



## Consiliul General al Municipiului București

### HOTĂRÂRE

Nr.: \_\_\_ din \_\_\_\_\_

privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Penetrație Bulevardul Timișoara”

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 economice, buget, finanțe, raportul Comisiei patrimoniu și avizul Comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București,

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. 1 din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, modificată și cu prevederile art. 4 alin. 1, 2, 5 și 7 din Normele metodologice de aplicare a legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local aprobate prin Hotărârea de Guvern nr. 53/2011,

Cu respectarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 328/2006, modificată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 125/2007 și prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 156/2013 privind aprobarea documentațiilor tehnico-economice și indicatorilor tehnico-economici aferenți proiectului „Penetrație Bulevardul Timișoara”

În temeiul 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.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică „Penetrație Bulevardul Timișoara” potrivit planului de situație prevăzute în anexa 1.

**Art. II.** Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Penetrație Bulevardul Timișoara”, prevăzut la art. I, expropriator fiind Municipiul București.

**Art. III.** Se aprobă lista imobilelor afectate de coridorul de expropriere, lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale, identificați conform evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, ale Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 6, suprafețe care urmează a fi expropriate și valoarea individuală a despăgubirilor, stabilită conform raportului de evaluare întocmit, cuprinse în anexa nr. 2

**Art. IV.** Se aprobă ca justă despăgubire pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Penetrație Bulevardul Timișoara”, suma globală estimată a despăgubirilor ce va fi alocată din bugetul propriu al Municipiului București, compusă din valorile individuale aferente despăgubirilor estimate, în valoare de 68.587.856 lei, conform raportului de evaluare parte a anexei 2 realizat prin raportare la expertizele întocmite și actualizate pentru anul 2013 de Camera Notarilor Publici.

**Art. V.** Sumele prevazute la art. IV al prezentei hotărâri se virează în termen de 90 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri într-un cont bancar deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile pentru lucrarea de utilitate publică „Penetrație Bulevardul Timișoara” în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere, în condițiile legii.

**Art. VI.** Regularizarea documentațiilor cadastrale se va efectua de către expropriator pe baza proiectului tehnic și a detaliilor de execuție, fără a afecta dispozițiile prezentei hotărâri, cu respectarea reglementărilor în vigoare.

**Art. VII.** Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 28/27.01.2010 și hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 106/30.06.2010 se abrogă.

**Art. VIII.** Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. IX.** Primarul General al Municipiului București va emite dispozițiile necesare realizării procedurilor de expropriere, iar direcțiile din cadrul aparatului său de specialitate 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



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Cabinet Primar General

Nr...../.....

### EXPUNERE DE MOTIVE

privind începerea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Penetrație Bulevardul Timișoara”, în vederea efectuării lucrărilor de interes public local

Strategia municipalității în domeniul administrării drumurilor publice vizează, în principal, 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 Municipiului București, pe arterele principale, atât pentru traficul urban cât și pentru cel interurban.

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

În prezent, Primăria Municipiului București desfășoară lucrări pentru reabilitarea infrastructurii, precum și o serie de proiecte necesare asigurării unor condiții mai bune de circulație prin deschiderea sau lărgirea unor artere de circulație. În acest sens, este necesară lărgirea arterei de circulație Bulevardul Timișoara în vederea fluidizării și decongestionării traficului precum și realizarea unei ieșiri în Șoseaua de Centură a Mun. București, respectiv în dreptul localității Domnești din jud. Ilfov. În momentul de față, traficul rutier se desfășoară cu dificultate pe artera de circulație Bulevardul Timișoara, aceasta prezentându-se de la intersecția cu strada Valea Cascadelor și până la ieșirea din Mun. București ca un drum cu două benzi de circulație. În vederea fluidizării traficului rutier este necesară lărgirea acestei artere la patru benzi de circulație, fiind astfel necesară ocuparea definitivă a unor suprafețe de teren precum și demolarea unor construcții aflate acum în proprietate



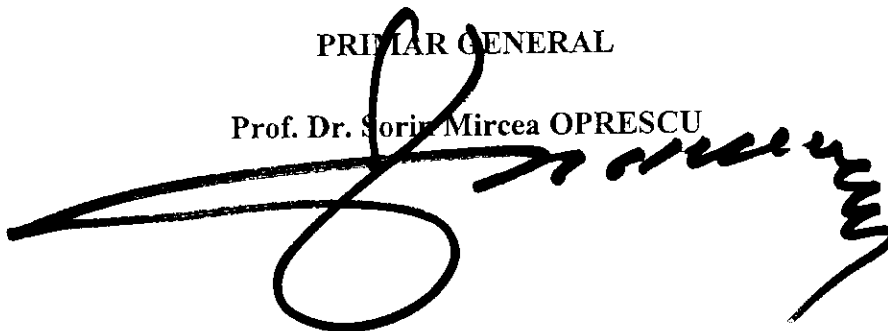
privată. Importanța proiectului este cu atât mai mare cu cât artera de circulație se află în imediata vecinătate a autostrăzii A1 București- Pitești.

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 328/2006 modificată de Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 125/2007 și prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 156/2013 au fost aprobate documentațiile tehnico-economice și indicatorii tehnico-economici aferent proiectului „Penetrație Bulevardul Timișoara”.

Ținând seama de Raportul de Specialitate al Direcției Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației supun dezbaterii Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Penetrație Bulevardul Timișoara”, în vederea începerii lucrărilor de interes public local, realizarea exproprierii fiind necesară pentru o justă și prealabilă despăgubire în sumă totală de 68.587.856 lei.

**PREȘEDINTE GENERAL**

**Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU**





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Dirrecția Generală Infrastructură și Servicii Publice

Dirrecția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

Nr. 14028 / 31.10.2013 LUNA 10 ZIUA 13  
2013 11 13

### RAPORT DE SPECIALITATE

privind începerea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Penetrație Bulevardul Timișoara”, în vederea efectuării lucrărilor de interes public local

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

În prezent, Primăria Municipiului București desfășoară lucrări pentru reabilitarea infrastructurii, precum și o serie de proiecte necesare asigurării unor condiții mai bune de circulație. În acest sens, în zona cuprinsă între strada Valea Cascadelor și Șoseaua de Centură au fost aprobați prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 328/2006, modificată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 125/2007 și modificată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 156/2013 indicatorii tehnico-economici în vederea realizării obiectivului de investiții „Penetrație Bulevardul Timișoara”. Planul de amplasament a fost modificat conform dezbaterilor din Comisiile de specialitate ale Consiliului General purtate în data de 30 octombrie 2013

În acest sens, este necesară lărgirea arterei de circulație Bulevardul Timișoara în vederea fluidizării și decongestionării traficului precum și realizarea unei ieșiri în Șoseaua de Centură a Mun. București, respectiv în dreptul localității Domnești din jud. Ilfov. În momentul de față, traficul rutier se desfășoară cu dificultate pe artera de circulație Bulevardul Timișoara, aceasta prezentându-se de la intersecția cu strada Valea Cascadelor și până la ieșirea din Mun. București ca un drum cu două benzi de circulație. În vederea fluidizării traficului rutier este necesară lărgirea acestei artere la patru benzi de circulație, fiind astfel necesară ocuparea definitivă a unor suprafețe de teren precum și demolarea unor construcții aflate acum în proprietate privată. Importanța proiectului este cu atât mai mare cu cât artera de circulație se află în imediata vecinătate a autostrăzii A1 București- Pitești.

