

PCT- 24

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRÂRE

pentru modificarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 35/28.02.2011 privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Străpungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu”, în vederea continuării și finalizării lucrărilor de interes public local și aprobarea sumei globale estimate a despăgubirilor compusă din valorile individuale aferente acestora

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției Generale Infrastructură și Servicii Publice – Direcția Transporturi, Drumuri, Sistematizarea Circulației;

Văzând raportul Comisiei patrimoniu, raportul Comisiei transporturi și infrastructură urbană, raportul Comisiei economice, buget, finanțe și avizul Comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 4 alin. (1), (2), (5) și (7) din Normele metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

În temeiul prevederilor art. 36 alin (1), alin. (9) și art. 45 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.I Anexa nr. 1 la Hotărârea C.G.M.B. nr. 35/28.02.2011 se modifică conform anexei 1 la prezenta hotărâre.

Art.II Anexa nr. 2 la Hotărârea C.G.M.B. nr. 35/28.02.2011 se modifică conform anexei 2 la prezenta hotărâre.

Art.III Art. 4 la Hotărârea C.G.M.B. nr. 35/28.02.2011 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.4 Se aprobă ca justă despăgubire pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică Străpungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu , suma globală estimată a despăgubirilor ce va fi alocată din bugetul local, compusă din valorile individuale aferente despăgubirilor estimate, în valoare de 30.932.020 lei, conform raportului de evaluare parte a anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.”

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRÂRE

pentru modificarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 35/28.02.2011 privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Străpungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu”, în vederea continuării și finalizării lucrărilor de interes public local

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției Generale Infrastructură și Servicii Publice – Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației;

Văzând raportul Comisiei patrimoniu, raportul Comisiei transporturi și infrastructură urbană, raportul Comisiei economice, buget, finanțe și avizul Comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 4 alin. (1), (2), (5) și (7) din Normele metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

În temeiul prevederilor art. 36 alin (1), alin. (9) și art. 45 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.I Anexa nr. 1 la Hotărârea C.G.M.B. nr. 35/28.02.2011 se modifică conform anexei 1 la prezenta hotărâre.

Art.II Anexa nr. 2 la Hotărârea C.G.M.B. nr. 35/28.02.2011 se modifică conform anexei 2 la prezenta hotărâre.

Art.III Art. 4 la Hotărârea C.G.M.B. nr. 35/28.02.2011 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.4 Se aprobă ca justă despăgubire pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică Străpungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu , suma globală estimată a despăgubirilor ce va fi alocată din bugetul local, compusă din valorile individuale aferente despăgubirilor estimate, în valoare de 30.932.020 lei, conform raportului de evaluare parte a anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.”

Art. IV Sumele prevăzute la art. III din prezenta hotărâre se virează în termen de 90 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri într-un cont bancar deschis pe numele expropriatorului pentru lucrarea de utilitate publică „Străpungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudesu” în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere, în condițiile legii.

Art. V Anexele nr. 1 și nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. VI Celelalte prevederi ale Hotărârii C.G.M.B. nr. 35/28.02.2011, rămân neschimbate.

Art. VII Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința a Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Tudor Toma

București,.....
Nr.

" Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu"

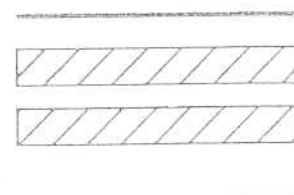
Legenda:

Limita culoarului de expropriere

Suprafete propuse pentru expropriere prin HCGMB

Suprafete expropriate

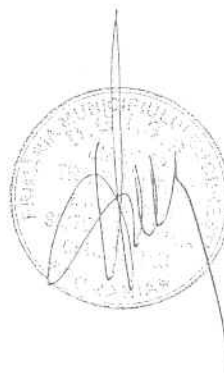
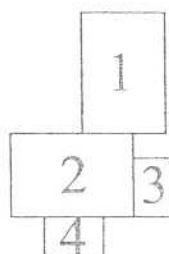
Constructii



Suprafata Teren de Expropriat 29327 mp

Suprafata Constructii de Expropriat 1082.30 mp

Schita dispunere planse



Data:
23.04.2012

" Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu"

Legenda:

Limita culoarului de expropriere

Suprafete propuse pentru expropriere prin HCGMB

Suprafete expropriate

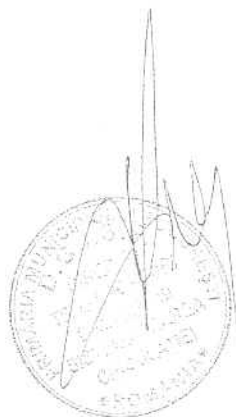
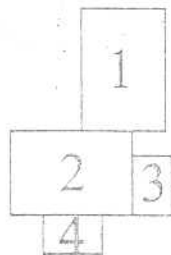
Constructii



Suprafata Teren de Expropriat 29327 mp

Suprafata Constructii de Expropriat 1082.30 mp

Schita dispunere planse



Data:
23.04.2012

2

" Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu"

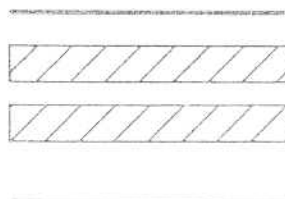
Legenda:

Limita culoarului de expropriere

Suprafete propuse pentru expropriere prin HCGMB

Suprafete expropriate

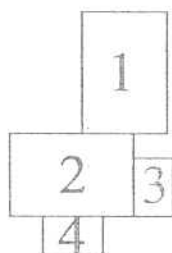
Constructii



Suprafata Teren de Expropriat 29327 mp

Suprafata Constructii de Expropriat 1082.30 mp

Schita dispunere planse



Intocmit

S.C. GEO TOPO S.R.L.



Data:

23.04.2012

" Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu"

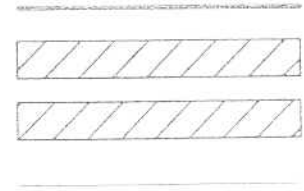
Legenda:

Limita culoarului de expropriere

Suprafete propuse pentru expropriere prin HCGMB

Suprafete expropriate

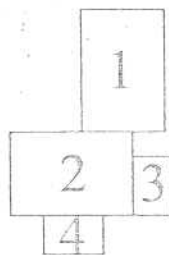
Constructii



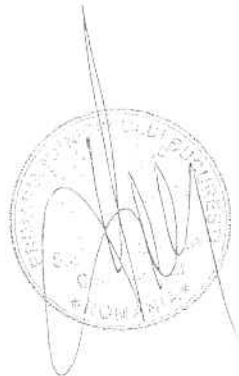
Suprafata Teren de Expropriat 29327 mp

Suprafata Constructii de Expropriat 1082.30 mp

Schita dispunere planse



Intocmit: S.C. GEOTOPO S.R.L.



Data:
23.04.2012

ANEXA 2

STRAPUNGAREA "BD. NICOLAE GRIGORESCU - SPLAI-DUDESCU"

ESTIMARE la 20 APRILIE 2012 cu respectarea Grilei Notariale 2012

Nr. Cr.	Nume Proprietar	Numar Cadastral	Suprafata Expropriata	Valoare Globala	Total Valoare Justa - Imobil ce se Expropriaza - EURO	Total Valoare Justa Imobil ce se Expropriaza - LEI
			Teren (mp)	Valoare Teren		
			Constructii	Valoare Constructii		
1	Motoc Gheorghe		202	48.884	85.974 €	376.092,37
			C1-C2-C3=116	37.090		
2	Ghita Sorin		128	30.976	30.976 €	135.504,51
3	Cristache Viorel	6004/1	109	26.378	36.921 €	161.510,16
			C1+C2=38	10.543		
4	Boroza Nicolina, Boroza Ilie	5930	198	47.916	48.201 €	210.855,27
			C1=5	285		
5	Badinici Tudora		42	10.080	10.080 €	44.092,96
			0			
6	Ivan Stoiana	8627/1	55	13.310	13.310 €	58.224,60
			0			
7	Ilie Ecaterina, Ilie Tudor		9	2.178	2.178 €	9.527,66
			0			
8	Ilie Gheorghe		96	23.232	23.232 €	101.628,38
			0			
9	Raducanu Toader	12217	1066	232.388	232.388 €	1.016.581,31
			0			
10	Constantin Dinu	11761	5	1.210	1.210 €	5.293,15
			0			
11	Elena Robu, Gheorghe Chelaru	4384/1	1194	158.802	158.802 €	694.679,35
			0			
12	Sandu Cristian Andrei, Sandu Alina Ioana	8967	7	1.796	1.796 €	7.858,20
			0			
13	Petrache C. Calita	6343	3	834	834 €	3.650,15
			0			
14	Lorinstal Construct S.A.		5	1.210	1.210 €	5.293,15
			0			
15	Drum Servitute, Stefanovici Laurentiu, Stefanovici Laura, Lorinstal Construct S.A.	6486/13	18	4.251	4.251 €	18.594,82
			0			
16	Stefanovici Laurentiu, Stefanovici Laura	6486/2/1	3	719	719 €	3.146,25
			0			
17	Takmaji Marilena Madalina		647	156.574	156.574 €	684.932,96
18	Panait Cornel, Panait Cristina	6486/2/2	3	664	664 €	2.904,88
			0			
19	Marin Marin	6486/12/1	2	534	534 €	2.334,28
			0			
20	Ilie Petra	8436	3	609	609 €	2.663,51
			0			
21	S.C. Energomontaj S.A.	1899	14	3.052	3.052 €	13.350,97
			0			
22	S.C. Electroputere Bucuresti S.A.	8488_1_7-8488_10_5-8488_4_4-8488_11_4	118	25.724	25.724 €	112.529,64
			0			
23	S.C. ENERGO Constructia	1899/2	20	4.360	4.360 €	19.072,82
			0			



STRAPUNGAREA "B.C. NICOLAE GRIGORESCU-SPLA-DUDESCU"

24	Most, Dragan I. Gheorghe	1899/2	1 0	242	242 €	1.058,63
25	Diaconu Stela, Pencu Peter, Pencu		3 0	726	726 €	3.175,89
26	Sandu Petru		8 0	1.936	1.936 €	8.469,03
27	Sandu Petru, Sandu Viorica	1301/2	9 0	2.178	2.178 €	9.527,66
28	Sandu Petru, Sandu Viorica	1301/1	1 0	242	242 €	1.058,63
29	Bandici Gheorghe		6 0	1.452	1.452 €	6.351,77
30	Tanase Stefan	6278	9 0	2.178	2.178 €	9.527,66
31	Zisu Dumitru		5 0	1.210	1.210 €	5.293,15
32	S.C. ENERGO Constructia		187 0	40.766	40.766 €	178.330,87
33	Diaconu Ilie		297 0	69.454	69.454 €	303.826,52
34	Vasile P. Niculae	8978	2137 0	258.577	258.577 €	1.131.145,09
35	Anastasescu Nicolae, Anastasescu Ovidiu	9506	2498 0	554.112	554.112 €	2.423.962,94
36	Pascu Rozalia	9505	64 0	12.096	12.096 €	52.913,95
37	Pascu Rozalia	9505	286 0	54.432	54.432 €	238.112,78
38	Most, Dragan I. Gheorghe		73 0	13.797	13.797 €	60.354,98
39	Diaconu Stela, Pencu Peter, Pencu	8271	116 0	21.924	21.924 €	95.906,54
40	S.C. Lukoil S.A.	7736/220/6/1	179 0	87.531	87.531 €	382.904,36
41	S.C. Lukoil S.A.		10 0	4.890	4.890 €	21.391,31
42	S.C. Midocar S.R.L.	8778	274 0	133.986	133.986 €	586.121,76
43	Achim Tudora, Meresciu Theodor	11180	11 0	4.884	4.884 €	21.365,06



