

1878 23

Dosar de executare nr.: 659/2010-BEJ Bogdan Dumitrache
662/2010

Imobil: Drumul Sabarenilor nr.42 sect.6 Buc.inscris in cartea funciara
nr.5913 a localitatii Buc. sect.6 nr. cadastral 1940 compus din teren in
suprafata de 50 659 mp si cladirile aferente

Raport de expertiza tehnica evaluatoare

Valoarea imobilului obtinuta in cele mai jos relatate este de :

- valoare teren = **861 732,53 Euro**

- valoare constructii = **874 541,41 Euro**

TOTAL VALOARE IMOBIL= = 1 736 273,94 Euro

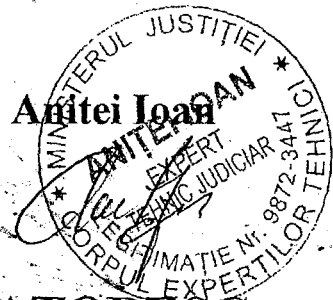
(1 Euro= 4,2821 ron)

Data : 28.10.2010

Evaluator : Ing. Anitei Ioana

Beneficiar :

**BIROUL EXECUTORULUI JUDECATORESC
Bogdan Dumitrache**



Biroul Executorului Judecatoresc
Bogdan Dumitrache
CONFORM CU ORIGINALUL

1879 25

Dosar de executare nr.: 659/2010-BEJ Bogdan Dumitrache
662/2010

Imobil: Drumul Sabarenilor nr.42 sect.6 Buc

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA EVALUATOARE

1. Elaborator

- 1.1. Ing. Anitei Ioan, cu domiciliul stabil in Bucuresti, Bd. Burebista nr. 2, bl. D14, sc. 4, et. 5, ap. 115, Sector 3.
- 1.2. Subsemnatul, expert tehnic in specialitatea constructii civile si industriale, evaluarea proprietatii imobiliare, este actionar la Societatea Generela a Expertilor Tehnici din Romania, are legitimatia eliberata de Ministerul de Justitie nr. 3447 – 9872, este responsabil tehnic cu executia conform certificatului de atestare tehnico – profesionala nr. 3369 din 29.05.1996 in domeniul constructiilor civile, industriale si agrozootehnice; si absolvent al cursurilor ANEVAR din 01.2000, conform copiilor anexate.
- 1.3. Sunt solicitat de biroul mentionat mai sus, pentru efectuarea unei expertize tehnice evaluatoare pentru imobilul din Drumul Sabarenilor nr.42 sect.6 Buc. (conform solicitarii din ANEXA I), in vederea solutionarii dosarelor de executare nr. 659/2010 si 662/2010 avand ca parti pe creditorul KAMILARI LLC si debitorul SC Apromatco SA.

1.4. Declaratia expertului

Expertiza a fost efectuata de catre Anitei Ioan, in calitate de expert judiciar avand la dispozitie informatiile furnizate de catre proprietarul actual pe care expertul le considera corecte;

Acest raport de evaluare este confidential pentru beneficiar, fiind destinat pentru scopul si numai pentru uzul destinatarului.

Biroul Executorului Judecătoresc
Bogdan Dumitrache

CONFORM CU ORIGINALUL CONFIRMAT DE
BIRUL EXPERTILOR TEHNICI

MINISTERUL JUSTITIEI
ANITEI IOAN
9872-3447

1880 25

Evaluatorul declara pe propria raspundere ca nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor in legatura cu obiectul sau scopul evaluarii cu persoanele fizice/juridice implicate in efectuarea prezentului raport.

In vederea efectuarii evaluarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii obiectului evaluarii si nu au fost omise deliberat nici un fel de informatii care ar avea importanta asupra evaluarii.

Factorii si informatiile care au fost luate in calcul si care au influenta asupra valorii obiectului evaluarii sunt considerate corecte si rezonabile pentru intocmirea prezentului raport.

Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse (surse de contaminare neevidentiate, etc.) privind obiectul evaluarii, care ar putea influenta in vreun sens evaluarea, nefiind angajat intr-o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara in acest sens.

Nu se asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie (documente de proprietate) si nici pentru chestiuni juridice sau de proprietate.

Previziunile, proiectele sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate in termen scurt si pot fi influentate de existenta unei economii stabile. Orice modificare a conditiilor pietei poate duce la modificarea rezultatelor evaluarii.

Principal, raportul de expertiza-evaluare respecta Standardele, Recomandarile si Notele Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania, precum si materialul bibliografic de specialitate.

Metodologic, in elaborarea lucrarii s-a tinut seama de prevederile legii.

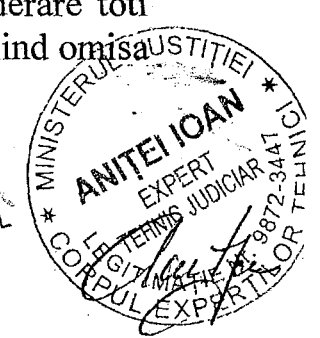
Rezultatele si informatiile cuprinse in interiorul lucrarii se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a prezentat, intotdeauna si integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidentiate.

Acest raport de evaluare nu poate fi inchis partial sau in intregime ca referinta intr-un document publicat, circulara sau declaratie, sub nici o forma, fara acordul scris al evaluatorului asupra formei in care ar putea sa apara. Acest raport este confidential pentru dumneavoastra si poate fi utilizat numai pentru scopul prevazut in raport. Nu se accepta nici o alta responsabilitate fata de o terta persoana care sa poata face uz de el.

Expertul considera ca titlul de proprietate este valabil iar situatia juridica este cea evidentziata in documentele si informatiile oferite de catre client;

La elaborarea raportului de expertiza au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii obiectivului de evaluat, nefiind omisa

Biroul Executorului Judecatoresc
Bogdan I. Mitranche
CONFORM CU ORIGINALUL



1881 26

deliberat nici o informatie relevanta pentru estimarea valorii. Expertul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila existenta altor informatii de care evaluatorii nu a avut cunostinta;

Analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare si cu cerintele "Codului Deontologic al Evaluatorului".

1.5. Procedura

S-au convocat partile prin Fan Courier Express avand avizul de expeditie 39968451 pentru SC Apromatco SA si respectiv 39968450 pentru av.Englezu Radu Octavian (reprezentantul creditorului KAMILARI LLC), conform copiilor anexate (ANEXA 3).