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 156/2013, prin care s-a modificat Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 328/2006 modificată de



Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 125/2007 au fost aprobate documentatiile tehnico-economice si indicatorii tehnico-economici ai investitiei „Penetrație Bulevardul Timișoara”.

Pentru edificarea lucrării în forma aprobată prin hotarârile Consiliului General al Municipiului Bucuresti privind indicatorii tehnico-economici este necesară exproprierea suprafeței de 90.986 mp teren si 1.977 mp construcții aflate în prezent în proprietate privată.

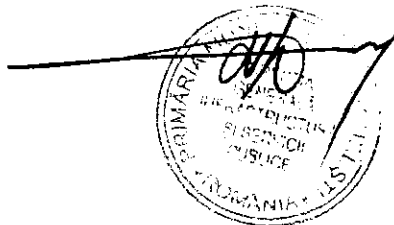
Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru expropriere potrivit acestui amplasament sunt stabilite prin Raportul preliminar de evaluare la suma totală de 68.587.856 lei.

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 hotărâre privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Penetrație Bulevardul Timișoara”, în vederea edificării lucrărilor de interes public local.

**DIRECTOR GENERAL**

**Mădălin DUMITRU**



**DIRECTOR EXECUTIV**

**Ion DEDU**

**COMISIA PATRIMONIU**

etaj: 4, cam. 3

tel.: 305 55 00 int. 1403, 1404



**Consiliul General al Municipiului București**

5

RAPORT nr. 36

privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrărilor de utilitate publică Penetrație Bulevardul Timișoara

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 și art. 54 alin.4 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare Comisia Patrimoniu, întrunită în ședința din data 20.10.2013, a analizat proiectul de hotărâre sus menționat.

În urma dezbaterilor, Comisia hotărăște avizarea proiectului de hotărâre:

Favorabil

~~Nefavorabil~~

~~Amânat, cu următoarele amendamente:~~

PREȘEDINTE,

Naghi Gabriel

SECRETAR

Nicolae Andrei

**COMISIA ECONOMICA, BUGET,  
FINANTE**

etaj: 4, cam. 3  
tel.: 305 55 00 int. 1403, 1404



**Consiliul General al Municipiului București**

**RAPORT NR. 133/2013**

**referitor la proiectul de hotărâre privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrărilor de utilitate publică Penetrație Bulevardul Timișoara**

Comisia economică, buget, finanțe, întrunită în ședința din data de 30.10.2013, a analizat expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției ..... D.G.I.S.P.....

În conformitate cu prevederile art. 44 alin. 1 și art. 54 alin. (4) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, Comisia economică, buget, finanțe avizează ~~favorabil~~/~~nefavorabil~~/~~amână~~ proiectul de hotărâre privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrărilor de utilitate publică Penetrație Bulevardul Timișoara.

**PREȘEDINTE,  
BOAJĂ MINICĂ**

**SECRETAR,  
TĂNASE ION GABRIEL**



**COMISIA JURIDICA SI DE DISCIPLINA**

etaj: 4, cam. 3, int. 1407

tel.: 305 55 00 int. 1403, 1404



**Consiliul General al Municipiului București**

AVIZ NR. 155/2013

**referitor la proiectul de hotărâre privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrărilor de utilitate publică Penetrație Bulevardul Timișoara**

Comisia Juridică și de Disciplină, întrunită în ședința din data de 30.10., a analizat expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției D. G. I. S. P.

În urma dezbaterilor, Comisia hotărăște avizarea proiectului de hotărâre privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrărilor de utilitate publică Penetrație Bulevardul Timișoara:

Favorabil

~~Nefavorabil~~

~~Amânat cu următoarele amendamente:~~

PREȘEDINTE  
GIUGULA DORU MIHAI

SECRETAR,  
MĂRGĂRIT NICOLAE SORIN

ANEXA 2.

# RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

pentru lucrarile de Utilitate Publica

## "PENETRATIE BULEVARDUL TIMISOARA"

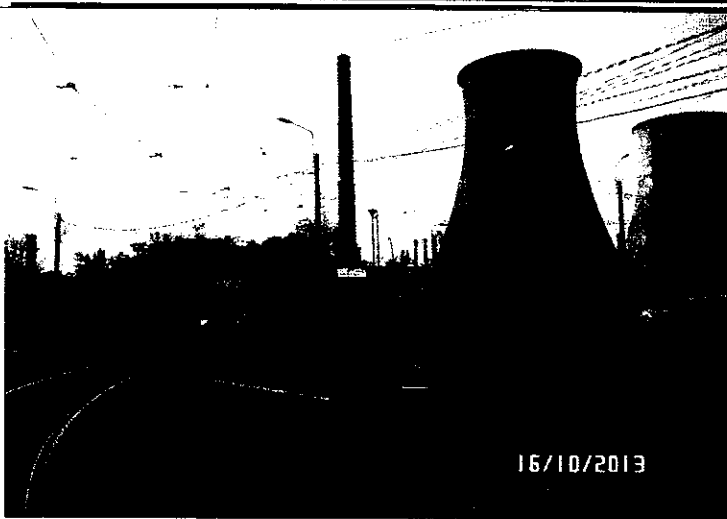
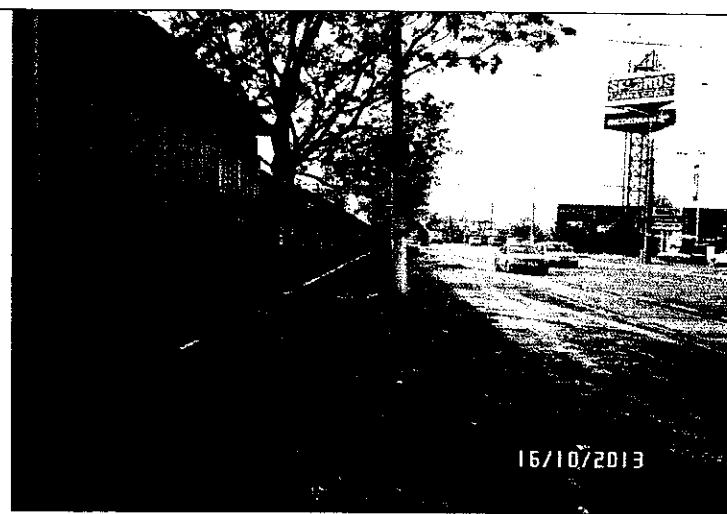
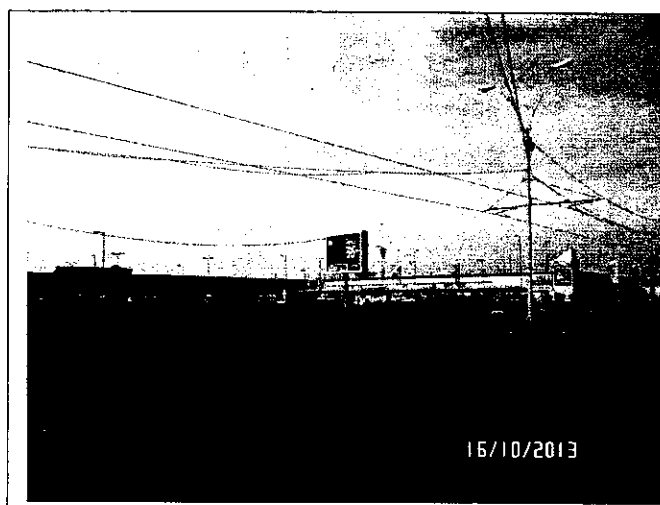
pentru proprietati imobiliare -

