2000

ANEVAR

VALORILE VIITORULUI ÎNCEPE AICI

Valabil 2008

BORBORICI MIHAELA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular

ANEVAR

Str. Scărlătescu, nr. 2
sect 1, București, România
Tel. 021-3156564, 3156505

Președinte ANEVAR,
Adrian VASCU

-ANEVAR-

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

CERTIFICAT

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** .

Asociatia Nationala a Evaluatorilor din ROMANIA ANEVAR

PRESEDINTE ANEVAR

ing. BOJINCA MIHAIL

Nr. **1825**

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

A6.2

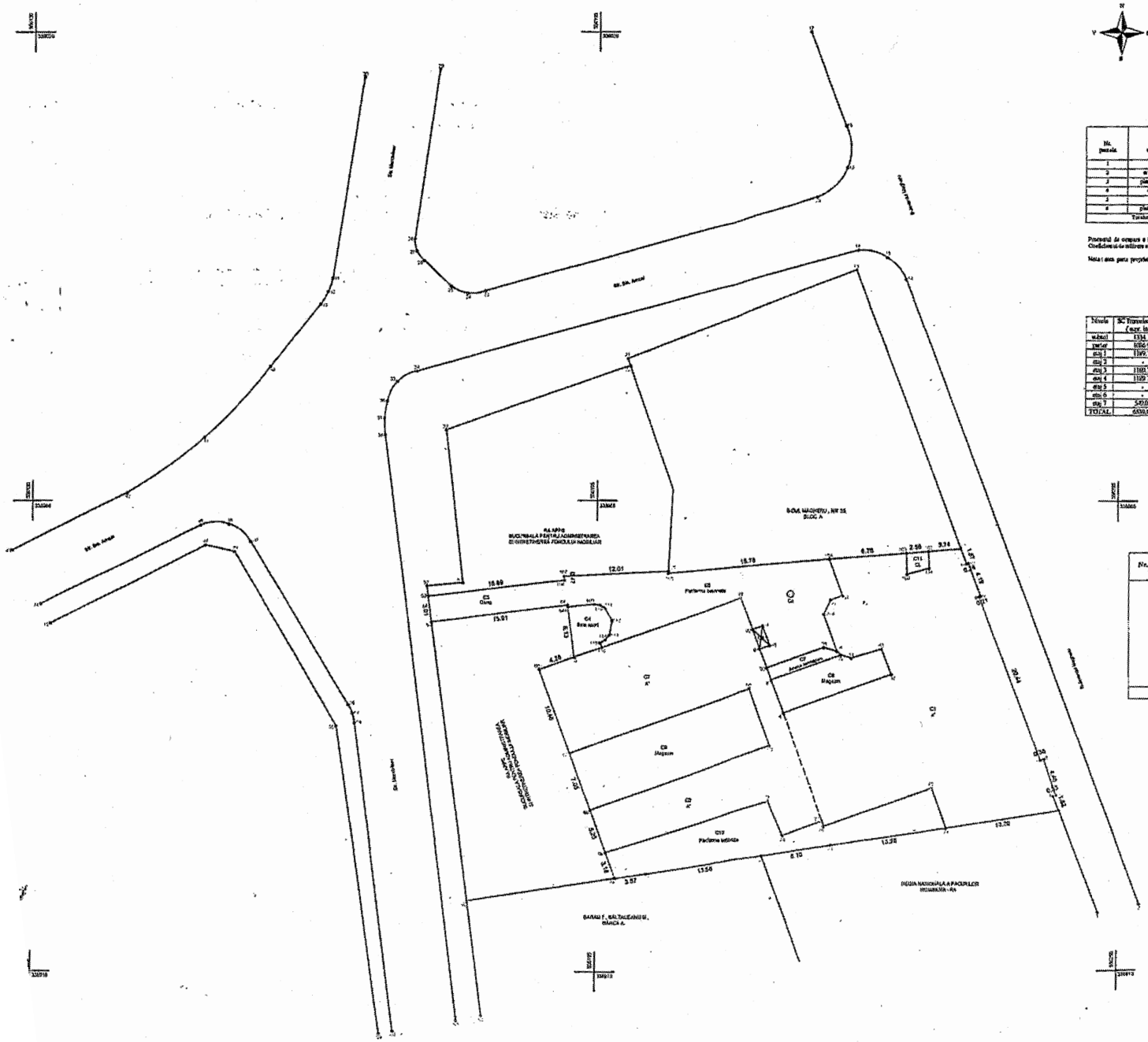
pentru obținerea:
CERTIFICATULUI DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