2. Definitia valorii de piata

Definitia valorii de piata face obiectul standardului international IVS1 publicat de Comitetul International pentru Standarde de Evaluare (IVSC) la 1 iulie 1995. Ea are urmatoarea formulare:

"Valoarea de piata este marirea estimata pentru care o proprietate ar fi schimbata la data evaluarii, intre un vanzator hotarat sa vanda si un cumparator hotarat sa cumpere, intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri."

3. Obiectivele expertizei

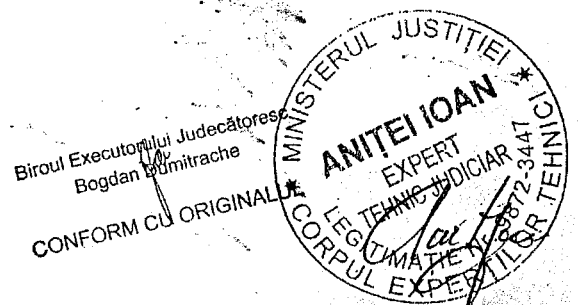
Stabilirea valorii de circulatie a imobilului situat la adresa din Bucuresti, sector 6, str.Drumul Sabarenilor nr.42.

3.1. Descriere

Conform Extrasului de carte funciara individuala cu nr.5913, nedefinitiva :

- nr.cadastral/topo 1940 ;
- teren in suprafata masurata 50 659,32mp ;
- si cladiri de la C1 la C23.

Planurile cadastrale au fost intocmite de Craciunescu Gabriela la data de 03.09.2010.



3.2. Evaluare

La evaluarea imobilului alcatuit din teren si constructii (pozitionat conform hartii din ANEXA 2) s-a tinut cont de o serie de factori care influenteaza valoarea de piata cum ar fi :

Zonarea este deseori criteriul de baza de selectie, pentru ca amplasamentele din aceeaasi zona sa fie cat mai comparabile. Ca regula generala, cu cat sunt mai multe sau mai mari deosebirile între proprietatea evaluată și cele comparabile, cu atât este mai mare posibilitatea de a ajunge la valori eronate. In general se compara cu **imobile deja tranzactionate**.

Expertul va putea lua in considerare si preturile de oferta (nenegociate), deși acestea sunt mai puțin credibile si in mod obligatoriu trebuiesc corectate (preturile din ofertele de vanzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumparare sunt mai mici decat preturile negociate). Informațiile directe se pot obține din discuțiile cu partile implicate în tranzactii: vanzatori, cumparatori, avocati si agenti imobiliari.

Toate corectiile trebuie prezentate in raportul de evaluare, antr-o forma logica si usor de înțeles. Marimea corectiilor variaza in fiecare caz si sunt exprimate în mod absolut-in moneda, sau relativ-in procente.

Negocierea

In situatia in care sunt disponibile sau se utilizeaza numai informatii privind ofertele de vanzare, acestea trebuiesc corectate cu **marjele de negociere-specifice** fiecarei situatii in parte. Evaluatorul trebuie să fie atent de unde obtine aceste informatii, apeland de obicei la participantii neutrii in tranzactie, cum ar fi: avocati si agenti imobiliari.

Conditile de finantare

Pretul tranzactiei pentru o proprietate imobiliara poate fi diferit de cel al unei proprietati identice, din cauza aranjamentelor financiare diferite. În cazurile cand cumparatorul obține din partea vanzatorului o finantare sub preturile pietei el va plăti probabil un pret mai mare pentru proprietatea achizitionată. Deforma valori pe piata pentru metode termeni de plata ca fiind plata integrala cash.

Conditile de vanzare

Corectiile pentru conditiile de vanzare de regula reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului si, in multe cazuri, conditiile de vanzare influenteaza semnificativ pretul de vanzare. De exemplu, o **vanzare poate fi sub pretul pietei** daca vanzatorul are nevoie **imediat de bani** sau un cumparator va oferi un pret mai mare pentru o proprietate fata de care manifesta un interes special.

Cheltuieli imediate dupa cumparare



1883²⁸

Un cumparator informat ia in considerare **cheltuielile** pe care trebuie sa le faca imediat dupa cumpararea proprietatii, deoarece aceste costuri afecteaza pretul pe care este dispus sa-l plateasca.

Conditiiile pietei

Tranzactiile comparabile ce au avut loc în alte conditii ale pietei decat cea evaluata la data evaluarii, necesita ajustari pentru toate diferentele ce influenteaza valoarea. O ajustare normala pentru conditiile pietei se refera la diferenta între momentele tranzactiilor. Cauzele pot fi: inflatia si perceptia investitorilor privind schimbarea condițiilor pieței. Schimbările în condițiile pietei pot fi si modificarea legilor privind taxele si impozitele, procesul de obtinere a autorizatiilor de constructie si fluctuațiile cererii si ofertei. Uneori efectele acestor factori se combina cu influente ce se aduna sau se compenseaza. Desi corectiile pentru conditiile pietei se refera deseori la **timp**, nu timpul este cauza, ci schimbarile pietei ce au aparut de-a lungul timpului.

Localizarea

Corectiile pe motivul localizarii se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difera fata de cele ale proprietatii evaluate. Diferentele prea mari impun eliminarea din randul proprietatilor comparabile. Corectiile se exprima de regula procentual si reflecta cresterea sau descresterea în valoare a unei proprietati, datorate amplasarii într-o zona.

Utilizarea

Expertii trebuie sa evidentieze orice diferenta între utilizarea existenta sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile și utilizarea proprietatii evaluate.

Tinand cont de cele mai sus relatate si de faptul ca preturile atat la terenuri cat si la constructii au ajuns in aceasta perioada (septembrie 2010) la nivelul celor din anul 2007 si neavând criterii de comparatii directe cu tranzactii deja efectuate pentru acest gen de imobile, vom folosi metode specifice relatate in cele ce urmeaza :

Zonarea .

- str.Drumul Sabarenilor nr.42 sect.6, Buc. - in prelungirea Căii Giulesti, in partea dreapta corespunzator unei zone 3, conform prescriptiilor Hotararii nr.207 a CGMB.

Utilizarea:

- spatii de depozitare

► Pentru teren s-a intrebuintat metoda comparatiei prin bonitare.

Aceasta metoda poate fi folosita cand nu sunt suficiente informatii referitoare la tranzactii similare si este o metoda statistica.