**Terenuri intravilane si Constructii -**

situate pe teritoriul administrativ

Sector 6, Municipiul Bucuresti

Suprafata totala teren estimata a fi expropriata: 90.986 mp



22.10.2013

PROPRIETARI: Persoane Fizice si Persoane Juridice



## SINTEZA EVALUARII

### OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Prezentul raport de evaluare are ca obiect, proprietati imobiliare compuse din:

- 1) - **Terenuri intravilane**, categoria de folosinta curti constructii (Cc), situate pe teritoriul administrativ al sectorului 6, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala estimata de **90.986 mp.**
- 2) - **Constructii cu diferite destinatii (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe)**, situate pe teritoriul administrativ al sectorului 6, Municipiul Bucuresti, in suprafata construita la sol totala estimata de **1.977 mp.**

### SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul **estimarii valorii juste de despagubire, in vederea exproprierei pentru lucrarile de utilitate publica „Penetratie Bulevardul Timisoara”**

**Estimarea valorii din prezentul raport de evaluare este una globala, pentru toate proprietatile aflate pe acest tronson (precizate in “Anexa VALOARE GLOBALA” – ANEXA 2), urmand ca la evaluarile individuale sa se estimeze valori juste punctuale pentru fiecare proprietate in parte.**

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

### 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 2011).

### BENEFICIAR SI DESTINATAR

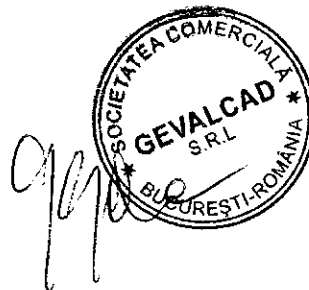
**PRIMARIA MUNICIPIULIUI BUCURESTI  
Societatea de Avocatura Bostina si Asociatii.**

### DATA INSPECTIEI VIZUALE Exterioare

Octombrie 2013.

### DATA RAPORTULUI GLOBAL

22.10.2013



Valorile juste (de despagubire) estimate pentru proprietatile imobiliare terenuri intravilane si constructii (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe), situate pe teritoriul administrativ al sectorului 6, Mun. Bucuresti, ce urmeaza a fi expropriate pentru largirea B-dului Timisoara intre Valea Cascadelor si Centura Bucurestiului, sunt prezentate mai jos :

Suprafata totala teren ce se expropriaza (apartine persoanelor fizice cat si juridice)	<u>90.986 mp.</u>
Suprafata totala (la sol) constructii ce se expropriaza (apartine persoanelor fizice cat si juridice)	<u>1.977 mp</u>

Valori estimate la data de 22.10.2013

Terenuri intravilane, categoria de folosinta curti constructii (Cc)	<u>65.084.401 lei</u>
Constructii (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe)	<u>3.503.455 lei</u>
Valoare justa de despagubire estimata global (teren+constructii) la 22.10.2013 (Lei)	<u>68.587.856 lei</u>
Valoare justa de despagubire estimata global (teren+constructii) la 22.10.2013 (Euro)	<u>15.458.160 Euro</u>

Curs BNR la data estimarii 22.10.2013 = 4,4370 Lei/Euro

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

Defalcarea pentru fiecare proprietate si pentru fiecare proprietar in parte se regaseste in "ANEXA 2 - ANEXA VALOARE GLOBALA".

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

S.C. GEVALCAD S.R.L.

Ing. GEORGESCU Geta Stela  
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare  
Membru Titular ANEVAR

## 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, inspectie efectuata in perioada Octombrie 2013.
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 nepărtinitoare
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 Deontologic 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.



## PREZENTARE GENERALA

### OBIECTUL EVALUARII SI IDENTIFICAREA PROPRIETATILOR

Prezentul raport de evaluare are ca obiect, proprietati imobiliare compuse din:

- 1) - **Terenuri intravilane**, categoria de folosinta curti constructii (Cc), situate pe teritoriul administrativ al sectorului 6, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala estimata de **90.986 mp.**
- 2) - **Constructii cu diferite destinatii (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe)**, situate pe teritoriul administrativ al sectorului 6, Municipiul Bucuresti, in suprafata construita la sol totala estimata de **1.977 mp.**

### LOCALIZARE

Proprietatile supuse **evaluării globale** sunt situate in sectorul 6 al Municipiului Bucuresti si sunt afectate partial sau integral de largirea Bulevardului Timisoara. Planuri detaliate cu localizarea amplasamentului sunt anexate prezentului la capitolul ANEXE.

### Inspectie

Evaluatorul nu a efectuat o expertiza a terenului.

**Inspectia s-a efectuat global si vizual, pentru toate proprietatile situate in zona si afectate de expropriere, aflate pe Bulevardul Timisoara, Valea Cascadelor, Prelungirea Ghencea.**

Nu au fost inspectate individual proprietatile. Evaluatorii si inginerii geodezi nu au avut acces la fiecare proprietate in parte, ci doar in exterior. Inspectia per proprietate se va face ulterior. Se considera ca nu exista defecte ascunse majore care ar putea influenta valoarea terenului.

### DESCRIERE:

Terenurile respective sunt afectate de lucrarile de utilitate publica, privind largirea arterei B-dul Timisoara, intre Valea Cascadelor si Centura Bucurestiului.

**Suprafetele de teren analizate sunt intravilane, categoria de folosinta curti constructii (Cc), pe a caror suprafata sunt edificate constructii cu diferite destinatii de folosinta (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe).**

Terenurile ocupate de constructii au acces la toate utilitatile edilitare, majoritatea avand acces la Bulevardul Timisoara. Terenurile neocupate de constructii sunt intravilane, cu diferite suprafete si cu front de acces diferit la strada.

### SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul **estimării valorii juste (de despagubire conform Legii 255/2010) a proprietatii**, in vederea exproprierei pentru lucrarile de utilitate publica „Penetratie Bulevardul Timisoara”

**Estimarea valorii din prezentul raport de evaluare este una globala, pentru toate proprietatile aflate pe acest tronson (precizate in “Anexa VALOARE GLOBALA”- ANEXA 2), urmand ca la evaluarile individuale sa se estimeze valori juste punctuale pentru fiecare proprietate in parte.**

Raportul de evaluare nu este valabil pentru **utilizări în 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

**Primaria Municipiului Bucuresti prin C.G.M.B.**

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



## 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 în prezentul raport reprezintă o estimare a **valorii juste de despăgubire conform Grilei Notariale 2013** pentru imobilele 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»

**Pentru estimarea valorii juste de despăgubire, evaluatorul va avea în vedere și se va raporta la "GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVEALE PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2013", efectuate de Camera Notarilor Publici pentru anul 2013, 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 notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> 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 exproprieria 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. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

**In 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 77<sup>1</sup> 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 exproprieria pentru cauză 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, editia 2011:

IVS – Cadru general

IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare

IVS 102 – Implementare

IVS 103 – Raportarea evaluării

IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

**Valoarea justa** este definita astfel:

**“Suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunavoie, între două parti interesate, aflate în cunoștința de cauză, într-o tranzacție în care pretul este determinat în mod obiectiv”.** (IVS 2 , paragraf 3.2, pag. 88).