STRAPUNGAREA "BD. NICOLAE GRIGORESCU-SPLAI-DUDESCU"

SECTORUL 4						
44	S.C."G.E.INVESTITII" SRL	10591/1	119 0	40.936	40.936 €	179.074,53
45	S.C."A.C.INVESTITII" SRL	10591/2	862 0	296.528	296.528 €	1.297.161,74
46	S.C."A.C.INVESTITII" SRL	4730	1085 0	373.240	373.240 €	1.632.738,38
47	S.C."A.C.INVESTITII" SRL	4729	3369 0	1.158.936	1.158.936 €	5.069.765,53
48	S.C. Hofigal S.R.L.	6112	64 0	25.500 0	25.600 €	111.987,20
49	S.C. Hofigal S.R.L.	8113	896 0	358.400 0	358.400 €	1.567.820,80
50	S.C. Hofigal S.R.L.	207441	1350 C3+C4+C6=923,30	660.150 486.912	1.147.062 €	5.017.823,16
51	Stroe Nicolae , Stroe Tanase	8320	611 0	83.103	83.103 €	363.534,07
52	Stroe Nicolae	9307	366 0	49.783	49.783 €	217.775,73
53	Niculescu Gheorghe	10661	353 0	48.008	48.008 €	210.011,00
54	Niculescu Maria	10660	337 0	45.832	45.832 €	200.492,08
55	Niculescu Ghe. Mihai	0	321 0	43.656	43.656 €	190.973,17
56	Radulescu Alexandru	10499	305 0	41.480	41.480 €	181.454,26
57	Most. Gheorghiu Ioana	5921	1252 0	170.272	170.272 €	744.854,86
58	Bratu Vasilica	1068	1068 0	145.248	145.248 €	635.387,38
59	Berea Anca	10850	1120 0	152.320	152.320 €	666.323,84
60	Stroe Nicolae	8321	1236 0	168.096	168.096 €	735.335,95
61	Mihalache Nicolae		1474 0	200.464	200.464 €	876.929,77
62	Padureanu Vasile		2999 0	407.864	407.864 €	1.784.201,07
63	Banciu Iosif	6868/1	29 0	3.944	3.944 €	17.253,03

TOTAL

CONSTRUCTII
TERENURI

534.830 €

6.536.154 €

7.070.984 €

7.070.983,5 €

30.932.017,46 lei

Valoare Globala estimata la data de 20-04-2012

pentru lucrarile de utilitate publica

"Strapungere BD. Nicolae Grigorescu-Splai-
Dudescu" :

7.070.984 €

30.932.020 lei

Curs BNR la data 20-04-2012

4,3745

echivalent lei

30.932.020 lei

NOTA *

S.C. Geo Topo S.R.L. si S.C. Georgescu Consultanta Tehnica S.R.L., confirmam ca acest tabel contine lista imobilelor ramase de expropriat pentru realizarea lucrarii de utilitate publica "Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu-Splai-Dudescu", cum acestea au fost identificate, pe baza informatiilor, catelor si documentelor furnizate de autoritatile locale, Primaria Municipiului Bucuresti, Primaria Sector 3 Bucuresti si Primaria Sector 4 Bucuresti si O.C.P.I. Bucuresti, si care sunt cuprinse in interiorul coloanelor de expropriere modificat in cursul lunilor august- septembrie 2011 si furnizate de P.M.B.

OBS.

Evaluarea se bazeaza pe informatiile obtinute cu ocazia inspectiei proprietatilor si pietei imobiliare de la data evaluarii si a Grilei Notariale valabila 2012.



Page 3 of 3



SINTEZA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Prezentul raport de evaluare are ca obiect: Proprietati Imobiliare – Terenuri Intravilane si Constructii situate pe teritoriul administrativ al sectoarelor 3 si 4 Bucuresti.
Date Proprietate:

Suprafata de teren ce se expropriaza 29.327 mp.
Suprafata constructii ce de expropriaza 1082,30 mp

SCOPUL EVALUARII

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

"STRAPUNGERE BD. NICOLAE GRIGORESCU – SPLAI - DUDESCU".

Estimarea din prezentul raport este una globala, pentru toate proprietatile aflate pe acest tronson si precizate in

"ANEXA 2 -STRAPUNGAREA BD. NICOLAE GRIGORESCU – SPLAI DUDESCU"

La evaluarile individuale ce vor urma se va estima valoarea justa punctuala pentru fiecare proprietate in parte.

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

VALORILE JUSTE

Estimate pentru Proprietatile Imobiliare Terenuri intravilane si Constructii situate pe teritoriile administrative ale sectoarelor 3 si 4 ce urmeaza a fi expropriate pentru largirea la 4 benzi a Bdului Nicolae Grigorescu este prezentata mai jos :

Suprafata de teren ce se expropriaza	29.327 mp	
Suprafata constructii ce se expropriaza	1082,30 mp	
Valori estimate la 20-04-2012		
Terenuri Intravilane Libere CC		6.536.154 €
Constructii		534.830 €
Valoare justa de despagubire estimata global la 20-04-2012 - Euro		7.070.984 €
Valoare justa de despagubire estimata global la 20-04-2012 - LEI		30.932.020 lei

Curs BNR leu/Euro la data estimarii 20-04-2012 4,3745 lei/euro.

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



Curs BNR leu/Euro pe durata exproprierii ~ 4,50 lei/Euro

Defalcarea pentru fiecare proprietate si pentru fiecare proprietar in parte se regaseste in « ANEXA 2 - EVALUARE GLOBALA Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu».

OBS.

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

b. La evaluarea fiecărei proprietati ce va avea loc ulterior, valoarea estimata va putea fi diferita (+sau -) de cea cuprinsa in ANEXA 2 din prezentul raport, valoarea depinzand de caracteristicile fizice si tehnice ale proprietatii respective (atat pentru terenuri cat si pentru constructii).

LEGISLATIE

Elaborarea prezentului raport se face respectand legislatia in vigoare:
Legea Nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
Legea Nr. 255 din 14/12/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 (februarie 2011) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național.

Standarde de Evaluare

Evaluarea se efectueaza conform standardelor Internationale de Evaluare in vigoare ale ANEVAR (editia a opta 2007 si editia 2011).

BENEFICIAR si DESTINATAR RAPORT

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI –
Directia Generala INFRASTRUCTURA si SERVICII Publice.

DATA MODIFICARII RAPORTULUI GLOBAL

20.04.2012.

S.C. GEORGESCU Consultanta Tehnica SRL

Ing. GEORGESCU Geta
Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR

Ing. FLORESCU Adriana
Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR



RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

Pentru lucrarile de utilitate publica

"STRAPUNGERE BD. NICOLAE GRIGORESCU – SPLAI DUDESCU"



pentru Proprietati Imobiliare –

Terenuri Intravilane si Constructii -

Situate pe teritoriile administrative

Sector 3 si sector 4 Bucuresti

PROPRIETARI: Persoane Fizice si Persoane Juridice

Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti, pag. 2.



CERTIFICARE

1. Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul declara ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport se bazeaza pe date considerate adevarate si corecte, si pe concluziile asupra inspectiei vizuale si globale a proprietăților.
2. De asemenea, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si conditiile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile nepartinitoare din punct de vedere profesional.
3. Analizele, opiniile și concluziile evaluatorului sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare
4. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes personal legat de partile implicate.
5. Implicarea evaluatorului nu este condiționată de:
 - a. formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de valoarea estimata impusa de client sau destinatar
 - b. producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia evaluatorului.
6. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare. Evaluatorul a respectat Codul Deontologie al ANEVAR.
7. Evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.
8. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat si verificat in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.
9. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru titular ANEVAR.

DECLARATIE CONFORMITATE

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, evaluatorul in calitate de elaborator, isi asuma responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti



PREZENTARE GENERALA

OBIECTUL EVALUARII si IDENTIFICAREA PROPRIETATILOR - Terenuri Intravilane .

Prezentul raport de evaluare are ca obiect: Proprietati Imobiliare formate din Terenuri Intravilane si Constructii afectate de expropriere, situate pe teritoriul administrativ al sectorarelor 3 si 4 Bucuresti.

Date Proprietate:

Suprafata ce se expropriaza 29.327 mp.

LOCALIZARE

Proprietatile supuse evaluarii globale sunt situate in sectoarele 3 si 4 ale municipiului Bucuresti, si sunt afectate partial de largirea la 4 benzi a tronsonului Nicolae Grigorescu. Planuri detaliate cu localizarea amplasamentului sunt anexate prezentului la capitolul ANEXE.

INSPECTIE

Evaluatorul nu a efectuat o inspectie a fiecarei proprietati situate pe tronsonul de expropriere, nu au fost inspectate individual proprietatile.

Inspectia s-a efectuat global si vizual, pentru toate proprietatile situate in zona si afectate de expropriere, aflate pe B-dul Nicolae Grigorescu.

DESCRIERE Terenuri:

Proprietatile supuse evaluarii se descriu astfel:

Terenurile respective sunt afectate de largirea la 2 benzi pe sens (4 benzi in total) a Bdului Nicolae Grigorescu.

Destinatia acestor terenuri este fie rezidentiala, fie industriala, fie agricola (exista terenuri intravilane agricole in zona afectata de expropriere).

Terenurile ocupate de constructii au toate utilitatile, au drum de acces sau acces direct la Sos. Nicolae Grigorescu sau Splaiul Unirii.

Terenurile neocupate de constructii sunt intravilane (Cc sau A), cu diferite suprafete si cu acces diferit la sosea, cu sau fara racorduri la utilitati.

La inspectie s-a constatat ca unele terenuri sunt traversate de stalpi de inalta tensiune (exista un culoar mare de stalpi de tensiune).

SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul estimarii valorii juste a proprietatii, in vederea expropriarii pentru largirea la 2 benzi a B-dului Nicolae Grigorescu. Estimarea din prezentul raport este una globala, pentru toate proprietatile precizate in ANEXA 2, urmand ca la evaluarile individuale sa se estimeze valorilor juste punctual pentru fiecare proprietate in parte. Raportul de evaluare nu este valabil pentru utilizari in alte scopuri.

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Evaluarea pentru fiecare proprietate se va face in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si neafectata de un privilegiu, sarcina sau servitute.

Evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru situatia juridica/sau de proprietate prezentata de client prin actele puse la dispozitie spre consultare.

BENEFICIAR si DESTINATAR RAPORT

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI -

Directia Generala INFRASTRUCTURA si SERVICII Publice.

Avind in vedere Statutul ANEVAR si Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decit fata de acesta.

Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti, pag. 1.



BAZELE EVALUARII

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

VALOAREA ESTIMATA

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii juste de despăgubire în stransa concordanță cu valoarea de piață pentru terenurile supuse exproprierii.

A.

Legislația specifică prin Art. 26 din Legea 33/1994 definește :

« Valoarea de despăgubire » ca fiind : « valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite »

Art.26.

« Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de pretul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia.

Experții vor defalca despăgubirile convenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale.

În cazul exproprierii parțiale, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor realiza, experții, ținând seama de prevederile alineatului precedent, vor putea propune instanței o eventuală reducere numai a daunelor.”

Pentru respectarea legislației precizate anterior, pentru estimarea valorii juste de despăgubire, evaluatorul va avea în vedere și se va raporta la “GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2012”, efectuate de Camera Notarilor Publici pentru anul 2012, așa cum cere Legea 255/2010 art. 11 alin (7).

Lege nr. 255/2010 din 14/12/2010 privind exproprieria pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, judetean și local “Art. 11.

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

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. ”



Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 (februarie 2011) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, **judetean și local**:

"Art. 8. - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, **este obligat să se raporteze** la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

A. În conformitate cu Ordonanța de urgență 228 din 30 decembrie 2008, Legea nr.198/2004 precizează:

La articolul 4, alineatul (9), :

« (9) Raportul de evaluare se întocmește având în vedere expertiza actualizată de Camera Notarilor Publici, potrivit articolului 77¹ alineatul (5) din Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

La articolul 9, alineatele (3) și (5) se modifică astfel :

« (3) Acțiunea formulată în conformitate cu prevederile prezentului articol se soluționează potrivit art. 21-27 din Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, în ceea ce privește stabilirea despăgubirii.

B. Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare:

IVS1- Valoarea de piață – tip de valoare ,

IVS 2 Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață,

IVS 3 – raportarea evaluării și GN 1 – evaluarea proprietății imobiliare

IVS 1/ 101 – Sfera misiunii de evaluare

IVS 3/ 103 – Raportarea evaluării

IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

și anume Standardele Internaționale de Evaluare, 2007 și 2011.

Valoarea de piață este definită astfel de S.I.E 2007:

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". (IVS 1, paragraful 3.1, IVS).

Valoarea de piață este definită astfel de S.I.E 2011:

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (IVS par. 30 pag 20 S.I.E. 2011)".

Valoarea justă este definită astfel:

"Suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunăvoie, între două părți interesate, aflate în cunoștință de cauză, într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv". (IVS 2 , paragraf 3.2, pag. 88).

Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață. În cele mai multe cazuri, prețul corect între cele două părți ar putea să fie egal cu cel obținabil pe piață (IVS 2 paragraf 6.4.).

OBS. Deoarece în cazul exproprierii pentru utilitate publică definiția valorii de piață « prudent și fără constrângere » este afectată, fiind practic vorba despre o vânzare forțată, constrânsa de lucrările de utilitate publică.

Terenuri Intravilan și Construcții situate în Sector 3 și Sector 4 București



DATA EVALUARII

Evaluarea a fost realizată la data de 20.04.2012.

La baza efectuării evaluării au stat: informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii octombrie, contextul pieței imobiliare cu reducerea tranzacțiilor. La data evaluării se considera valabile ipotezele ce stau la baza raportului.

INSPECTIA Proprietatilor

Inspectia s-a efectuat global, pentru toate proprietatile situate in zona și afectate de expropriere și aflate la limita bdului Nicolae Grigorescu, pe partea dreapta a Bdului venind dinspre Piata Titan. Nu au fost inspectate individual proprietatile.

Proprietatile situate la Splaiul Unirii au fost inspectate vizual la exterior, iar unele constructii au fost inspectate și la interior.

Legislatie

1. Elaborarea prezentului raport se face respectand legislatia in vigoare:
LEGE Nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
Lege nr. 255/2010 din 14/12/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, judetean și local
Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 (februarie 2011) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național.

Surse de Informare

2. La baza elaborării prezentului raport au stat publicatiile de specialitate:
„STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE” editia a opta, 2007 ed. Iroval, si SIE editia 2011.

„EVALUAREA SI FINANTAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE „ – partea I si II, editate de A.N.E.V.A.R. si Institutul Roman de Cercetări in Evaluare (IROVAL) ;

Cataloage de reevaluare din colectia „Evaluarea Rapida a Constructiilor” editura MATRIX ROM 2011.

„Inspectia Proprietăților in scopul Evaluării”, editura IROVAL- 2007.

„Evaluarea Terenului – Aplicatii” – editura IROVAL, 2010.

„Costuri de Reconstructie - Costuri de Inlocuire - Cladiri Rezidentiale” editura IROVAL, 2009.

„Costuri de Reconstructie - Costuri de Inlocuire - Cladiri Industriale, Comerciale, si Agricole, constructii Speciale” editura IROVAL, 2010.

Masterul in Economia Proprietatilor Imobiliare – ASE - 2010.

Concluzia evaluării se bazează pe scopul lucrării și supozițiile de evaluare precizate.



RESPECTAREA STANDARDELOR Internationale DE EVALUARE (S.I.E 2007).

Evaluarea a fost efectuată conform standardelor Internationale de Evaluare in vigoare ale ANEVAR (editia a opta 2007):

- IVS 1 – Valoarea de piață – tip de valoare
- IVS 2 – Tipuri de valoare diferite de valoarea de piata
- IVS 3– Raportarea evaluării
- GN 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare.

Clauza de CONFIDENTIALITATE

Acest raport este destinat utilizării doar de către partea căreia îi este adresat, în scopul strict specific mentionat aici – stabilirea Valorii juste (de despăgubire, în corelare cu valoarea de piata). Evaluatorul nu isi asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, referitoare la întregul raport sau la orice fragment al conținutului acestuia.

DREPT DE PUBLICARE

Este interzisă includerea în orice document publicat, circulară sau declarație, ca și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial, fără acordul nostru prealabil scris, privind forma sau contextul în care va apărea.

Prezentul Raport s-a încheiat in 2 exemplare, 1 pentru P.M.B. și unul pentru arhiva evaluatorului.

Ing. GEORGESCU Geta
Expert Evaluator Proprietati imobiliare
Membru Titular ANEVAR



METODOLOGIA DE EVALUARE FOLOSITA

Baza evaluării în prezentul raport este valoarea justă (în corelare cu valoarea de piață) așa cum au fost definite anterior de Standardele IVS 2 și IVS 11, iar raportul de evaluare se face ținând cont de standardele IVS3 și GN1.

Pentru estimarea valorii globale a fost aplicată abordarea prin comparație directă reglementată de Standardele Internaționale de Evaluare, astfel:

În contextul financiar și imobiliar dat:

Există oferte la vânzare în zona supusă evaluării. Preturile de ofertare a proprietăților sunt foarte diferite, în funcție de mai mulți parametri: suprafața terenului, destinație și categoria de folosință, accesul la utilități, deschiderea și accesul terenului.

Pentru zona analizată, la data evaluării, există foarte multe proprietăți similare aflate la vânzare.

pe piața imobiliară sunt diferite mari între valorile de ofertare și cele de tranzacționare, motiv pentru care se poate face o corecție de tranzacționare între 10 % și 15 % (numită și corecție de negociere).

OBS. Deoarece în cazul exproprierii pentru utilitate publică definiția valorii de piață « prudent și fără constrângere » este afectată, fiind practic vorba despre o vânzare forțată, constrânsă de lucrările de utilitate publică.

tranzacțiile propriu-zise sunt mai rare, dar treptat piața imobiliară urmează tendința de redresare și stabilizare.

A. Evaluatorul consideră că abordarea prin comparație directă este aplicabilă, existând oferte la vânzare de proprietăți comparabile celui evaluat, pentru că evaluatorul sa-si poata forma o opinie vizavi de proprietatea evaluata.

OBS. Deoarece evaluarea este una globală și valorile estimate sunt prezentate sub forma unui interval de valori, evaluatorul nu aplică în cazul acestei evaluări globale și alte abordări.

Pentru Evaluările individuale ce vor urma, evaluatorul va mai aplica cel puțin o abordare (minim 2 abordări) așa cum prevede Standardele Internaționale de Evaluare.

OBS. În plus, în cadrul acestui raport de evaluare globală, evaluatorul va avea în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, așa cum prevede Legea 255/2010, art. 11, și anume « GHIDUL privind Valorile Orientative ale proprietăților imobiliare din Municipiului București – 2012 ».

RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

În conformitate cu uzanțele din România, valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (aprilie 2012), în care are loc operațiunea de evaluare. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.



IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

LIMITE SI RESTRICTII PRIVIND UTILIZAREA RAPORTULUI

1. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici si fizici care pot aparea ulterior evaluarii si pot influenta opiniile si rezultatele din aceasta lucrare.

2. Se presupune ca terenurile evaluate se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, utilizare si urbanism, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

3. Nu a fost verificata autenticitatea documentelor prezentate si nu s-au facut investigatii privind statutul juridic al proprietatii in cauza.

4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele si documentatiile puse primite de la P.M.B. Prezenta evaluare este o estimare globala a preturilor terenurilor si constructiilor afectate de expropriere pentru largirea Bdului, Nicolae Grigorescu.

5. Evaluarea se face pentru expropriere pentru utilitate publica.

6. Aceasta evaluarea globala s-a efectuat fara prezentarea actelor de proprietate, urmand ca evaluarile ulterioare sa se faca pentru fiecare proprietate in parte si tinand cont de aspectele juridice ale proprietatii.

7. Deoarece evaluarea prezenta este una globala, evaluatorul precizeaza ca la data evaluarilor punctuale pentru fiecare proprietate, valorile pot fi altele, depinzand de caracteristicile fiecarei proprietati in parte (acces, suprafata, deschidere, utilitati si altele). Aceste valori pot fi ajustate cu cca. + sau - 5-20%, in functie de caracteristicile fiecarei proprietati.

8. Evaluarea de fata nu tine cont de prejudiciul creat proprietarului (asa cum prevede art. 26 din Legea 33/1994) si de translatarea dreptului sau de proprietate la un moment de timp neales de el.

9. Evaluarea nu tine cont de timpul si costurile de relocare in vederea derularii neintrerupte a afacerii pentru persoanele juridice.

10. S-a efectuat o evaluare globala a terenului, considerand terenul ca fiind intravilan urmand ca ulterior la evaluarile per/proprietate sa se faca estimari punctuale de valori.

11. In prezenta evaluare globala s-a tinut cont de evaluarea constructiilor, dar aceasta evaluare globala a constructiilor nu este considerata finala, deoarece nu s-a efectuat o masuratoare si o inspectie a fiecarei constructii. Aceste lucruri se vor efectua la evaluarile individuale.

12. La evaluarea fiecarei proprietati ce va avea loc ulterior, valoarea estimata va putea fi diferita (+ sau -) de cea cuprinsa in anexele prezentului raport, valoarea depinzand de caracteristicile fizice si tehnice ale proprietatii respective (atat pentru terenuri cat si pentru constructii).