Algoritmul de calcul pleaca de la un pret barem "A" (valoare de baza a terenului), care este corectat pe baza unor elemente de comparatie (bonitati)



1884 29

Deoarece in zona, in aceasta perioada nu se cunosc imobile real tranzactionate, am fost nevoit sa folosesc metoda comparatiei prin bonitare , metoda ce urmareste Hotararea 207/29.09.2005 privind aprobarea metodologiei de evaluare a terenurilor elaborata de Consiliul General al Municipiului Bucuresti .S-a constatat ca preturile terenurilor au scazut in prezent la nivelul anului 2007.

Algoritmul de calcul pleaca de la un pret barem "A" (valoarea de baza a terenului), care este corectat pe baza unor elemente de comparatie (bonitati).

A.1. Pentru Municipiul Bucuresti

Pentru determinarea valorii unitare a terenului evaluat se utilizeaza urmatoarea relatie de calcul:

$$V_p = K \times A (1 + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$$

unde:

$$K = \frac{\text{curs BNR la data evaluarii (Ron/Euro)-28.10.2010}}{3,5084 \text{ RON/€ (06.09.2005)}}$$

$$K = \frac{4,2821 \text{ (Ron/Euro)}}{3,5084} = 1,22$$

A= 150 Ron/mp (valoarea de baza a terenului)

- Pentru zona 3 a Municipiului Bucuresti (Hotararea pentru modificarea Anexei 2 din Hotararea 207/29.09.2005 privind aprobarea metodologiei de evaluare a terenurilor elaborata de Consiliul General al Municipiului Bucuresti).

S = +11,7 (apa, canal)

G = + 4,56 (gaze)

T = 0 (termoficare)

E = + 4,56 (electricitate)

Tf = + 2,31 (telefon)

D = + 16,7 (drum)

B = -5 (forma si orientare)

R = -40 (restrictii de folosire)

C = +5 (suprafata adecvata in cadrul urban)

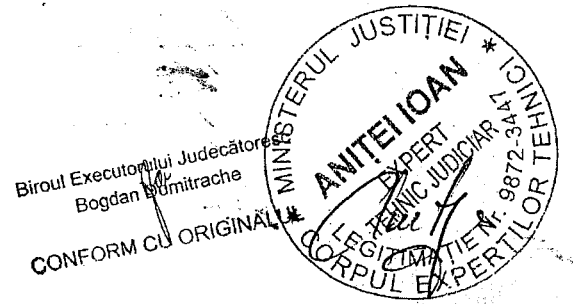
V = -20 (aspect urbanistic)

P = - 10 (poluare)

Total coeficienti care se aduna : -30,17%

M = 1,00 (construibil 45-60%)

F = 0,85 (natura teren fundare-teren macroporic)



3D
1885

Gs = 1,00 (grad seismic 8)
H = 1,00 (regim de inaltime)
Go = 0,75 (starea terenului-necesita dezafectari)
Cr = 0,90 (situatia juridica)
U = 1,00 (utilizare teren)
Z = 1,00 (coeficient de zona)

Total coeficienti ce se inmultesc : 1,14

$V_p = 1,22 \times 150 \times (1 - 0,3017) \times 1,14 = 145,68 \text{ ron/mp}$
 $= 34,02 \text{ Euro/mp}$
(1 Euro=4,2821 Ron)

$145,68 \text{ ron/mp} \times 0,50(\text{teren ocupat}) = 72,84 \text{ ron/mp} = 17,01 \text{ Euro/mp}$

TOTAL TEREN Drumul Sabarenilor nr.42 sect.6 Buc :

$50\ 659,32 \text{ mp} \times 72,84 \text{ ron/mp} = 3\ 690\ 024,87 \text{ ron}$
= 861 732,53 Euro
(1 Euro=4,2821 Ron)

► **Pentru evaluarea cladirilor** (existente pe teren conform ANEXEI 4) avand caracter preponderent de spatii pentru depozitare, s-a folosit metoda stabilirii valorii de inlocuire a unui obiect de constructii care cuprinde urmatoarele operatiuni :

- identificarea (incadrarea obiectului intr-una din fisele brosurii- s-a folosit Brosura nr.3 editata de MatrixROM in 1995, si anume 'Evaluarea rapida a constructiilor 'autori Nicolae N.Georgescu si Doina Stoian, 'Pentru cladiri si constructii speciale pentru depozitare') ;

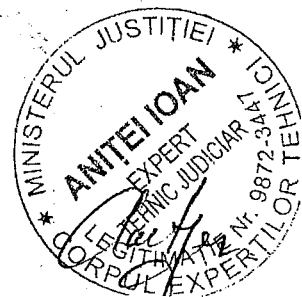
-stabilirea marimii obiectului, exprimata in numarul unitatilor de referinta in care sunt redati indicatorii valorii de inlocuire ;

-la incadrarea obiectelor sau variantelor de obiecte intr-una din fisele brosurii, vor fi comparate caracteristicile si detaliile obiectului respectiv cu cele inscrise in fise, aplicandu-se in cazul unor diferente, termenii de corectie necesari ;

-in cazul unei constructii care cuprinde mai multe obiecte distincte care pot fi delimitate spatial, fiecare dintre ele se va evalua dupa fise separate ;

Valorile din cataloagele sus mentionate au la baza preturile in vigoare dupa 01.01.1965.Pentru aducerea valorii de la data de 01.01.1965 la data de 15.02.2010, pentru grupa de cladiri 14B.Depozitare, se inmulteste cu 20184,871. La valorile obtinute se aplica gradul de uzura fizica; conform

Biroul Executorului Judecătoresc
Bogdan Dumitrache
CONFORM CU ORIGINALUL

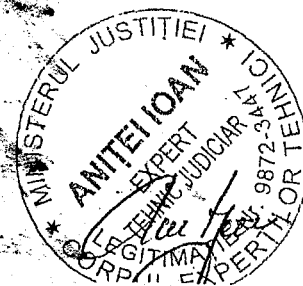


1886 21

Normativ P135-1999, aprobat de MLPTL cu Ordinul nr.85/N/1999 si de asemenea, tinand cont si de starea tehnica efectiva constatata pe teren.