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

#### DATA EVALUARII

Evaluarea a fost realizată la data de 22.10.2013.

#### DATA INSPECTIEI

Inspectia vizuala exterioara a proprietatilor a fost realizata în perioada Octombrie 2013 de către ing. Florescu Adriana însoțita de ing. geodez Razvan Lupu de la S.C. Geotopo Srl. **Inspectia s-a efectuat global și vizual, pentru toate proprietatile situate în zona și afectate de expropriere.**

Nu au fost inspectate individual proprietatile.

#### Legislație

1. Elaborarea prezentului raport se face respectând legislația în vigoare:  
LEGE Nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică  
**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 publicațiile de specialitate:  
„STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE” editia 2011.  
„EVALUAREA SI FINANTAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE „ – partea I și II, editate de ANEVAR și Institutul Român de Cercetări în Evaluare (IROVAL) ;  
Cataloage de reevaluare din colecția „Evaluarea Rapida a Constructiilor” editura MATRIX ROM  
„Inspekția Proprietăților în scopul Evaluării”, editura IROVAL- 2007.  
„Evaluarea Terenului – Aplicații” – editura IROVAL.  
„Costuri de Reconstrucție - Costuri de Înlocuire - Cladiri Rezidențiale” editura IROVAL, 2009.  
„Costuri de Reconstrucție - Costuri de Înlocuire - Cladiri Industriale, Comerciale, și Agricole, construcții Speciale” editura IROVAL, 2010.

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

Grila Notarială cu valori orientative aferente anului 2013.

**RESPECTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE EVALUARE** (agregate de ANEVAR).





## RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

Evaluarea a fost efectuată conform standardelor Internaționale de Evaluare în vigoare ale ANEVAR (editia 2011):

IVS – Cadru general

IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare

IVS 102 – Implementare

IVS 103 – Raportarea evaluării

IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

### CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE

Acest raport de evaluare este destinat utilizării doar de către partea căreia îi este adresat, în scopul **strict specific menționat aici – stabilirea valorii juste (de despagubire conform Legii 255/2010)**. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, referitoare la întregul raport sau la orice fragment al conținutului acestuia.

### DREPT DE PUBLICARE

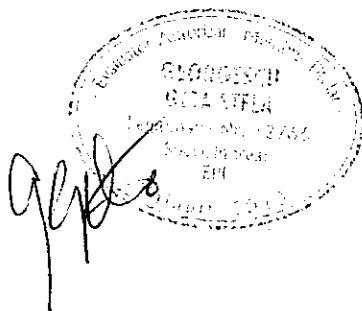
Este interzisă includerea în orice document publicat, circulară sau declarație, ca și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial, sau a referințelor la acest raport, fără acordul nostru prealabil scris, privind forma sau contextul în care va apărea.

Prezentul raport s-a încheiat în 3 exemplare, 1 pentru **Primăria Municipiului București**, 1 pentru **Societatea de Avocatura Bostina și Asociații SPRL** și unul pentru arhiva evaluatorului.

**Ing. GEORGESCU Geta Stela**

**Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare**

**Membru Titular ANEVAR**



# **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 in cadrul raportului global, 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. Daca ulterior se constata modificari, acestea vor fi luate in calcul la evaluarile individuale.

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 "Penetratia Bulevardul Timisoara".**

5. Evaluarea se face in ipoteza stricta ca dreptul real de proprietate este valabil si tranzactionabil, ca proprietatile sunt libere de sarcini.

**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 si/sau de indicatorii urbanistici 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, starea tehnica a fiecarei constructii, calitatea si tipul finisajelor si altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale fiecarei proprietati.**

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

**9. 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 individuala, in amanunt a fiecarei constructii, pentru determinarea cat mai precisa a starii fizice de intretinere, a structurii (sistemului constructiv, materiale folosite), precum si anului de punere in functiune. Aceste aspecte vor fi efectuate la evaluarile individuale.**

10. Nu au fost inspectate individual proprietatile. Evaluatorii si inginerii geodezi nu au avut acces la fiecare proprietate in parte, ci doar in exterior. Inspectia per proprietate se va face ulterior.

11. Daca la inspectiile individuale (per proprietate) se constata aspecte diferite (fizice, tehnice, juridice), atunci valoarea de despagubire de la acea data va putea fi diferita de cea din aceasta Evaluare Globala.

## **CONDITII LIMITATIVE**

Acest raport a fost realizat pe baza urmatoarelor conditii limitative:

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (**Octombrie 2013**), 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.

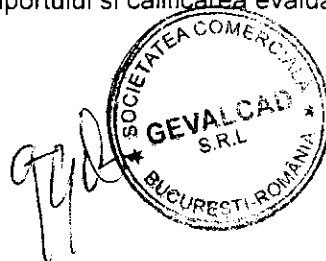
- Evaluatorul presupune ca aprecierile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile si pertinente in contextul imobiliar, a legislatiei privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica si a standardelor de evaluare impuse la data evaluarii.

- **Legea expropriarii. Prin art. 26, precizeaza clar ca evaluarea se face respectand grila Notarilor Publici pentru anul 2011. Pentru acest motiv, 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 freactice.- Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietatii, astfel de informatii depasind sfera raportului si calificarea evaluatorului.



## 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 lucrarii.

**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 fortelor 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 maximizeza 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 (in cazul in care proprietatile nu ar fi afectate de expropriere) considera:

Analiza Celei Mai Bune Utilizari pentru proprietatea evaluata considera ca in acest caz nu este aplicabila datorita scopului evaluarii si anume : **Estimarea valorii juste in scopul expropriarii proprietatii pentru lucrari de utilitate publica.**



## CONCLUZII

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

### Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client;
- identificarea si analiza amplasamentului si constructiilor, aprecierea starii tehnice;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare (prezentate anterior).

### **Pentru respectarea Legii 255/2010**

- **Normă metodologică** de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național,

### 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. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.",

Evaluatorul se raporteaza la grila Notarilor Publici, estimand astfel valorile utilizand expertizele intocmite pentru camerele notarilor pentru anul 2013 si anume zonarile din Grila notariala 2013,

Valorile juste (de despagubire) estimate pentru proprietatile imobiliare terenuri intravilane si constructii (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe), situate pe teritoriul administrativ al sectorului 6, Mun. Bucuresti, ce urmeaza a fi expropriate pentru „Penetratia Bulevardului Timisoara”

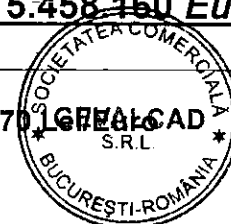
sunt prezentate mai jos :