CONDITII LIMITATIVE

Acest raport a fost realizat pe baza urmatoarelor conditii limitative:

In conformitate cu uzantele evaluatorilor din Romania, valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data prezentata. Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (**aprilie 2012**), in care are loc operatiunea de evaluare. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Scopul prezentei evaluari – stabilirea **valorii juste (de despagubire corelata cu valoarea de piata)** - a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicare a acestora, pentru ca valoarea rezultata sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate, valoarea justa.

- Evaluatorul presupune ca aprecierile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile si pertinente in contextul imobiliar, a legislatiei privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica si a standardelor de evaluare impuse la data evaluarii.

- Legea 255/2010 prin art. 8, precizeaza ca evaluarea se face respectand grila Notarilor Publici pentru anul 2012.

- Pentru acest motiv, prezenta evaluarea se face fara descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere.

Evaluatorul alege sa utilizeze valoarea justa, concept mai larg decat valoarea de piata.

Teren si contaminari

- Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freatiche.

- Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietatii, astfel de informatii depasind sfera raportului si calificarea evaluatorului.



ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane fizice sau juridice care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au preturi mari, care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, avansului de plata in cazul creditarilor, dobanzilor, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata.

La data evaluarii piata imobiliara este afectata in continuare de criza economico-financiara, inceputa cam la mijlocul anului 2008.

Analizele imobiliare efectuate de DARIAN pentru semestrul II 2010 precizeaza :

"Pe piata terenurilor se înregistrează foarte puține tranzacții. Acesta este rezultatul faptului că investitorii preferă să nu arunce cu banii, așa cum o făceau acum 2, 3 ani de zile, ci preferă să aștepte momentul oportun pentru a cumpăra un teren într-o zonă bună, dar mai ales la un preț bun. Pe baza puținelor tranzacții care s-au încheiat totuși în decursul anului 2010 se pot desprinde următoarele concluzii: - în S2 comparativ cu S1 2010, prețurile la terenuri au scăzut cu aproximativ 12,5%.

- în perioada 2010 – 2009, prețurile la terenuri au cunoscut o scădere de aproximativ 22,9%, în timp ce

- în intervalul de timp 2010 – 2008, această scădere a fost de 44,1% raportat la moneda euro** și de 35,6% raportat la moneda națională.

Preconizăm că în perioada următoare nu se vor schimba foarte multe lucruri legate de piata terenurilor, mai ales că în piață, nu există deocamdată foarte multe persoane dornice de a investi. Probabil vom vedea o schimbare, spre sfârșitul anului 2011, atunci când mai multe proiecte vor începe sau vor fi continuate "

Sursa "ANALIZA PIETEI IMOBILIARE – ROMANIA, semestrul II 2010" – DARIAN.

Caracteristici ale Pietei imobiliare:

este influențată de atitudine, motivările și interacțiunile vanzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente;

este foarte sensibilă la situația de pe piata muncii și stabilitatea veniturilor ,

deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare , durata și rata dobanzii,

este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale și locale

informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatila datorita unor schimbări rapide în mărimea și structura populației

- Cererea și oferta de proprietate imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

- Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

- Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumparare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sînt imediat disponibile.



Handwritten signatures and stamps, including a stamp that says 'TELEFON' and 'SALA'.

Caracteristici ale Proprietatilor Imobiliare:

- a. proprietate imobiliara este unica, beneficiind de un amplasament fix;
- b. proprietate imobiliara este un produs durabil in timp, cu grad scazut de lichiditate, tranzactionarile presupunand sume mari de bani, finantarea, in cele mai multe cazuri, neputand fi asigurata imediat.

Pentru delimitarea pietei imobiliare specifice trebuie avuti in vedere urmasorii factori:

- destinatia proprietatii analizate
- tipul proprietatii;
- caracteristicile proprietatii;
- aria proprietatii;
- proprietati echivalente disponibile;
- proprietati comparabile.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasare, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rindul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.



PIATA Imobilelor tip terenuri intravilane situate in sectoarele 3 si 4 Bucuresti

In contextul crizei financiare, piata imobiliara este imediat afectata prin lipsa lichiditatilor ce duce la lipsa tranzactiilor de vanzare-cumparare.

Piata imobiliara la momentul actual se caracterizeaza printr-o lipsa de transparenta, si prin diferente foarte mari intre ofertele prezente pe piata si valorile efective la care se incheie tranzactiile, in cazul in care intr-un final totusi acestea au loc.

Piata imobiliară a proprietății evaluate este piata terenurilor intravilane cu constructii sau libere de constructii – amplasate in zonele – B-dul. Nicolae Grigorescu si Splaiul Unirii.

Caracteristici ale Proprietatilor imobiliare:

a. proprietatea imobiliara este unica, beneficiind de un amplasament fix;

b. proprietatea imobiliara este un produs durabil in timp, cu grad scazut de lichiditate, tranzactionarile presupunand sume mari de bani, finantarea, in cele mai multe cazuri, neputand fi asigurata imediat.

Pentru delimitarea pietei imobiliare specifice trebuie avuti in vedere urmatoarii factori:-
tipul proprietatii - caracteristicile proprietatii;

- aria proprietatii, - proprietati echivalente disponibile;

- proprietati comparabile.

Cererea pentru acest tip de proprietate este in regres la data evaluării, datorita contextului macroeconomic general. Analiza cererii trebuie sa porneasca de la identificarea persoanelor juridice si fizice ce manifesta dorinta pentru achizitionarea de proprietati pentru destinatie fie industriala/comerciala (suprafete mari de teren), fie rezidentiala.

Oferta - Piata imobiliara specifica acestui tip de proprietate imobiliara este reprezentata de oferte la vanzare, similare ca localizare si caracteristici cu proprietatea evaluata

Din analiza ofertelor prezentate pe piata la data evaluării, evaluatorul isi poate forma o parere asupra situatiei pietei si subpietei respective, si a valorilor estimate pentru aceasta data.

Au fost luate in considerare proprietati comparabile (oferte la Vanzare) din punct de vedere al destinatiei si al localizarii cu proprietatea evaluata.

Caracterul edilitar al zonei Grigorescu- Splai Unirii:

Zona supusa evaluării are urmatoarele destinatii: rezidentiala, industriala, comerciala

Echilibrul pietei - Piata imobiliara din zona pentru proprietati tip teren intravilan este in dezechilibru datorita ofertei mari si cererii relativ reduse.

In plus, intreaga piata imobiliara este afectata de criza economico-financiara, motiv pentru care preturile des-fa vor mai o scadea, nici nu vor incepe sa creasca, continuand perioada de stagnare, semnalata incepand cu trimestrul II si III al acestui an.



ANALIZA DATELOR

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Ca si valoarea de piata, **Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)** este un concept de piata. Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului de evaluare.

Conceptul se bazeaza asadar pe urmatoarele patru criterii, conditii care trebuie indeplinite de imobilele analizate.

Orice varianta alternativa de utilizare trebuie sa fie:

- o permisibila legal
- o posibila fizic
- o fezabila financiar
- o maxim productiva

Aceste criterii trebuie urmarite cu strictete in cazul unei investitii imobiliare.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrării.

C.M.B.U este definita ca «cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate», (paragraf 6.3 pag. 28, IVS-uri).

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analizarea fezabilitatii legata de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementul, precum si de cresterea potentiala a valorii.

Cladirile pot fi schimbate, dar caracteristicile amplasamentelor nu pot fi schimbate. Decizia de utilizare este fundamentala in determinarea marimii venitului pe care il poate produce un amplasament. Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Analiza CMBU se abordeaza in general pe baza a doua ipoteze:

1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat neocupat
2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita cu o constructie care sa fie maxim productiva, prin beneficiile si venitul pe care le va produce.

Analiza Celei Mai Bune Utilizari pentru proprietatile evaluate (i cazul in care nu proprietatile nu ar fi afectate de expropriere) considera:

OBS. Deoarece terenurile vor fi supuse exproprierii, analiza C.M.B.U in acest caz nu mai are relevanta, nefiind aplicabila.



EVALUARE Proprietate

MODURI DE ABORDARE A VALORII ESTIMATE

Prin evaluare s-au utilizat modalitatile de abordare aplicabile scopului si obiectului evaluarii din care va rezulta opinia asupra valorii. Pentru fiecare abordare utilizata, sunt prezentate datele factice, analiza si rationamentul care au condus la nivelul respectiv al valorii.

Evaluarea este formata dintr-un numar de proceduri integrate, corelate si inseparabile ce au ca obiectiv comun o estimare convingatoare, demna de incredere, a valorii.

Piata imobiliara la momentul actual se caracterizeaza printr-o lipsa de transparenta, si prin diferente foarte mari intre ofertele prezente pe piata si valorile efective la care se incheie tranzactiile, in cazul in care intr-un final totusi acestea au loc.

Abordarile ce pot fi utilizate in contextul dat sunt:

A. Abordarea prin metoda comparatiei directe - este aplicabila deoarece exista oferte pe piata de proprietati similare (atat la terenuri libere cat si la terenuri ocupate cu constructii), situate in apropierea proprietatilor evaluate, oferte din care pot sa rezulte valori estimative ale proprietatilor.

OBS. Deoarece evaluarea prezenta este una globala, evaluatorul nu apeleaza la alta abordare, urmand ca la fiecare evaluare punctuala pentru fiecare proprietate in parte sa utilizeze si o alta abordare tinand cont de caracteristicile fiecarei proprietati analizate si evaluate.

OBS.

B. Metoda capitalizarii rentei funciare - NU este aplicabila acestor proprietati, pentru ca nu exista in zona sau exista chiar disponibile si proprietati (terenuri) comparabile oferite la inchiriere.

C. Metoda parcelarii nu este aplicabila deoarece pentru terenurile evaluate parcelarea nu reprezinta cea mai buna utilizare.

Din aceste motive evaluatorul opineaza ca abordarea ce poate fi utilizata in contextul dat pentru evaluarea globala este:

A. Abordarea prin metoda comparatiei.

Etape parcurse:

- documentarea pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client;
- identificarea si analiza amplasamentului si constructiilor, aprecierea starii tehnice;
- stabilirea utilitatilor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare este data in prezentul raport;
- observarea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor cu ese interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- anticiparea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatilor imobiliare prezentate aflatelor).

ABORDAREA prin METODA COMPARATIEI DIRECTE

Metoda comparatiei directe este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare atunci cand exista tranzactii recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintei de piata.

Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date - metoda aleasa in cazul de fata - fie analiza comparatiilor relative.

Procesul analitic are patru etape:

identificarea atributelor de comparatie ce afecteaza valoarea tipului de proprietate evaluata

compararea atributelor fiecarei proprietati comparabile cu cele ale proprietatii evaluate si aprecierea diferentelor pentru fiecare element de comparatie (cantitativ si calitativ)

obtinerea corectiei nete pentru fiecare tranzactie comparabila si aplicarea ei asupra pretului

efectuarea unei comparatii globale a proprietatilor comparabile corectate si extragerea unei singure valori din gama de valori rezultata.