Nr. crt.	Denumire	Destinatia	Felul constructiei	Ad (mp)	Valoare (Euro)
1	C1	casa tablou electric	zidarie+beton	45	9 759,56
2	C2	magazie	zidarie+beton	47,36	2 971,83
3	C3	depozit	tabla	2840	175 424,96
4	C4	depozit	tabla	2690,7	166 202,80
5	C5	depozit	tabla	3728	230 276,15
6	C6	ansamblu castel apa	zidarie+beton	163	7 353,49
7	C7	birouri	zidarie+beton	170,4	8 019,43
8	C8	statie cantar	zidarie+beton	16,2	2 304,09
9	C9	birouri	zidarie+beton	633,72	29 824,36
10	C10	atelier	tabla	443,48	3 435,05
11	C11	magazie si anexe	tabla	1591,7	98 318,28
12	C12	garaj	tabla	39	2 646,08
13	C13	cladire	tabla	271,5	16 770,38
14	C14	birouri	beton+tabla	388,33	55 740,97
15	C15	casa tablou electric	zidarie+beton	40	8 675,16
16	C16	cladire	zidarie+beton	38.95	3 666,16
17	C17	platforma depozitare	tabla	120	1 235,39
	TOTAL			13 267,34	
18	Platforma	-	beton	14 956,79	46 926,8
19	Gard	-	beton	1127,4 ml	4 990,47
TOTAL Constructii Drumul Sabarenilor nr.42					874 541,41

Biroul Executorului Judecătoresc
Bogdan Băuștrache
CONFORM CU ORIGINALUL



Calcul efectiv :

► Pentru casa tablou electric CI

Se intrebuinteaza VIII.1. FISA nr.54- Statie de transformare. Catalog de reevaluare nr.101, Fisa nr.5-pag.102.

VIII.1.1. Caracteristici specifice obiectului

-Cladire destinata pentru instalarea aparatului electromagnetic al statiei de transformare, cuprinzand camera de comanda, servicii interne, bateric de acumulatori, compresoare, automatizari, birou, depozit, atelier, grup sanitar, Sali de circulatie, sala de conexiuni (statia interioara propriu-zisa), transformatoarele de forta sau numai o parte din acestea.

- cladirea statiei are un singur nivel;

-scheletul este din beton armat, peretii exteriori din zidarie de caramida, acoperis din beton armat monolit sau prefabricat, prevazut cu izolatia hidrofuga din panza bitumata si izolatia termica (partial). Corpul de comanda este compartimentat, sala de conexiuni nu este compartimentata.

- instalatii electrice de iluminat si de forta

-incalzire pe circa 30% din aria desfasurata a cladirii (numai corpul de comanda)

-ventilatie naturala, dirijata la acumuloare

- instalatie sanitara (un grup sanitar)

La statiile cu compensarea factorului de putere, aparatul respectiv se monteaza intr-o cladire anexa, separata de statie, similara ca sistem constructiv cu acesta.

VIII.1.2. Delimitarea obiectului

- cuprinde constructia propriu-zisa, inclusiv cladirile pentru compensare si trotuarul din jurul acesteia, inclusiv toate instalatiile functionale de deservire.

- nu cuprinde aparatul si echipamentul tehnologic.

VIII.1.3. Unitatea de referinta

1 mp arie desfasurata (Ad).

VIII.1.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categorii de lucrari

Valoarea de inlocuire lei/mp Ad

- constructii :

- cladirea statiei

1160

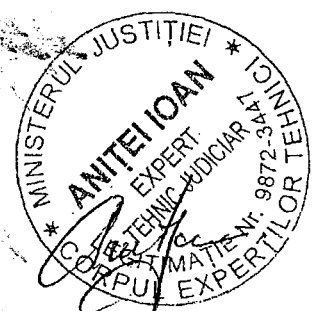
- cladirea anexa a compensatoarelor

995

10

Biroul Executorului Judecătoresc
Bogdan Dumitrache

CONFORM CU ORIGINALUL



1889

33

TOTAL partial 700

V.4.5. Termeni de corectie

- pentru inaltime mai mici de 6m, pentru fiecare 0,5m se scade -10 x 6=
-60lei/mp

TOTAL = 640 lei/mp

Total valoare constructie C2=47,36mp x 640lei/mp= 30 310,4 lei

- se scade uzura :

30 310,4 lei x 0,20= 6 062,08 lei

- se aplica coeficientul de actualizare (pana la 15.02.2010)

6 062,08 lei x 20184,871= 122 362 302,79 lei
= 12 236,23 ron

- aducerea la zi (pana la 28.10.2010) :

12 236,23 ron x $\frac{4,2821 \text{ Ron/Euro} - 28.10.2010}{4,1173}$ = 12 725,68 ron

-15.02.2010 = **2 971,83 Euro**

(1 Euro= 4,2821 ron)

► Pentru depozitele din tabla

Se intrebuinteaza I.1. FISA nr.1- Depozit pentru comertul cu ridicata.

Catalog de reevaluare nr.120, Fisa nr.16-pag.10.

I.1.1. Caracteristici specifice obiectului

Depozit avand urmatoarele structuri constructive :

- *Varianta III*- Structura metalica cu pereti de tabla sau grilaje metalice, pe montanti metalici si acoperis din ferme metalice, plansee din profile de otel, invelitoare din tabla ondulata sau azboçiment ondulat.

- cladire cu un nivel

- finisaj mediu

- inaltime H=4,00m

- instalatii electrice de numinat incandescent

-instalatii sanitare

I.1.2. Delimitarea obiectului

-Cladirea cuprinde lucrarile de constructii cu toate finisajele, precum si instalatiile pana la bransament.

-Nu se cuprinde in valoarea de inlocuire mobilierul, utilajele precum si instalatiile de incalzire de orice fel si de ventilatie.

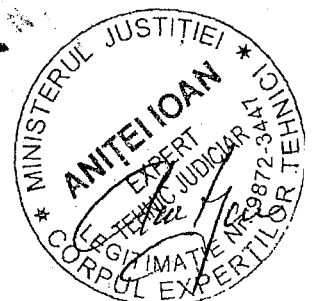
I.1.3. Unitatea de referinta

1 mp arie desfasurata (Ad).

12

Biroul Executorului Judecătoresc
Bogdan Dumitrache

CONFORM CU ORIGINALUL.