### Valori estimate la data de 22.10.2013

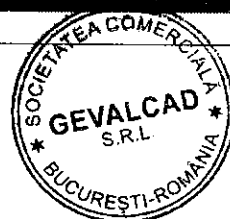
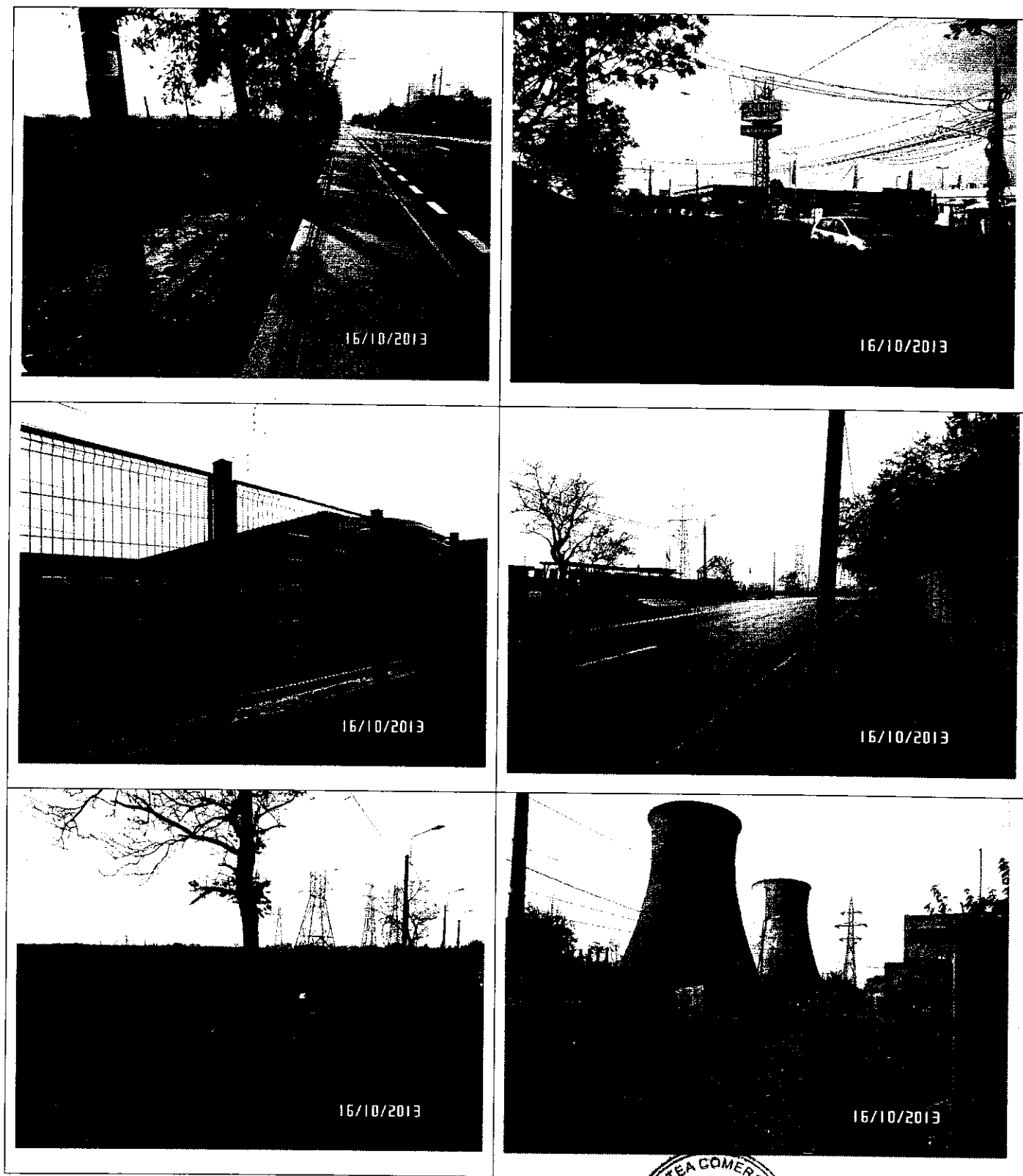
Terenuri intravilane, categoria de folosinta curti constructii (Cc)	<u>65.084.401 lei</u>
Constructii (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe)	<u>3.503.455 lei</u>
Valoare justa de despagubire estimata global (teren+constructii) la 22.10.2013 (Lei)	<u>68.587.856 lei</u>
Valoare justa de despagubire estimata global (teren+constructii) la 22.10.2013 (Euro)	<u>15.458.160 Euro</u>

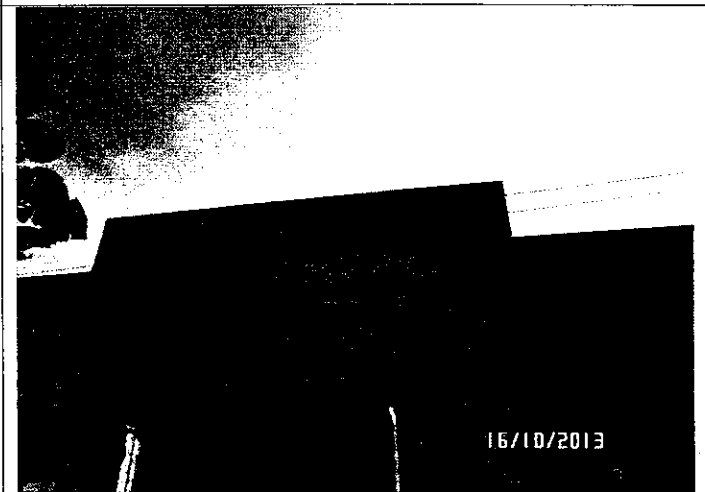
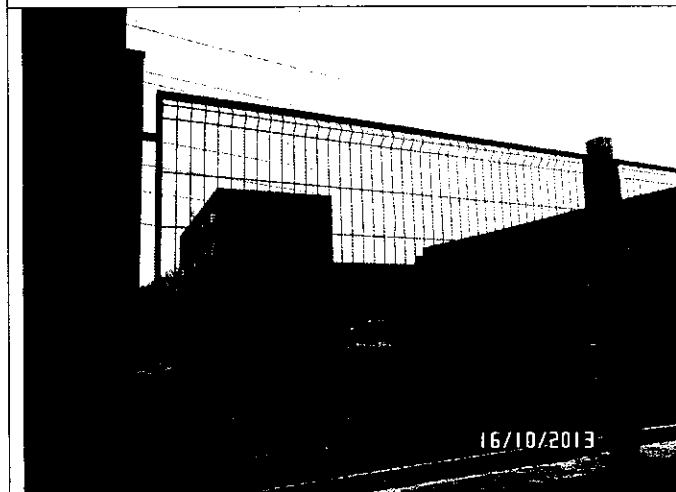
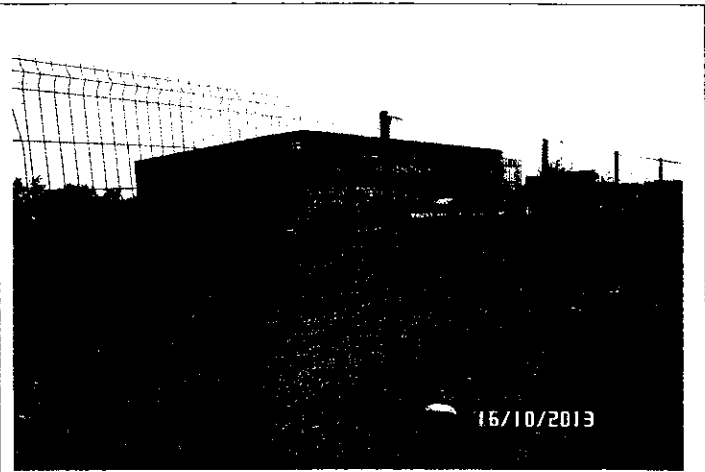
Curs BNR Leu/Euro la data estimării 22.10.2013 - 4,4370