Pentru aceasta abordare s-au parcurs etapele:

s-a ales un numar de 6 proprietati comparabile - teren - cu suprafete diferite deoarece se evalueaza suprafete diferite de teren - din zona in care se afla proprietatea evaluata, dintre ofertele prezente pe piata la vanzare, pentru a se estima valoarea de piata a imobilului supus evaluarii.

Ofertele gasite in piata si situate in vecinatatea Nicolae Grigorescu.

Pentru terenuri Intravilane:

Prin metoda Comparatiei directe, se estimeaza pentru terenurile analizate:

Pentru zonarea 60 (Trapezului, Prevederii, Illoara, Gospodariei, etc), valorile furnizate de piata si de grila notarilor 2012:

	Valoare estimata piata (euro/mp)	Grila Notari Zona 60 (euro/mp)
Terenuri Intravilane Libere CC	190 - 250 Euro	242 Euro *

Daca terenurile nu au utilitati se fac corectii conform aceleiasi grile.

OBS. Valorile juste ce se estimeaza sunt pentru Terenuri aflate in proprietatea privata - persoane fizice si juridice.

OPINII

Pentru Proprietatile imobiliare formata din

Terenuri intravilane si Constructii situate sectoarele 3 si 4 – B-dul Nicolae Grigorescu

VALOAREA JUSTA pentru expropriere

este redată în ANEXA 2

CONCLUZII

Suprafata ce se expropriaza (Persoane Fizice si Juridice)	29.327 mp	
Valori estimate la 20-04-2012		
Terenuri intravilane Libere CC		6.536.154 €
Constructii		534.830 €
Valoare justa de despagubire estimata global la 20-04-2012 - Euro		7.070.984 €
Valoare justa de despagubire estimata global la 20-04-2012 - LEI		30.932.020 lei

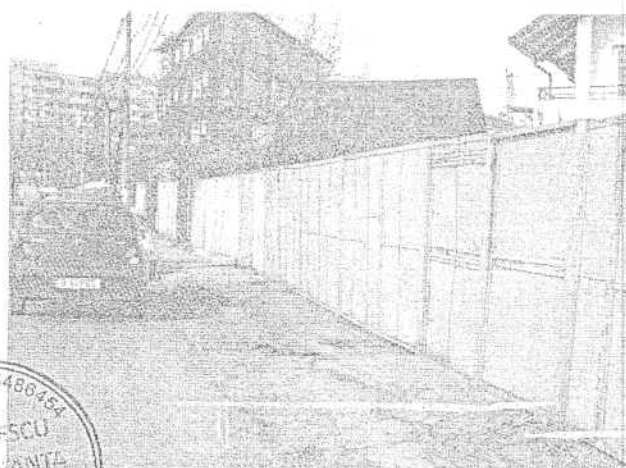
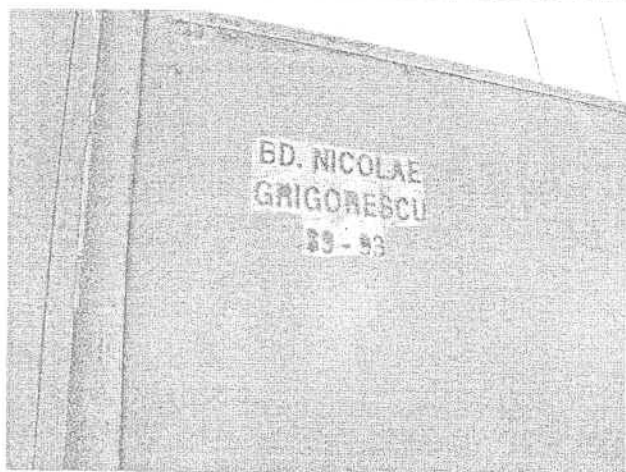
Curs BNR leu/Euro la data estimarii 20-04-2012 4,3745 lei/euro.



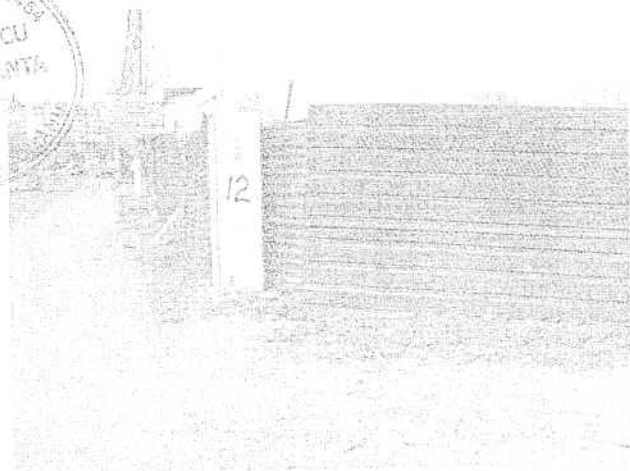
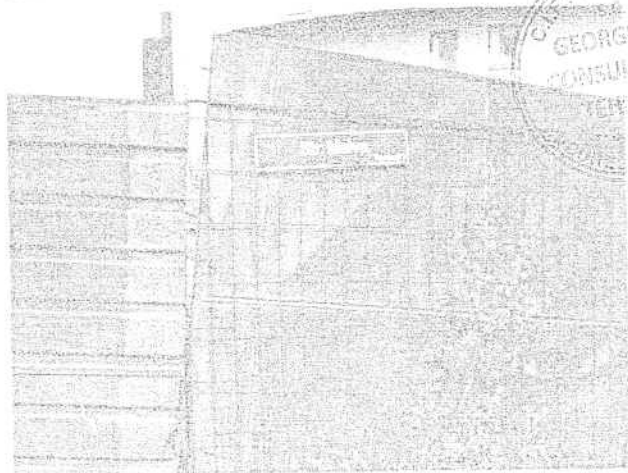
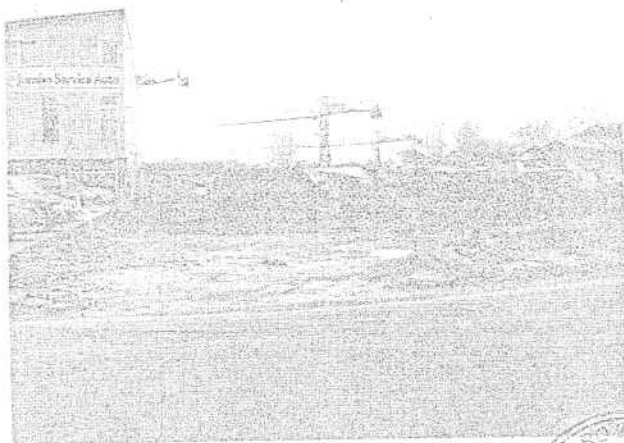
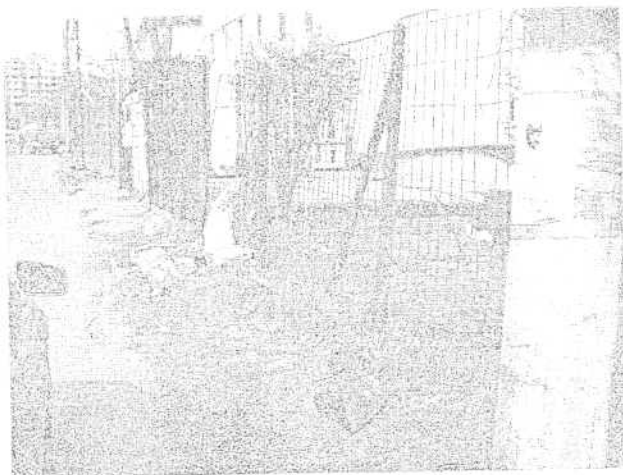
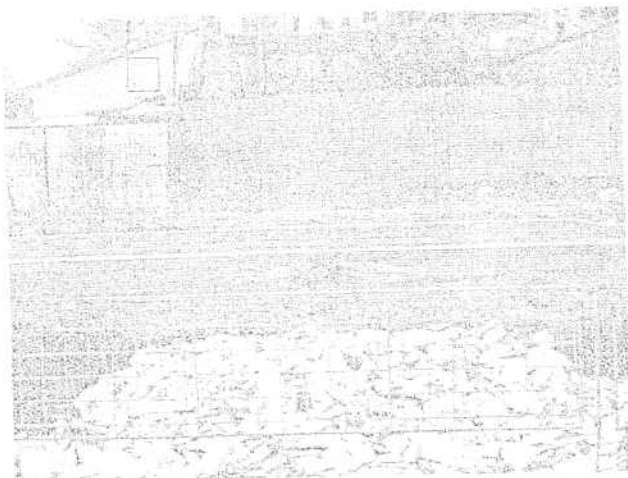
Handwritten signature



B-DUL NICOLAE GRIGORESCU SPLAIUL UNIRII



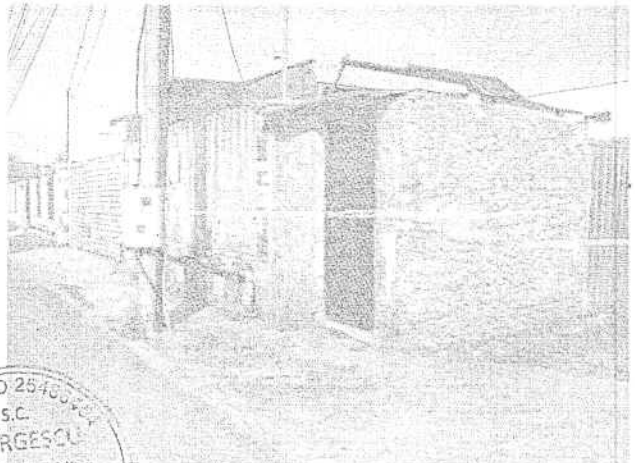
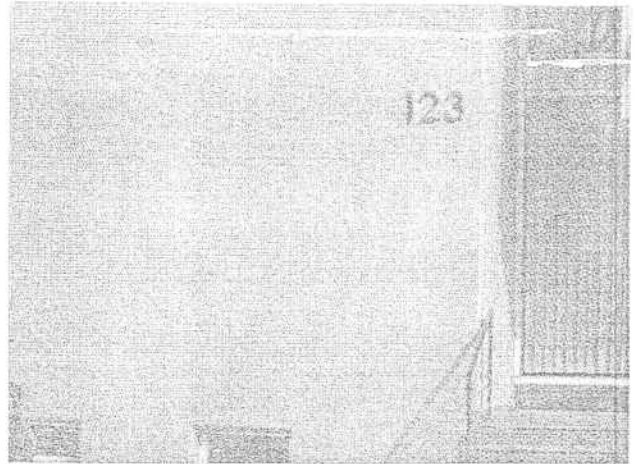
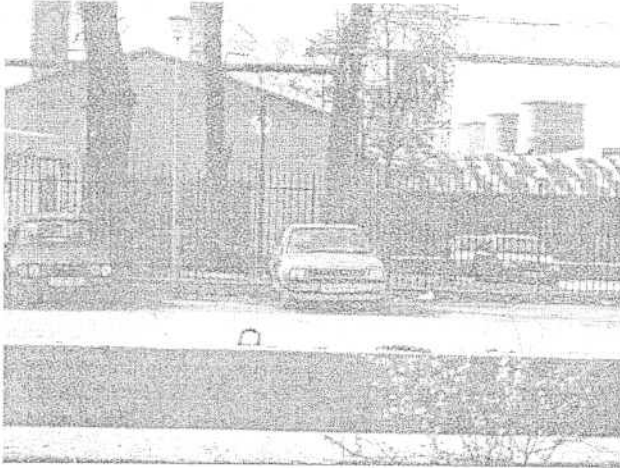
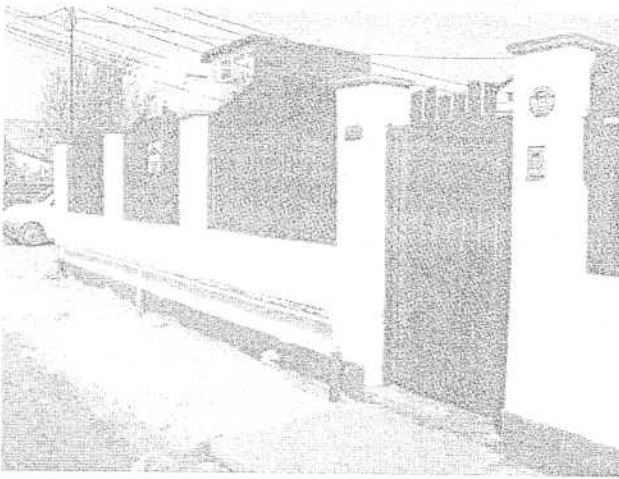
MAI