1890

I.1.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categorii de lucrari	Valoarea de inlocuire lei/mp Ad
- constructii	610
- instalatii electrice de iluminat incandescent	20
TOTAL	630

Total valoare C3 :

=2840mp x 630lei/mp= 1 789 200 lei

- se scade uzura :

1 789 200 lei x 0,20= 357 840 lei

- se aplica coeficientul de actualizare (pana la 15.02.2010)

357 840 lei x 20184,871= 7 222 954 238,64 lei
= 722 2954 ron

- aducerea la zi (pana la 28.10.2010) :

722 2954 ron x $\frac{4,2821 \text{ Ron/Euro} - 28.10.2010}{4,1173} = 751 187,24 \text{ ron}$

$-15.02.2010 = 175 424,96 \text{ Euro}$
(1 Euro= 4,2821 ron)

Total valoare C4 :

=2690,7mp x 630lei/mp= 1 695 141 lei

- se scade uzura :

1 695 141 lei x 0,20= 339 028,2 lei

- se aplica coeficientul de actualizare (pana la 15.02.2010)

339 028,2 lei x 20184,871= 6 843 240 482,36 lei
= 684 324,05 ron

- aducerea la zi (pana la 28.10.2010) :

684 324,05 ron x $\frac{4,2821 \text{ Ron/Euro} - 28.10.2010}{4,1173} = 711 697,01 \text{ ron}$

$-15.02.2010 = 166 202,80 \text{ Euro}$
(1 Euro= 4,2821 ron)

Total valoare C5:

=3728mp x 630lei/mp= 2 348 640 lei

- se scade uzura :

2 348 640 lei x 0,20= 469 728 lei

- se aplica coeficientul de actualizare (pana la 15.02.2010)

469 728 lei x 20184,871= 9 481 399 085,08 lei
= 948 139,91 ron

- aducerea la zi (pana la 28.10.2010) :

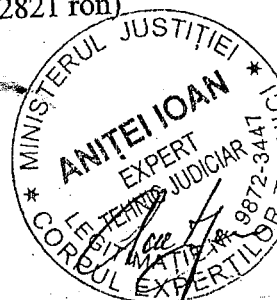
948 139,91 ron x $\frac{4,2821 \text{ Ron/Euro} - 28.10.2010}{4,1173} = 986 065,50 \text{ ron}$

$-15.02.2010 = 230 276,15 \text{ Euro}$
(1 Euro= 4,2821 ron)

13

Biroul Executorului Judecătoresc
Bogdan Dumitrache

CONFORM CU ORIGINALUL



1891

► Pentru ansamblu castel apa C6

Se intrebuinteaza VI.6. FISA nr.52- Rezervor cilindric din beton armat.
Catalog de reevaluare nr.132 I, Fisa nr.12-pag.96.

VI.1.1. Caracteristici specifice obiectului

- Constructie ingropata sau semingropata de forma cilindrica, avand rolul de a inmagazina apa potabila.
- Radier, pereti si placa superioara din beton armat cu sau fara stapli in interior
- Inaltimea rezervorului :4-6m
- Rezervorul are gura de intrare cu scara metalica
- Ventilatie naturala cu tuburi din beton si site
- Camera vanelor subterana, cu radier, pereti si placa de beton armat, adiacenta rezervorului
- Cabina de intrare subterana. Cabina are peretii din zidarie sau beton ; acoperis din placa de beton armat sau sarpante din lemn si invelitoare din tigla
- Instalatie electrice etansa de iluminat

I.1.2. Delimitarea obiectului

- Obiectul cuprinde constructia completa a rezervorului, inclusiv piesele de inzidire pentru trecerea conductelor, camera vanelor cu cabina de intrare subterana si instalatia electrica de iluminat pana la cofret.
- Nu se cuprinde instalatia hidraulica si conductele de aductiune si golire.

I.1.3. Unitatea de referinta

1 mc volum util de apa.

I.1.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Tipul constructiei	Valoarea de inlocuire lei/mc volum util volumul rezervorului mc
--------------------	--

<u>- Pentru rezervoare semingropate</u>	150 x 500
TOTAL	75 000 lei

- se scade uzura :

$75\ 000\ lei \times 0,20 = 15\ 000\ lei$

- se aplica coeficientul de actualizare (pana la 15.02.2010)

$15\ 000\ lei \times 20184,871 = 302\ 773\ 065\ lei$
 $= 30\ 277,31\ ron$

- aducerea la zi (pana la 28.10.2010) :

$30\ 277,31\ ron \times \frac{4,2821\ Ron/Euro - 28.10.2010}{4,1173} = 31\ 488,40\ ron$
 $= 7\ 353,49\ Euro$
(1 Euro = 4,2821 Ron)

Biroul Executorului Judecătoresc
Bogdan Brumitrache
CONFORM CU ORIGINALUL



► Pentru birouri

Se intrebuinteaza FISA nr.3- Cantina, sala de mese, locuinta familisti,dormitor comun, magazie, depozit, club,birou in baraca de lemn sau zidarie-pag.30.

a. Caracteristici obiectului

Pereti din lemn, zidarie de piatra, caramida, inlocuitori sau lut, tavane si sarpanta de lemn, invelitoare din astereala de stufit+sapa de ciment+carton asfaltat sau din astereala de scanduri+carton asfaltat, cu lucrari de finisaj ; pardoseli din scanduri, caramida sau beton, tencuieli interioare si exterioare, tamplarie obisnuita.

Cladire parter, cu inaltimea medie de 2,5m si mai mare.

Cladirea este dotata cu instalatii electrice si incalzire cu sobe cu combustibil solid.

b. Delimitarea obiectului

Cladirea se considera complet terminata cu toate lucrarile necesare cu trotuarul in jurul cladirii, instalatiile fiind delimitate asa cum se arata in instructiunile de folosire a catalogului.

c. Unitatea de referinta

1 mp arie desfasurata (Ad) masurata conform instructiunilor de folosire a catalogului.

d. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

	Valoarea de inlocuire lei/mp Ad
- birouri	480
TOTAL	480

Total valoare C7:

=170,4mp x 480lei/mp= 81 792 lei

- se scade uzura :

81 792 lei x 0,20 = 16 358,4 lei

- se aplica coeficientul de actualizare (pana la 15.02.2010)

16 358,4 lei x 20184,871 = 330 192 193,77 lei
= 33 019,22 ron

- aducerea la zi (pana la 28.10.2010) :

33 019,22 ron x $\frac{4,2821 \text{ Ron/Euro}-28.10.2010}{4,1173}$ = 34 339,99 ron
-15.02.2010 = **8 019,43 Euro**

(1 Euro= 4,2821 ron)

► Pentru statie cantar C8 :

Se intrebuinteaza I.16. FISA nr.6- Pod bascula auto. Catalog de reevaluare nr.122, Fisa nr.16-pag.32.