44

Scara 1:200

Adresa imobilului:B-dul Magheru, nr. 33, et. 5, et. 6, sectorul 1

BENEFICIARI: « SN Nuclearelectrica SA »



RECAPITULAȚIE SUPRAFEȚE PE UTILITĂȚI

Nr. parcela	Utilizare sau destinație	Suprafețe de teren (mp)					Total
		Circulație		Trotuare	Verde	Libere	
		Sc	Si	Tr	Ve	Li	
1	Curte			47.32			47.32
2	acces auto apart	23.89	12.99				23.89
3	platforme betonate			214.55			214.55
4	curte interior			3.33			3.33
5	clădire	1740.89	1725				1740.89
6	platforme betonate			153.77			153.77
	Total mp	1313.08	1347.89	421.37	0	0	1735.37

Procentul de ocupare a terenului : POT = ((Sc + Si + Tr) / ST) * 100 = 100.00 %
Coeficientul de utilizare a terenului : CUT = Si / ST = 0.72

Notă: Acest plan pentru proprietate SN NUCLEARELECTRICA SA, conform procentelor existente mai sus de 34.87%

Suprafața desfășurată a parcelei 1 din plan repartizată pe destinatari

Nivele	SC Transelectrica SA (supr. în mp)	SN Nuclearelectrica SA (supr. în mp)	SC Invest SA (supr. în mp)	SC Telecom SA (supr. în mp)	Magazin (supr. în mp)	Total
subsol	1334.74	-	-	17.45	-	1334.74
parter	1092.95	-	-	-	206.17	1299.12
etaj 1	1109.70	-	-	-	-	1109.70
etaj 2	-	-	1109.70	-	-	1109.70
etaj 3	1109.70	-	-	-	-	1109.70
etaj 4	1109.70	-	-	-	-	1109.70
etaj 5	-	604.64	-	-	-	604.64
etaj 6	-	603.36	-	-	-	603.36
etaj 7	549.07	-	-	48.33	-	549.07
TOTAL	6559.86	1208	1109.70	65.78	206.17	9227.51

Suprafețele utile SN Nuclearelectrica SA

Nr. parcela	Nivel	Suprafața utilă (mp)	
		exclusive	indiviziune
1	Subsol	-	
	Parter	-	
	Etaj 1	-	
	Etaj 2	-	
	Etaj 3	-	
	Etaj 4	-	
	Etaj 5	406.36	81.01*14.87%=7.59
	Etaj 6	397.47	81.01*14.87%=7.59
	Etaj 7	-	
TOTAL		803.83	15.18

Puncte de contur

Nr. pct.	E	N
1	526248.39	338938.17
2	526247.75	338930.47
3	526248.08	338928.59
4	526246.87	338924.73
5	526248.32	338924.60
6	526239.04	338913.74
7	526229.74	338903.61
8	526227.80	338907.74
9	526222.57	338897.66
10	526206.91	338919.41
102	526213.78	338929.10
103	526208.61	338938.89
104	526221.93	338936.17
105	526203.22	338956.53
106	526203.10	338956.78
107	526191.30	338956.14
108	526191.22	338951.67
51	526173.42	338953.90
50	526171.82	338930.81
61	526191.82	338932.73
61 A	526191.83	338932.32
62	526192.27	338946.62
66	526188.48	338943.20
67	526192.99	338933.37
68	526194.41	338928.29
69	526194.21	338923.86
70	526197.30	338909.62
71	526200.83	338901.37
72	526214.35	338923.46
73	526228.23	338924.70
74	526233.23	338924.71
Suprafață Liberă = Sr		1707.68 mp

Întocmit: S.C. TOPOMAX COMPANIA SRL
Ing. ROMICA NECULA

19