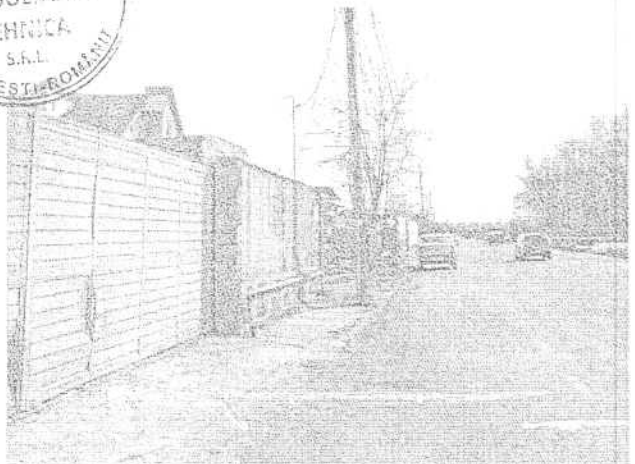
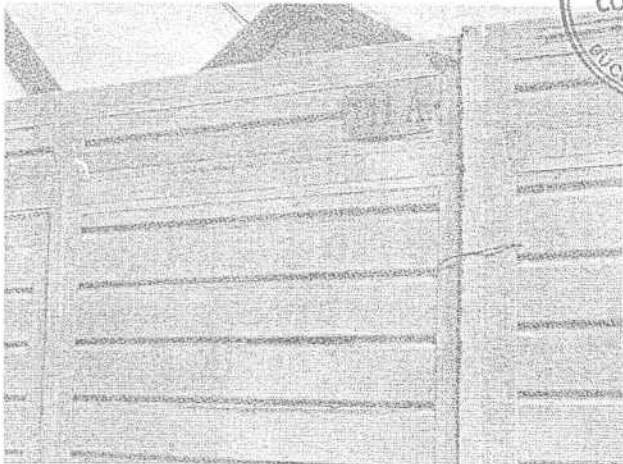
C.N. 25460454
GEORGESCU
CONSULTANTA
TERMINA

CONSULTANTA
S.R.L.
SOCIETATE
S.R.L.

Handwritten signature

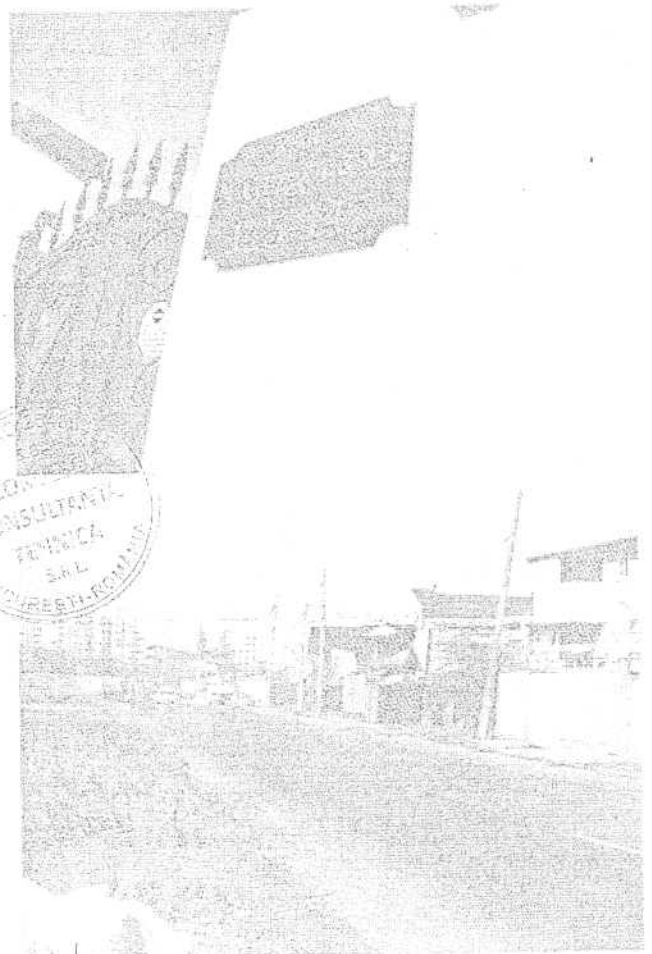
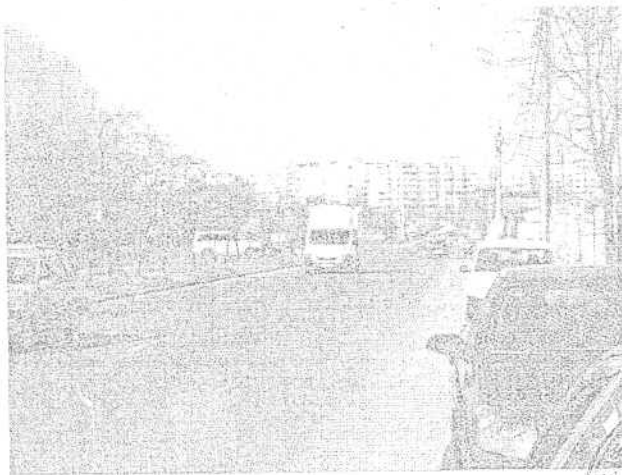
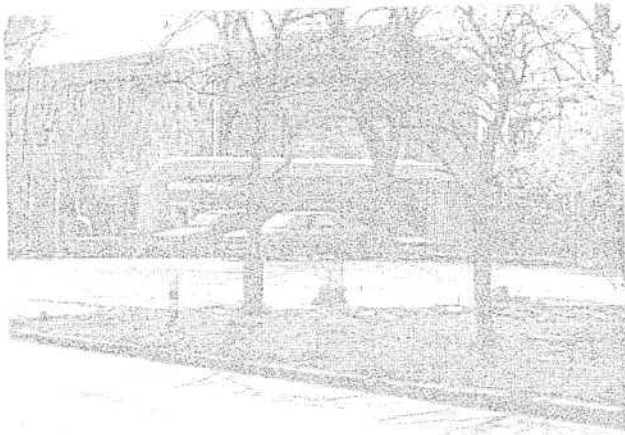


C.I.F. RO 25400/201
S.C.
GEORGESCU
CONSULTANTS
TEHNICA
S.R.L.
BUCURESTI-ROMANIA



PROIECT DE
S.C. S. S. S. S.
DIRECTIA
TEHNICA

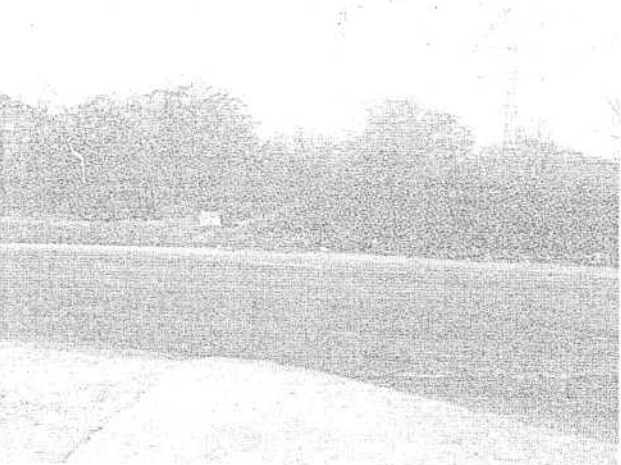
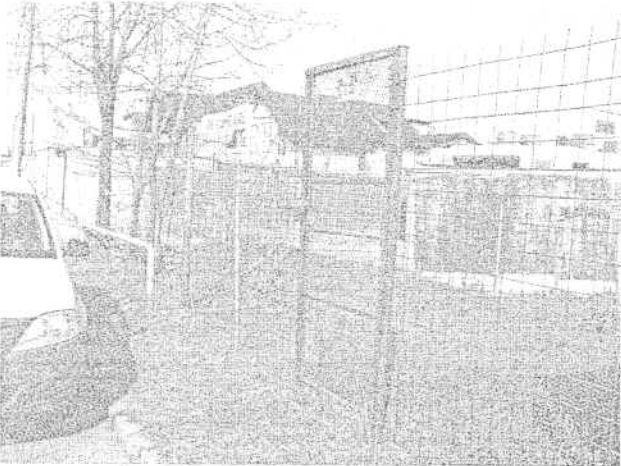
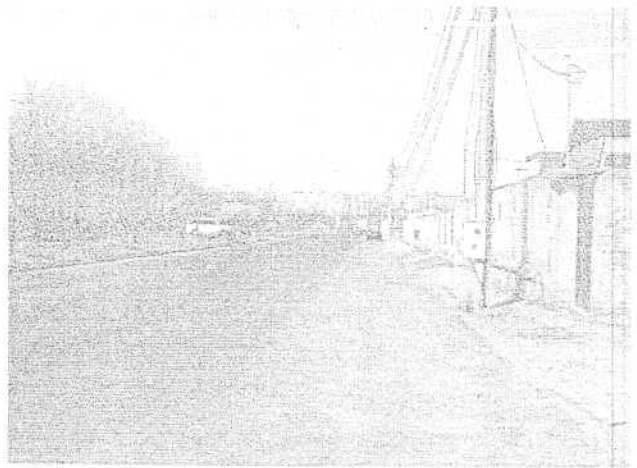
[Handwritten signature]