940  
Pag. 10

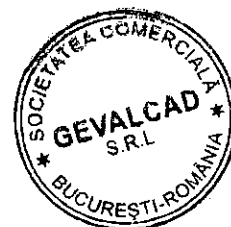


**FOTO - Terenuri intravilane si Constructii din zona Bdul Timisoara, Valea Cascadelor, zona afectate de lucrarea « PENETRATIA BULEVARDULUI TIMISOARA »**



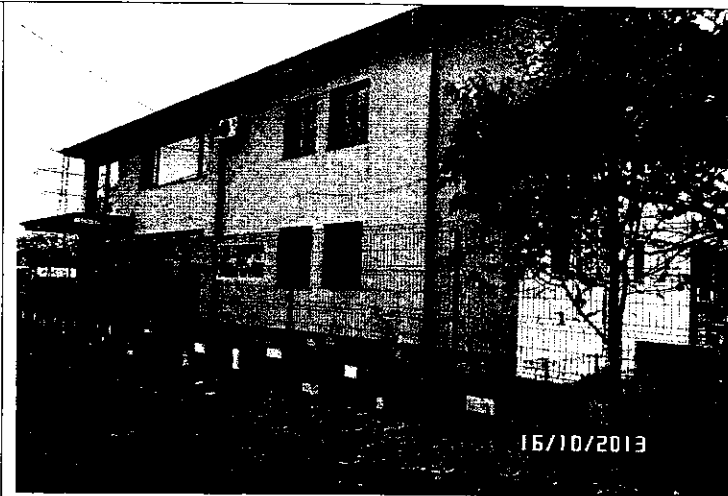


Delamode – platforma betonata





Autoitalia

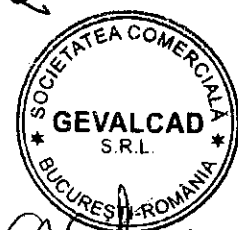


Marmivest



Anexa 2

3pg. 9/10





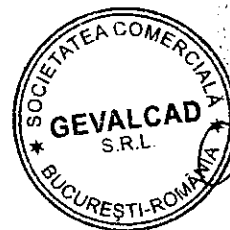
## ANEXA 2 - Estimare Valoare GLOBALA

## "Penetratie Bulevardul Timisoara "

Nr. Crt.	Proprietar	Adresa	Numar Cadastral	Suprafata Teren afectata	Valoare Teren - Lei	Suprafata Const ructi	Valoare Constructii - Lei	Valoare Justa TOTALA de despagubire - Lei
1	MANEA ZAMFIRA, PUIU ANDREEA	B-ul Timisoara nr. 101	215031	957	721.856 lei	170	76.183 lei	798.039 lei
2	MANEA ZAMFIRA, PUIU ANDREEA	B-ul Timisoara nr. 101		141	106.355 lei			106.355 lei
3	MANEA ZAMFIRA, PUIU ANDREEA	B-ul Timisoara nr. 101		141	106.355 lei			106.355 lei
4	SC DELAMODE PROPRIETATI SRL	B-ul Timisoara nr. 101B	210862	641	483.500 lei			483.500 lei
5	SC DELAMODE PROPRIETATI SRL	B-ul Timisoara nr. 111-115		921	694.701 lei			694.701 lei
6	SC DELAMODE PROPRIETATI SRL	B-ul Timisoara nr. 111-115		335	252.687 lei			252.687 lei
7	SC DELAMODE PROPRIETATI SRL	B-ul Timisoara nr. 117A	201059	2365	1.784.650 lei	453	910.512 lei	2.695.162 lei
8	SC DELAMODE PROPRIETATI SRL	B-ul Timisoara nr. 117A		2365	1.784.650 lei			1.784.650 lei
9	SC AUTO ITALIA IMPEX SRL	B-ul Timisoara nr. 119		686	517.443 lei	360	813.036 lei	1.330.479 lei
10	MARMOVEST	B-ul Timisoara nr. 119		686	517.443 lei	360	813.036 lei	1.330.479 lei
11	SC CREDIT EUROPE LEASING IFN SA	B-ul Timisoara nr. 121-137	200963	1733	1.307.185 lei	10	4.481 lei	1.311.666 lei
12	RIDHA HENNA, INAYEH ALINA ROXANA, KHALID YOUSEF SUBHI IBRAHIM	Str. Drumul Sabareni nr. 91A	203489	911	687.158 lei			687.158 lei
13	SC AUTO ITALIA IMPEX SRL	B-ul Timisoara nr. 141-149	201869	1130	812.237 lei			812.237 lei
14	SC AUTO ITALIA IMPEX SRL	B-ul Timisoara nr. 151-159	201882	3990	2.867.988 lei			2.867.988 lei
15	SC CARS TUNING SERVICE SRL	B-ul Timisoara nr. 161	207536	450	323.457 lei			323.457 lei
16	SC ALFA PRESS IMPRIMERII SRL, BRD-GROUPE SOCIETE GENERALE SA, BRD GSG SA	B-ul Timisoara nr. 163	201638	504	362.272 lei			362.272 lei
17	CALUGARASU MIQARA MICA	B-ul Timisoara nr. 165	201577	332	238.640 lei			238.640 lei
18	ESANU DANA JEANINNE, ESANU DANIEL	B-ul Timisoara nr. 167	201024	331	237.921 lei			237.921 lei
19	SC PLUSFINANCE OFFICE SRL	B-ul Timisoara nr. 169-171	209272	575	413.307 lei	6	2.636 lei	415.942 lei
20	S.C Five's international		209270	557	400.368 lei	13	5.710 lei	406.079 lei
21	PINCHIS ILEANA	B-ul Timisoara nr. 175, 1	200874	333	239.358 lei			239.358 lei
22	ISPAS ADRIAN, ISPAS LAURA DELIA	B-ul Timisoara nr. 177	208282	535	384.555 lei			384.555 lei
23	SC SMART GLOBAL SERVICES SRL	B-ul Timisoara nr. 179	200065	546	392.462 lei			392.462 lei
24	TRANSPAULIAN SRL	B-ul Timisoara nr. 181	207821	367	263.797 lei	40	17.571 lei	281.368 lei
25	SC URGENT CURIER SRL	B-ul Timisoara nr. 181A, 1	208249	398	286.080 lei			286.080 lei
26	SC RDN EXCOMPRES SRL	B-ul Timisoara nr. 181B+181C	214513	1162	835.239 lei	32	70.850 lei	906.089 lei
27	Greuc Lucian	Bd. Timisoara nr. 183		2453	1.763.202 lei			1.763.202 lei
28	Gazi Elena	Drum Valea Calmatului		73	52.472 lei			52.472 lei
29	OFITERU CORNEL CONSTANTIN, OFITERU DANIELA	Str. Drumul Calmatului nr. 2-20	204608	1127	810.081 lei			810.081 lei
30	Ciobanu Gheorghe	Bd. Timisoara nr. 185		300	215.638 lei			215.638 lei
31	STANCIU DUMITRU	B-ul Timisoara nr. 187-197	207851	3052	2.193.759 lei			2.193.759 lei
32	Miercan Maria, Simionescu Ana, Petrescu Maria			279	200.544 lei			200.544 lei
33	ANGHEL PETRE, ANGHEL ELENA	B-ul Timisoara nr. 201	216103	550	395.337 lei			395.337 lei
34	PETRESCU ELENA MONICA	B-ul Timisoara nr. 203	216138	533	383.117 lei			383.117 lei
35	ANGHEL PETRE	B-ul Timisoara nr. 205	216129	650	467.216 lei			467.216 lei
36	Proprietar necunoscut			1081	777.016 lei			777.016 lei
37	S.N. Institutul Pasteur S.A. - ferma Boja	Prelungirea Ghencea nr. 402-412		333	230.493 lei			230.493 lei
38	MINA ALAIN FLORENTIN	Prelungirea Ghencea, nr. 402-412	216513	692	478.983 lei			478.983 lei
39	MIHAI CORINA MIHAELA, STEFANESCU CODRIN	Prelungirea Ghencea, nr. 402-412	216508	31793	22.006.224 lei			22.006.224 lei
40	SRM CET VEST BUCURESTI			14	10.063 lei			10.063 lei
41	SC OMEGA IMOBILIARA SA	B-ul Timisoara nr. 21	205934	5054	3.632.785 lei			3.632.785 lei
42	SC ELECTRO CENTRALE BUCURESTI SA	B-ul Timisoara nr. 106B	203983	1092	784.923 lei			784.923 lei
43	Proprietar necunoscut			786	550.596 lei			550.596 lei