Biroul Executorului Judecătoresc
Bogdan Dumitrache
CONFORM CU ORIGINALUL



38
1893

I.16.1. Caracteristici specifice obiectului

- pod bascula pentru cantarirea autovehiculelor cu greutate maxima de 10t.
- cuva basculei din beton simplu, cuzinetii din beton armat
- cabina operatorului avand fundatie de beton simplu, zidarie de caramida, acoperis din beton armat termo si hidoizolat sau din lemn, dusumele pe grinzi de lemn.
- instalatii electrice in cabina si pe platforma
- incalzire cu sobe de teracota

I.16.2. Delimitarea obiectului

- Cuva basculei, cuzinetii, precum si cabina operatorului impreuna cu trotuarul din jurul cabinei, gata executate.
- Nu se cuprinde : partea metalica a basculei, transmisia ei la cabina si nici montarea mecanismelor care se considera utilaj.
- De asemenea, nu se cuprind amenajarile pentru asigurarea scurgerii apei din cuva, pentru care se dau termeni de corectie.

I.16.3. Unitatea de referinta

1 bucata pod bascula

I.16.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Elemente de constructii	Valoarea de inlocuire lei/mp Ad
- cuva basculei cu cuzineti	13 000
- cabina operatorului	10 000
-instalatii electrice	500
TOTAL	23 500

- se scade uzura :

$$23\ 500\ \text{lei} \times 0,20 = 4\ 700\ \text{lei}$$

- se aplica coeficientul de actualizare (pana la 15.02.2010)

$$4\ 700\ \text{lei} \times 20184,871 = 94\ 868\ 893,7\ \text{lei}$$

$$= 9\ 486,89\ \text{ron}$$

$$9\ 486,89\ \text{ron} \times \frac{4,2821\ \text{Ron/Euro} - 28.10.2010}{4,1173} = 9\ 866,36\ \text{ron}$$

$$-15.02.2010 = 2\ 304,09\ \text{Euro}$$

(1 Euro= 4,2821 ron)

Total valoare C9:

$$= 633,72\ \text{mp} \times 480\ \text{lei/mp} = 304\ 185,6\ \text{lei}$$

se scade uzura :

$$304\ 185,6\ \text{lei} \times 0,20 = 60\ 837,12\ \text{lei}$$

se aplica coeficientul de actualizare (pana la 15.02.2010)

$$60\ 837,12\ \text{lei} \times 20184,871 = 1\ 227\ 989\ 419,21\ \text{lei}$$



1894

= 122 798,94 ron

- aducerea la zi (pana la 28.10.2010) :

122 798,94 ron x $\frac{4,2821 \text{ Ron/Euro}}{4,1173}$ - 28.10.2010 = 127 710,90 ron

-15.02.2010 = **29 824,36 Euro**
(1 Euro= 4,2821 ron)

► Pentru atelier C10 :

Se intrebuinteaza FISA nr.1- Cladiri pentru statie de pompare, casa de vane, atelier de intretinere, depozit, birou, alte cladiri, in baraca metalica-pag.23.

a. Caracteristici obiectului

Pereti din panouri metalice cu tabla ondulata (sau plana) necaptusite (pentru statii de pompare, vane, depozite, ateliere, etc)sau captusite cu placi din PAL sau placaj (pentru birouri etc), sarpanta metalica si panouri metalice de invelitoare, pardoseli din beton simplu (pentru statii de pompare, vane, depozite, ateliere, etc) sau din dusumele (pentru birouri etc), tamplarie metalica. Inaltimea medie este de 3 si 4 m.

Cladirea este dotata cu instalatii electrice de iluminat si instalatii de incalzire centrala.

b. Delimitarea obiectului

Cladirea se considera complet terminata cu toate lucrarile de finisaj si cu instalatiile delimitate asa cum se arata in instructiunile de folosire a catalogului.

c. Unitatea de referinta

1 mp arie desfasurata (Ad) masurata conform instructiunilor de folosire a catalogului.

d. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

	Valoarea de inlocuire lei/mp Ad
- baraci de 4m inaltime	79
TOTAL	79

Total valoare C10 :

=443,48mp x 79lei/mp= 35 034,92 lei

- se scade uzura :

35 034,92 lei x 0,20= 7 006,98 lei

- se aplica coeficientul de actualizare (pana la 15.02.2010)

7 006,98 lei x 20184,871= 141 435 068,14 lei

= 14 143,51-ron

- aducerea la zi (pana la 28.10.2010) :

14 143,51 ron x $\frac{4,2821 \text{ Ron/Euro}}{4,1173}$ - 28.10.2010 = 14 709,25 ron

-15.02.2010 = **3 435,05 Euro**



1895 40

(1 Euro= 4,2821 ron)

Total valoare C11 :

=1591,7mp x 630lei/mp= 1 002 771 lei

- se scade uzura :

1 002 771 lei x 0,20= 200 554,2 lei

- se aplica coeficientul de actualizare (pana la 15.02.2010)

200 554,2 lei x 20184,871= 4 048 160 655,5 lei
= 404 816,07 ron

- aducerea la zi (pana la 28.10.2010) :

404 816,07 ron x $\frac{4,2821 \text{ Ron/Euro} - 28.10.2010}{4,1173 - 15.02.2010}$ = 421 008,71 ron

= **98 318,28 Euro**

(1 Euro= 4,2821 ron)

► Pentru garaj C12

Se intrebuinteaza III.1. FISA nr.23- Garaj auto(inclusiv pechet de incendiu).
Catalog de reevaluare nr.115, Fisele nr.51,52-pag.41.

III.1.1. Caracteristici specifice obiectului

-constructie parter, cu tavan, compusa din biroul magazinierului, magazia de efecte, magazia pentru piese de schimb, magazia pentru materiale grele.

- inaltimea H=2,9m

-instalatii electrice de iluminat

-zidarie portanta din caramida tencuita

-tavan tencuit

-sarpana din lemn rotund

-invelitoare din tigla.

III.1.2. Delimitarea obiectului

- obiectul cuprinde constructia conform caracteristicilor de la punctul III.1.1. inclusiv trotuarul si nivelarea terenului pe 1,5m latime in jurul constructiei, instalatii electrice de iluminat si instalatii sanitare

VIII.1.3. Unitatea de referinta

1 mp arie desfasurata (Ad).