GEOMETRIA
CONSULTANTA
TEHNICA
SRL
BUCURESTI-ROMANIA

CONSULTANTA
TEHNICA
SRL
BUCURESTI-ROMANIA

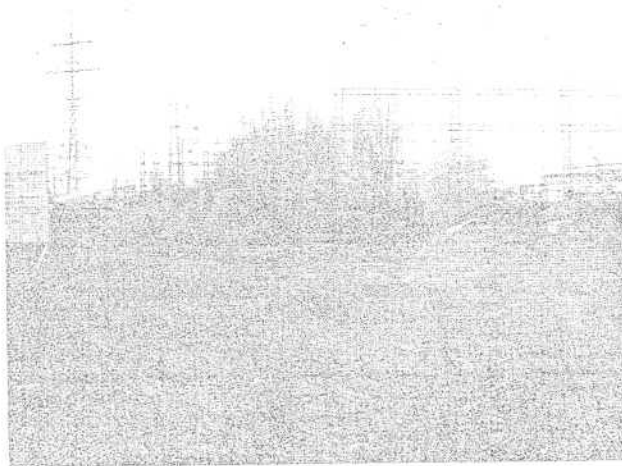
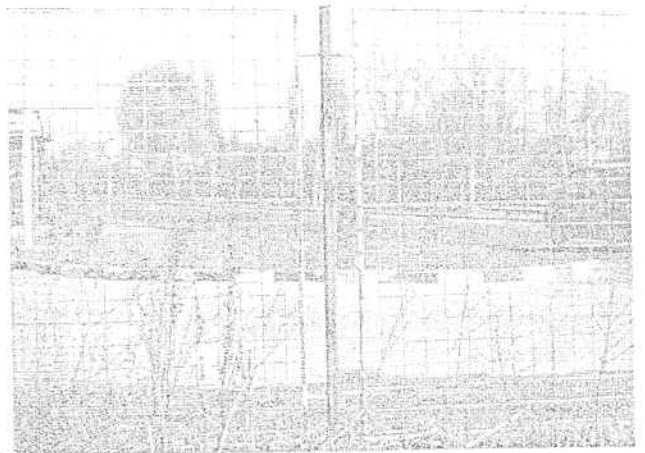
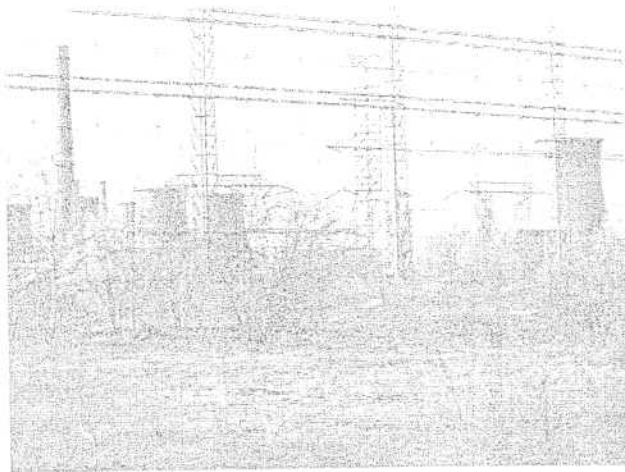
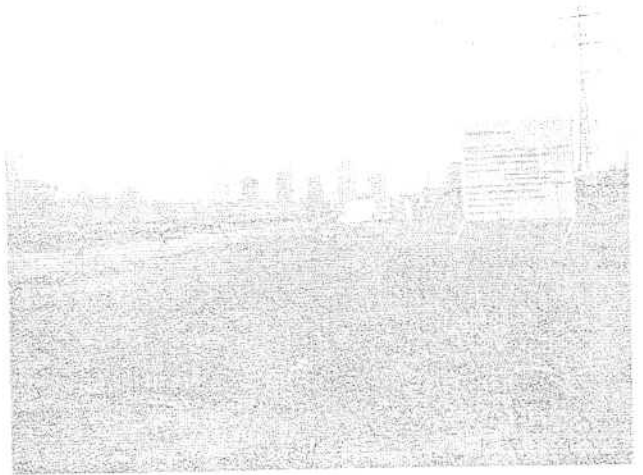
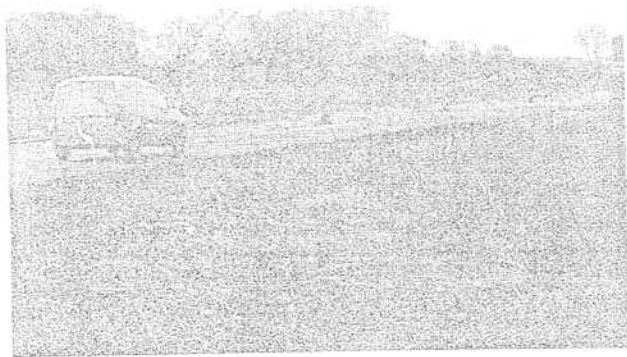
Handwritten signature or initials



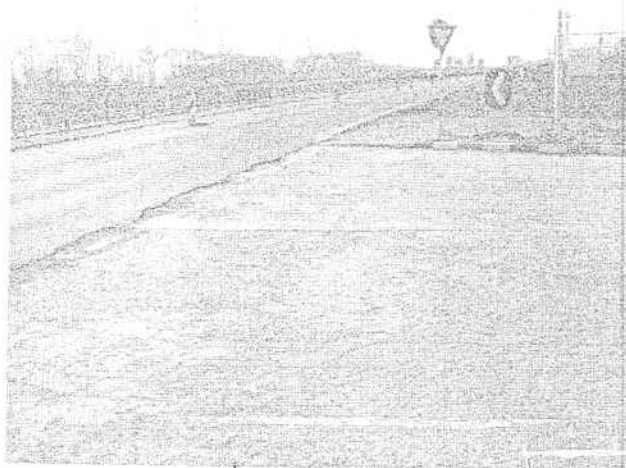
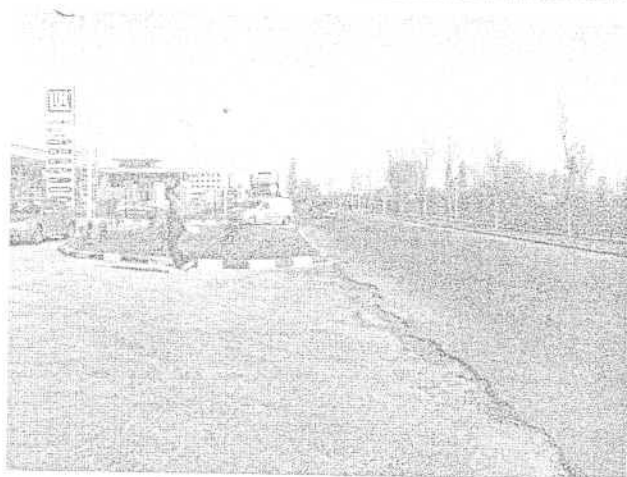
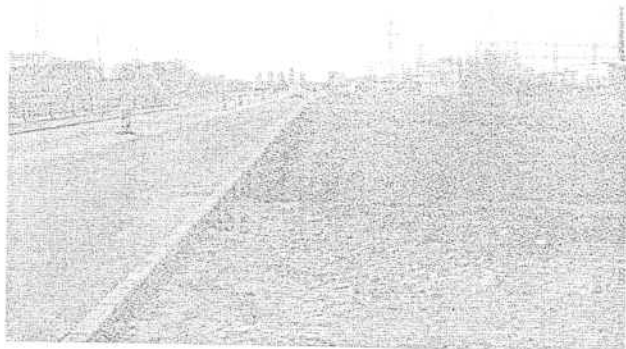
CITY OF GEORGETOWN
CONSTRUCTION
SECURITY COMPANY

U.S. S. R.
DIRECTOR
TRANSIT OFFICE

Handwritten signature



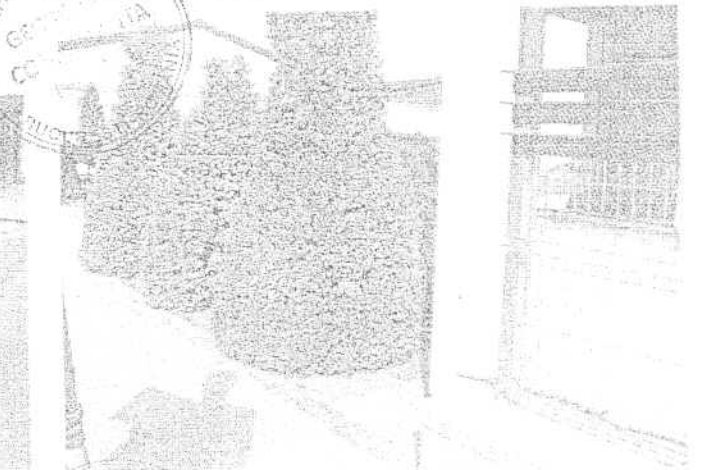
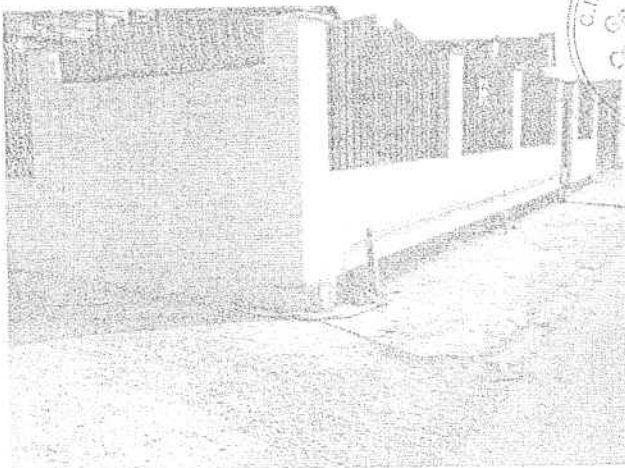
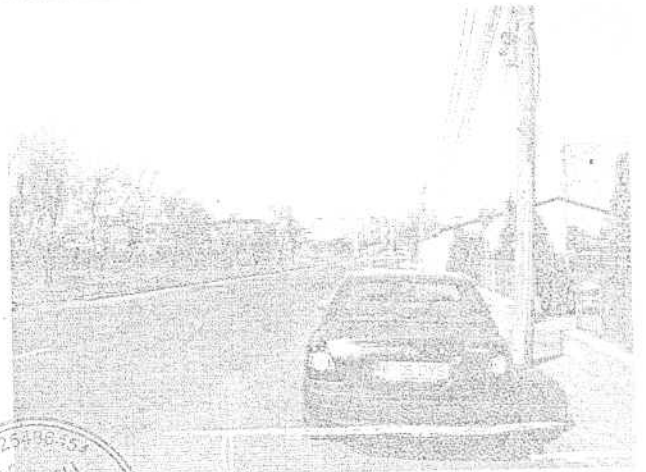
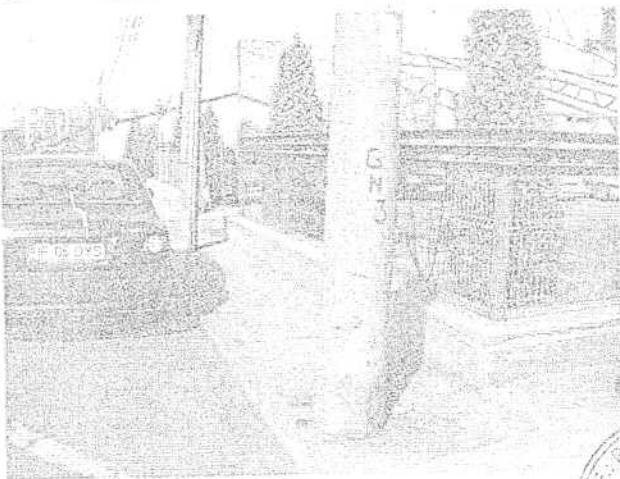
Mr. D.