41	SC ELECTRO CENTRALE BUCURESTI SA	B-ul Timisoara nr. 106B	203983	1117	802.893 lei			802.893 lei
42	CFR			1446	1.039.376 lei			1.039.376 lei
43	Proprietar necunoscut			750	539.096 lei	65	97.481 lei	636.576 lei
44	Proprietar necunoscut			215	154.541 lei	20	12.601 lei	167.142 lei
45	Cantoni CFR			1241	892.023 lei	213	319.437 lei	1.211.461 lei
46	Proprietar necunoscut			1169	840.270 lei			840.270 lei
47	Proprietar necunoscut			770	553.471 lei	129	241.541 lei	795.013 lei
48	Proprietar necunoscut			110	79.067 lei	28	17.642 lei	96.709 lei
49	Proprietar necunoscut			384	276.017 lei			276.017 lei
50	Proprietar necunoscut			6	4.313 lei			4.313 lei
51	SC TUNGAL METROU SA	B-ul Timisoara nr. 108	209060	112	80.505 lei			80.505 lei
52	SC REMERO SA	B-ul Timisoara nr. 108E	209102	25	17.970 lei			17.970 lei
53	SC ELECTRO CENTRALE BUCURESTI SA	B-ul Timisoara nr. 106	208480	339	243.671 lei			243.671 lei
54	SISE ELECTRICA MUNTENIA SUD			298	214.201 lei	15	6.589 lei	220.790 lei
55	SISE ELECTRICA MUNTENIA SUD			376	270.267 lei			270.267 lei
56	SC AEROTEK AUTOMOTIVE SRL	B-ul Timisoara nr. 104B	224574	418	300.456 lei	26	11.421 lei	311.877 lei
57	SC FIROS SA	B-ul Timisoara nr. 100	214426	157	112.851 lei			112.851 lei
58	Proprietar necunoscut			754	541.971 lei			541.971 lei
59	SC AUTO ITALIA IMPEX SRL	B-ul Timisoara nr. 102	201887	343	246.546 lei			246.546 lei
60	Anghel Elena, Anghel Claudiu	B-ul Timisoara nr. 100R		175	125.789 lei			125.789 lei
61	SC MECRO SYSTEM SRL	B-ul Timisoara nr. 100P	206496	371	266.673 lei	9	3.953 lei	270.626 lei
62	SC MECRO SYSTEM SRL	B-ul Timisoara nr. 100N	207779	317	227.858 lei			227.858 lei
63	SC UNDERFASA ROMANIA SRL	B-ul Timisoara nr. 100B	202010	207	148.790 lei			148.790 lei
64	EUROVIA CONSTRUCT INTERNATIONAL	B-ul Timisoara nr. 100C		524	376.648 lei			376.648 lei
65	Proprietar necunoscut	Bd. Timisoara nr 100J		474	340.708 lei			340.708 lei
66	SC NETCO SRL	B-ul Timisoara nr. 100	206646	285	204.856 lei			204.856 lei
67	SODINAL	B-ul Timisoara nr. 100G	206432	287	206.294 lei	7	3.075 lei	209.369 lei
68	SODINAL	B-ul Timisoara nr. 100G	204466	39	28.033 lei			28.033 lei
69	SODINAL			169	121.476 lei			121.476 lei
70	S.N. Institutul Pasteur S.A. - Ferme Boia	B-ul Timisoara nr. 100		1339	962.465 lei			962.465 lei
71	SC COMAT AUTO SA	B-ul Timisoara nr. 90	214788	107	80.709 lei			80.709 lei
72	SC COMAT AUTO SA	B-ul Timisoara nr. 90	201826	676	509.900 lei	449	759.033 lei	1.268.933 lei
73	SC COMAT AUTO SA	B-ul Timisoara nr. 90	214788	407	306.996 lei	64	108.192 lei	415.188 lei
74	SC COMAT AUTO SA	B-ul Timisoara nr. 90	205760	219	165.190 lei			165.190 lei
75	SC COMAT AUTO SA	B-ul Timisoara nr. 90	205759	209	157.647 lei			157.647 lei
76	SC COMAT AUTO SA	B-ul Timisoara nr. 90	214788	61	46.012 lei			46.012 lei
77	AGIS COMPUTERS	B-ul Timisoara nr. 90A		118	89.006 lei			89.006 lei
78	SC SELGROS CASH & CARRY SRL	Str. Valea Cascadelor nr. 26	214068	71	53.555 lei			53.555 lei
79	SC SELGROS CASH & CARRY SRL	Str. Valea Cascadelor nr. 26	214079	71	53.555 lei			53.555 lei
80	SC SELGROS CASH & CARRY SRL	Str. Valea Cascadelor nr. 26	214082	698	526.494 lei			526.494 lei



81	SC DEDEMAN SRL	Str. Valea Cascadeilor nr. 26	214067	788	594.381 lei		594.381 lei
82	SC MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL	Str. Valea Cascadeilor nr. 26	214912	949	715.821 lei		715.821 lei
83	SC SELGROS CASH & CARRY SRL	Str. Valea Cascadeilor nr. 26	215624	142	107.109 lei		107.109 lei
84	SC SELGROS CASH & CARRY SRL	Str. Valea Cascadeilor nr. 26	215623	112	84.480 lei		84.480 lei
85	SC SELGROS CASH & CARRY SRL	Str. Valea Cascadeilor nr. 26	214062	382	288.139 lei		288.139 lei
86	SC SELGROS CASH & CARRY SRL	Str. Valea Cascadeilor nr. 26	214080	438	330.379 lei		330.379 lei
87	IMOROM			1578	1.190.270 lei	48	21.511 lei
					65.084.401 lei		3.503.455 lei
							68.587.856 lei

Total Suprafata Teren (mp) = **90.986**

Valoare JUSTA TOTALA Terenuri (Lei) 65.084.401

Valoare JUSTA TOTALA Constructii (lei) 3.503.455

Valoare JUSTA TOTALA TERENURI + Constructii (LEI) **68.587.856** Lei

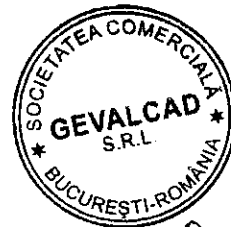
Valoare JUSTA TOTALA TERENURI + Constructii (Euro) **15.458.160** Euro