VIII.1.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoriile de lucrari	Valoarea de inlocuire lei/mp Ad
- constructii	680
- instalatii electrice de iluminat	12
TOTAL	692

Biroul Executorului Judecătoresc
Bogdan Dumitrache
CONFORM CU ORIGINALUL



41
1896

Total valoare constructie C12=39mp x 692lei/mp= 26 988 lei

- se scade uzura :

26 988 lei x 0,20= 5 397,6 lei

- se aplica coeficientul de actualizare (pana la 15.02.2010)

5 397,6 lei x 20184,871= 108 949 859,71 lei

= 10 894,99 ron

- aducerea la zi (pana la 28.10.2010) :

10 894,99 ron x $\frac{4,2821 \text{ Ron/Euro- } 28.10.2010}{4,1173}$ = 11 330,79 ron

-15.02.2010 = **2 646,08 Euro**

(1 Euro= 4,2821 ron)

Total valoare C13 :

=271,5mp x 630lei/mp= 171 045 lei

- se scade uzura :

171 045 lei x 0,20= 34 209 lei

- se aplica coeficientul de actualizare (pana la 15.02.2010)

34 209 lei x 20184,871= 690 504 252,04 lei

= 69 050,43 ron

- aducerea la zi (pana la 28.10.2010) :

69 050,43 ron x $\frac{4,2821 \text{ Ron/Euro- } 28.10.2010}{4,1173}$ = 71 812,44 ron

-15.02.2010 = **16 770,38 Euro**

(1 Euro= 4,2821 ron)

Total valoare C14:

=388,33mp x 480lei/mp=186 398,4 lei

- se scade uzura :

186 398,4 lei x 0,61= 113 703,02 lei

- se aplica coeficientul de actualizare (pana la 15.02.2010)

113 703,02 lei x 20184,871= 2 295 080 871,74 lei

= 229 508,09 ron

- aducerea la zi (pana la 28.10.2010) :

229 508,09 ron x $\frac{4,2821 \text{ Ron/Euro- } 28.10.2010}{4,1173}$ =238 688,41 ron

-15.02.2010 = **55 740,97 Euro**

(1 Euro= 4,2821 ron)

► Pentru casa tablou electric C15

Total valoare constructie C15=40mp x 2212lei/mp= 88 480 lei

- se scade uzura :

88 480 lei x 0,20= 17 696 lei

- se aplica coeficientul de actualizare (pana la 15.02.2010)

19

Biroul Executorului Judecătoresc
Bogdan Dumitrache

CONFORM CU ORIGINALUL



52
1897

$$17\,696 \text{ lei} \times 20184,871 = 357\,191\,477,22 \text{ lei}$$
$$= 35\,719,15 \text{ ron}$$

- aducerea la zi (pana la 28.10.2010) :

$$35\,719,15 \text{ ron} \times \frac{4,2821 \text{ Ron/Euro} - 28.10.2010}{4,1173} = 37\,147,91 \text{ ron}$$

$$-15.02.2010 = \mathbf{8\,675,16 \text{ Euro}}$$

(1 Euro= 4,2821 ron)

Total valoare C16:

$$= 38,95 \text{ mp} \times 480 \text{ lei/mp} = 18\,696 \text{ lei}$$

- se scade uzura :

$$18\,696 \text{ lei} \times 0,40 = 7\,478,4 \text{ lei}$$

- se aplica coeficientul de actualizare (pana la 15.02.2010)

$$7\,478,4 \text{ lei} \times 20184,871 = 150\,950\,539,29 \text{ lei}$$

$$= 15\,095,05 \text{ ron}$$

- aducerea la zi (pana la 28.10.2010) :

$$15\,095,05 \text{ ron} \times \frac{4,2821 \text{ Ron/Euro} - 28.10.2010}{4,1173} = 15\,698,86 \text{ ron}$$

$$-15.02.2010 = \mathbf{3\,666,16 \text{ Euro}}$$

(1 Euro= 4,2821 ron)

► Pentru platforma depozitare C17

Se intrebuinteaza IV.7. FISA nr.34- Pista exterioara pentru prefabricate.
Catalog de reevaluare nr.108, Fisa nr.77-pag.61.

IV.7.1. Caracteristici specifice obiectului

-Platforma din beton vibrat pe fundatie din balast, dotata cu instalatii de iluminat, apa si canal, precum si cu diferite amenajari constructive impuse de tehnologia liniei de fabricatie respectiva (cuve, canale de cabluri, culee de ancorare etc).

IV.7.2. Delimitarea obiectului

- obiectul se considera complet terminat

- instalatiile se delimiteaza de punctele de racord cu retelele exterioare sau la maximum 2m departare de conturul obiectului.

- nu cuprinde : caile de rulare ale macaralei portal sau estacadele si grinzile de rulare ale podurilor rulante, capacele pentru acoperirea cuvelor si amenajarile constructive tehnologice (cuve, canale de cabluri, culee de ancorare etc).

VIII.1.3. Unitatea de referinta

1 mp pista

20

Biroul Executorului Judecătoresc
Bogdan Bănitrache

CONFORM CU ORIGINALUL



1898
43

VIII.1.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categorii de lucrari	Valoarea de inlocuire lei/mp Ad
- constructii	85
- instalatii de canalizare si rigole	20
TOTAL	105

Total valoare constructie C17=120mp x 105lei/mp= 12 600 lei

- se scade uzura :

$12\ 600\ lei \times 0,20 = 2\ 520\ lei$

- se aplica coeficientul de actualizare (pana la 15.02.2010)

$2\ 520\ lei \times 20184,871 = 50\ 865\ 874,92\ lei$
 $= 5\ 086,59\ ron$

- aducerea la zi (pana la 28.10.2010) :

$086,59\ ron \times 4,2821\ Ron/Euro - 28.10.2010 = 5\ 290,05\ ron$

$4,1173 - 15.02.2010 = 1\ 235,39\ Euro$

(1 Euro= 4,2821 ron)

► Pentru platforma :

Calculul suprafetei :

Supraf. platforma= (Supraf. totala - Supraf. totala cladiri) x 0,20
 $= (50\ 659,32 - 13\ 267,34) \times 0,20 = 7\ 478,40\ mp$

a) Alcatuire-caracteristici

-Infrastructura : balast stabilizat

-Suprastructura : beton simplu

-Anvelopa :-

-Compartimentari :-

-Finisaje :-

-Instalatii :-

b) Date constructive

-Regim de inaltime : suprataran

-Inaltime medie de nivel :-

-Suprafete speciale

c) Valoarea unitara

-se calculeaza conform Catalog de Reevaluare nr.122, fisa 13.E.RC vol.6, fisa 13

-Constructii.....76 lei/mpAdc

d) Corectii la valoarea unitara

-Sporuri :-

-Diminuari :