C.I.F.: RO 25466454
 S.C.
 GEOCONSULT
 CONSULTANTA
 1998
 BUCURESTI-ROMANIA

PROIECT DE
 1998
 BUCURESTI-ROMANIA

✓



ANEXA 1
 ABORDARE PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE - TEREN
 INTRAVILAN
 B-dul Nicolae Grigorescu

Elemente de comparatie	Proprietatea B-dul Nicolae Grigorescu Splaiul Unirii	Comparabila 1 B-dul Nicolae Grigorescu	Comparabila 2 B-dul Nicolae Grigorescu Madaras	Comparabila 3 Titan - Aleea Mizil	Comparabila 4 Titan - Nicolae Grigorescu
1 Localizare					
Suprafata	100,00	270	335	480	400
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		200,0	238,8	200,0	250,0
2 Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		200	239	200	250
3 Conditii Tranzactionare		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		200,00	238,80	200,00	250,00
4 Corectii de conditii ale pretului (vechime oferta) + scadea de ... la pe luna data de scadenta pretului de pe		12 martie 2012	12 martie 2012	1 februarie 2012	1 februarie 2012
Valoarea corectiei (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		200,00	238,80	200,00	250,00
5 Localizare		similar	mai putin buna	mai putin buna	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	5%	10%	0%
Pret corectat		200,00	250,74	220,00	250,00
6 Acces		deschidere 14 m	deschidere 17,5 m, asfaltata	deschidere 6 m, neasfaltata	deschidere 12 m
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	10%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	22	0
Pret corectat		200	251	242	250
7 Destinatie (utilizarea terenului)	Rezidential	similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		200	251	242	250
8 Utilitati	Toate utilitatii	Toate utilitatii	Toate utilitatii	Toate utilitatii	Toate utilitatii
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		200	251	242	250
9 Suprafata	100,00	270	335	480	400
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		200	251	242	250
10 Indicatori Urbanistici	CC	Aviz constructie	Certificat urbanism	CC	CC
Corectie procentuala		-5%	-5%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-10,00	-13	0	0
Pret corectat		190	238	242	250
Total corectii brută		10	24	42	0
Corectii brută %		5%	10%	21%	0%
Corectie totală netă (EURO)		-10,00	-12,84	0,00	0,00
Corectie totală netă (%)		5,00%	10,25%	21,00%	0,00%
valori estimate					
Interval de Valori	rotunjire	190 €	238 €	242 €	250 €



Explicatii Corectif

corectii de tranzactionare	se considera o corectie nula deoarece momentul vanzarii nu este ales de proprietar
corectii pentru localizare	se considera o corectie pozitiva pentru comparabilele 2 si 3 cu o localizare mai putin buna decat proprietatea de evaluat si anume strazi adiacente B-dului Nicolae Grigorescu - Str. Marius si Aleea Mizil
corectie de acces/ deschidere	se considera o corectie de acces in functie de deschiderea fiecarui proprietar comparabile la strada asfaltata sau neasfaltata, fiind facute corectii cu plus pentru cele cu deschidere la strada neasfaltata
corectie destinatie	nu s-au efectuat corectii pentru destinatie deoarece toate proprietatile comparabilele sunt similare proprietatii de evaluat
corectie utilitati	nu s-au efectuat corectii pentru utilitati deoarece toate proprietatile comparabilele sunt similare proprietatii de evaluat
Corectii indicatori urbanistici	se considera o corectie negativa pentru comparabilele 1 si 2 considerate mai bune pentru ca beneficiaza de Aviz de constructie si Certificat de urbanism
Corectii de Suprafata	se considera corectii de suprafata nule suprafetele comparabilelor fiind apropiate de suprafata proprietatii de evaluat

In opinia evaluatorului, terenurile supuse expropriarii situate pe B-dul Nicolae Grigorescu sunt cuprinse intr-un interval valoric si anume 190 - 250 Euro/mp.



A



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cabinet Primar General

Nr. /

EXPUNERE DE MOTIVE

Privind modificarea Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 35/28.02.2011 privind declansarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privata situate pe amplasamentele lucrării de utilitate publica „Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu”, in vederea continuarii si finalizarii lucrarilor de interes public local

Strategia municipalității în domeniul administrării drumurilor publice vizează, în principiu, acele acțiuni care să conducă la continuarea procesului de modernizare și dezvoltare a infrastructurii orașului.

Modernizarea intersecțiilor și sistematizarea circulației, va completa în următorii ani o rețea de bază pentru întreaga suprafață a Capitalei, atât pentru traficul urban cât și pentru cel interurban pe arterele principale.

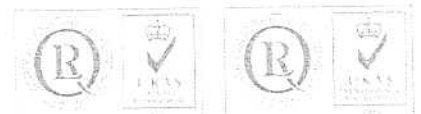
Totodată se impune transformarea vechiului sistem al rețelei stradale într-un sistem nou, eficient și flexibil, capabil să preia cererea tot mai mare de trafic.

În vederea definitivării aspectelor juridice necesare pentru continuarea și finalizarea lucrărilor de interes public local se impune exproprierea unor imobile. Costurile pentru îndeplinirea acestor proceduri trebuie ținute în permanentă sub control astfel încât să nu împovăreze peste măsura bugetul local.

În acest context se înscrie și **continuarea și finalizarea inițiativei de modernizare a arterelor de circulație între b-dul Nicolae Grigorescu și Splai Dudescu**, costurile inițiale fiind estimate pe baza raportului de evaluare anexa la Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 35/28.02.2011 la 35.671.737 lei.

Fata de datele în baza carora a fost emisa Hotărârea de Consiliu General al Municipiului Bucuresti nr. 35/28.02.2011, au aparut urmatoarele modificari:

1. În anul 2012 Camera Notarilor Publici a elaborat o noua grila de evaluare valabila pentru anul în curs cu valori diferite fata de cele stabilite pentru anul 2011. În acest sens evaluarea



potrivit Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, trebuie refacute;

2. In cadrul procedurii de expropriere, incepute in anul 2007, in conformitate cu prevederile Legii nr. 33/1994, republicata, au intervenit hotarari judecatoresti definitive si irevocabile stabilindu-se pentru unele imobile conditiile privind exproprierea.

Aceste imobile vor fi scoase din lista imobilelor ramase de expropriat aprobate initial in Hotararea de Consiliu General al Municipiului Bucuresti nr. 35/28.02.2011.

Avand in vedere modificarile respective, se impune adaptarea la noile conditii a raportului de evaluare si implicit modificarea Hotararii de Consiliu General al Municipiului Bucuresti initiala, nr. 35/28.02.2011.

Ținând seama de Raportul de Specialitate al Direcției Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației supun dezbaterii Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind modificarea Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 35/28.02.2011 privind declansarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privata situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publica „Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu”, in vederea continuarii si finalizarii lucrariilor de interes public local, consideram ca este oportuna modificarea traseului lucrării de utilitate publica cu atat mai mult cu cat noua suma de bani necesara finalizarii proiectului scade pana la 30.932.020 lei.

PRIMAR GENERAL

Prof. Dr. Sorin Mircea Oprescu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice

Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

Nr. 3602 / 24.04.2012

№ 1359
12 LUNA 05 ZIUA 15

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
1669/6
2012 LUNA 05 ZIUA 15

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind modificarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 35/28.02.2011 privind declansarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privata situate pe amplasamentu lucrarii de utilitate publica „Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu”, în vederea continuarii și finalizarii lucrărilor de interes public local

Primăria Municipiului București în cadrul politicii și strategiei de dezvoltare a transportul urban în Capitală are printre priorități decongestionarea arterelor importante de circulație.

În prezent Municipiul București desfășoară lucrări pentru reabilitarea infrastructurii, precum o serie de proiecte necesare asigurării unor condiții mai bune de circulație. În acest sens, pe zone cuprinse între str. Camil Ressu și Splai Dudescu este în curs de realizare obiectivul de investiții "Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu".

Capacitățile de transport actuale devin insuficiente pe arterele principale din zona centrală, inelul central, median și exterior și pe direcțiile nord-sud și est-vest.

De asemenea, cele 9 artere radiale ce fac legătura dintre centura orașului și rețeaua expres extrajudețeană sunt total necorespunzătoare din punct de vedere al capacității de preluare a traficului rutier.

Strategia municipalității în domeniul transportului public, vizează, în principal, acele acțiuni care să conducă la prioritizarea acestuia, prin continuarea procesului de reabilitare și modernizare a infrastructurii rutiere. Se impune transformarea vechiului sistem al rețelei de circulație într-un sistem nou, eficient și flexibil, capabil să preia cererea tot mai mare de trafic. Studiile de circulație/urbanism recomandă modernizarea radicală a arterelor de penetrație, noi străpungeri și supralărgiri ale arterelor principale ale Municipiului.

Față de datele în baza cărora a fost emisă Hotărârea de Consiliu General nr. 35/28.02.2011, s-a aparut următoarele modificări:

1. În anul 2012 Camera Notarilor Publici a elaborat o nouă grila de evaluare valabilă pentru anul în curs cu valori diferite față de cele stabilite pentru anul 2011. În acest sens evaluările potrivit



Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, trebuie refacute;

2. In cadrul procedurii de expropriere, incepute in anul 2007, in conformitate cu prevederile Legii nr. 33/1994, republicata, au intervenit hotarari judecatoresti definitive si irevocabile stabilindu-se pentru unele imobile conditiile privind exproprierea.

Aceste imobile vor fi scoase din lista imobilelor ramase de expropriat aprobate initial in Hotararea de Consiliu General al Municipiului Bucuresti nr. 35/28.02.2011.

Avand in vedere modificarile respective, se impune adaptarea la noile conditii a raportului de evaluare si implicit modificarea Hotararii de Consiliu General al Municipiului Bucuresti initiala, nr. 35/28.02.2011.

Prin aceasta modificare a anexelor 1 si 2, suma necesara efectuarii expropriierilor nu doar ca ramane in aceiasi parametri ci, mai mult, scade pana la 30.932.020 lei.

Pentru continuarea și finalizarea lucrării conform modificării propuse, este necesară exproprierea unei suprafețe mai mici de teren, respectiv 29 327mp teren proprietate privata, precum si exproprierea unei suprafețe mai mici de constructii proprietate privata, respectiv 1082,30 mp.

Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru expropriere potrivit noului amplasament sunt stabilite prin Raportul de evaluare, anexat prezentului raport.

Certificăm cu privire la realitatea documentației ce stă la baza întocmirii raportului de specialitate și a proiectului de specialitate.

Față de cele de mai sus, supunem spre promovare proiectul de privind modificarea Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 35/28.02.2011 privind declansarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privata situate pe amplasamentul lucrarii de utilitate publica „Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu”, in vederea continuarii si finalizarii lucrarilor de interes public local.

DIRECTOR GENERAL

Mădălin DUMITRU



DIRECTOR EXECUTIV

Ion DEDU