1899 95

- pentru fiecare 1 cm diferenta de grosime a sistemului rutier, in plus sau in minus fata de cea indicata in tabelul 6.4. (32cm).....-(2x12)lei/cm gros

e) Valoarea de inlocuire la 01.01.1965 :

[7 478,40 mp x (76-12)]= 478 617,34 lei

f) Se aplica uzura :

478 617,34 lei x 0,20 = 95 723,47 lei

g) Actualizarea valorii de inlocuire la 15.02.2010 :

95 723,47 lei x 20184,871 = 1 932 165 869,4 lei

h) aducerea la zi (pana la 28.10.2010) :

1 932 165 869,4 lei x $\frac{4,2821 \text{ Ron/Euro-28.10.2010}}{4,1173}$ = 2 009 452 504,17 lei
-15.02.2010 = **46 926,8 Euro**
(1 Euro= 4,2821 ron)

► Pentru gard :

Lungime gard (conform Anexei 4) =

= 394,2+4,98+14,88+143,85+384,2+30,2+30,2+124,89
= 1 127,4 ml

Evaluarea se face conform anexelor la Decretul 256 :

1 127,4 ml x 115lei/ml x 0,20(uzura) x 7924,27 (actualizare) x $\frac{4,2821}{4,1173}$ =
= 213 697 022,19 lei= **4 990,47 Euro**
(1 Euro= 4,2821 ron)

Biroul Executorului Judecătoresc
Bogdan Dumitrache
CONFORM CU ORIGINALUL



4. CONCLUZII FINALE

Valoarea imobilului situat in Bucuresti Drumul Sabarenilor nr.42
sect.6., conform calculelor de la paragraful 3, la data de 28.10.2010, este de :

- valoare teren = **861 732,53 Euro**

- valoare constructii = **874 541,41 Euro**

TOTAL VALOARE IMOBIL= = 1 736 273,94 Euro

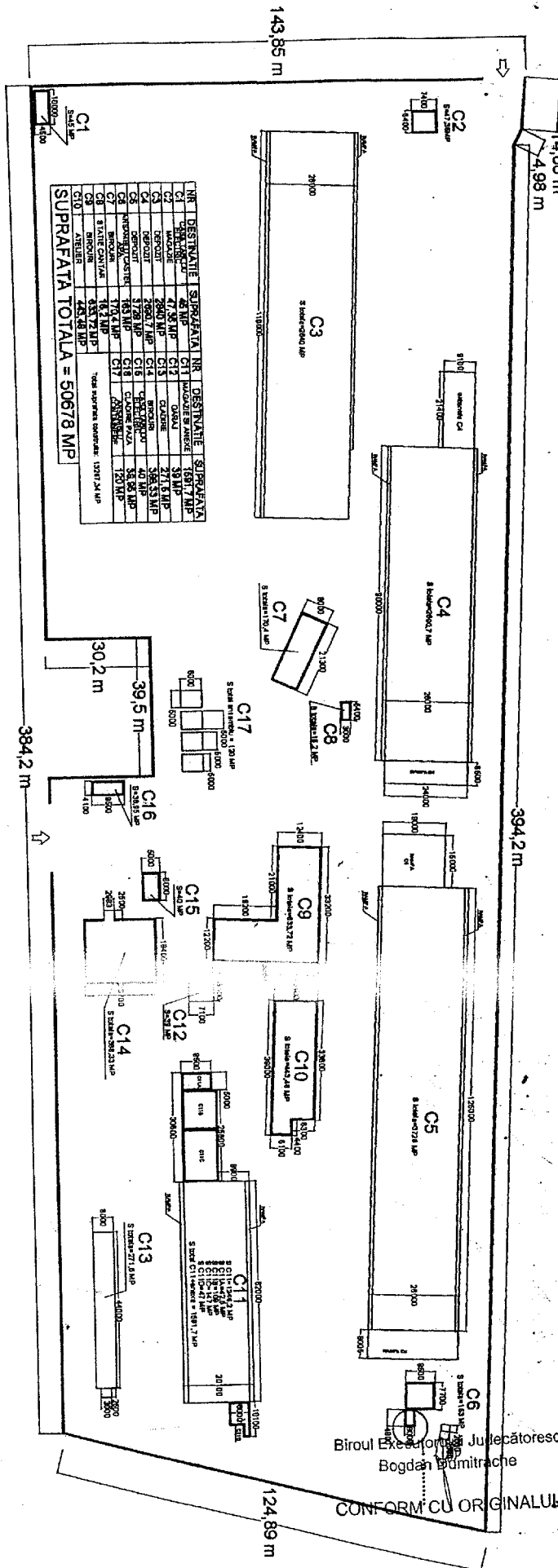
(1 Euro= 4,2821 ron)

Expert tehnic,

Ing. I. Anitei



1906



NR	DESTINATIE	SUPRAFATA NR	DESTINATIE	SUPRAFATA
C1	SALILE	47 MP	INSTRUMENTARE SI ACOUSTIC	1681.7 MP
C2	SALILE	2800 MP	GRADUA	39 MP
C3	SALILE	2800 MP	GRADUA	371.5 MP
C4	SALILE	2800 MP	GRADUA	368.53 MP
C5	SALILE	2800 MP	GRADUA	368.53 MP
C6	SALILE	2800 MP	GRADUA	368.53 MP
C7	SALILE	2800 MP	GRADUA	368.53 MP
C8	SALILE	2800 MP	GRADUA	368.53 MP
C9	SALILE	2800 MP	GRADUA	368.53 MP
C10	SALILE	2800 MP	GRADUA	368.53 MP
C11	SALILE	2800 MP	GRADUA	368.53 MP
C12	SALILE	2800 MP	GRADUA	368.53 MP
C13	SALILE	2800 MP	GRADUA	368.53 MP
C14	SALILE	2800 MP	GRADUA	368.53 MP
C15	SALILE	2800 MP	GRADUA	368.53 MP
C16	SALILE	2800 MP	GRADUA	368.53 MP
C17	SALILE	2800 MP	GRADUA	368.53 MP

SUPRAFATA TOTALA = 50678 MP

Biroul Executorului Judecătoresc
Bogdan Dumitrache

CONFORM CU ORIGINALUL