Curs BNR leu/Euro la data estimarii 22.10.2013

4,4370

ANEXA 2 redata mai sus este o estimare globala a valorilor imobilelor afectate de expropriere pentru "Penetratie B-dui Timisoara", estimare globala efectuata in conditiile limitative descrise mai jos:

1. 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 si/sau de indicatorii urbanistici ale proprietatii.
2. 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, starea tehnica a fiecarei constructii, calitatea si tipul finisajelor si altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale fiecarei proprietati.
3. S-a efectuat o evaluare globala a terenului, considerand terenul ca fiind intravilan. Ulterior, la evaluarile per/propietate, dupa inspectia fiecarei proprietati, in functie de caracteristicile fizice, amplasament, utilitati, vecinatati, s.a., se vor face estimari punctuale.
4. 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 individuala, in amanunt a fiecarei constructii, pentru determinarea cat mai precisa a starii fizice de intretinere, a structurii (sistemului constructiv, materiale folosite), precum si anului de punere in functiune. Aceste aspecte vor fi efectuate la evaluarile individuale.
5. Nu au fost inspectate individual proprietatile. Evaluatorii si inginerii geodezi nu au avut acces la fiecare proprietate in parte, ci doar in exterior. Inspectia per proprietate se va face ulterior.
6. Daca la inspectiile individuale (per proprietate) se constata aspecte diferite (fizice, tehnice, juridice), atunci valoarea de despagubire de la acea data va putea fi diferita de cea din aceasta Evaluare Globala.
7. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele si documentatiile primite de la Beneficiari.
8. Evaluatorul se raporteaza la grila Notarilor Publici asa cum prevede Legea 255/2010. Astfel, valorile au fost estimate prin utilizarea expertizelor intocmite pentru camerele notarilor publici pentru anul 2013, si anume zonarile furnizate de Grila notariala 2013.



*[Handwritten signature]*

Stamp: GEORGIUȘCU  
SOCIETATEA COMERCIALA  
BUCURESTI-ROMANIA  
12.10.2013





207821  
00065

201024

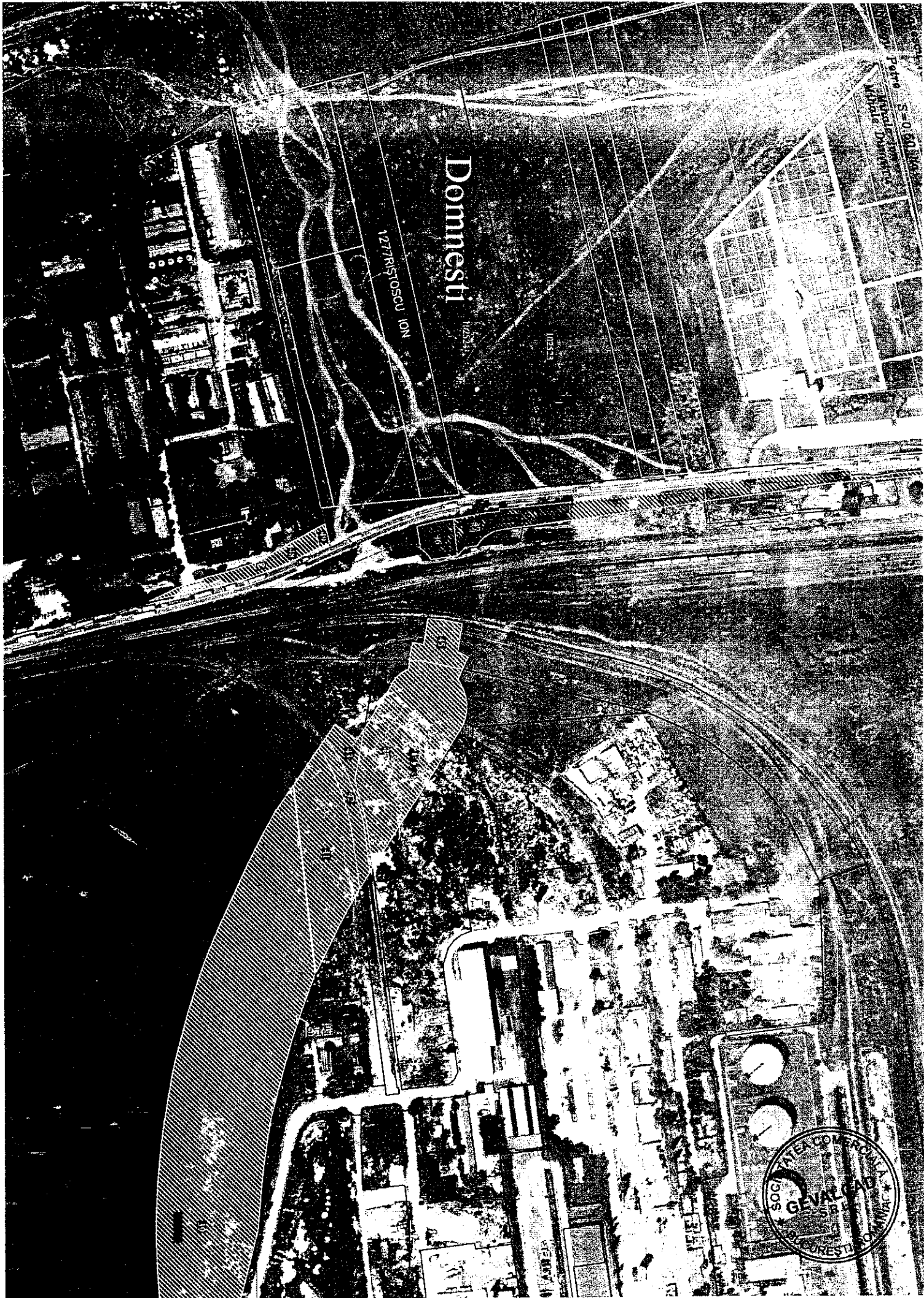
201887

206496  
200802  
207779

203010







Domnesti

127R1505CU 10N

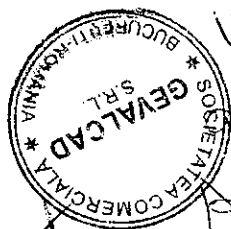
S=0,60 ha  
Alte Domnesti



## ANEXĂ COMPARATIE PIAŢĂ

OB.S.

Deoarece nu este vorba de  
valoare de piaţă, ci de  
valoare de despăgubire,



9/11/20

Anexa- Comparație de Piață  
prezentată în continuare este  
atârnată numai pentru o verificare  
a preții înrobabililor.

**Anexa COMPARATIE Directa de PIATA  
ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)**

**Teren Intravilan, Bdul Timisoara sector 6, Bucuresti.**

Elemente de comparatie	B-dul Timisoara	Militari B-dul Timisoara	Militari B-dul Timisoara	B-dul Timisoara Moinesti	Militari Apusului
Suprafata	1.000,00	5.035	140.000	396	550
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		100	100	250	185
Dreptul de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		100	100	250	185
Conditii vanzare (-10% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Eur/mp)		10,00	10,00	25,00	18,50
Pret corectat		90,00	90,00	225,00	166,50
Conditii de piata		oct.13	oct.13	oct.13	oct.13
Corectie pentru conditiile pietei (%)		0%	0%	0%	0%
Corectie pentru conditiile pietei (EURO)		0	0	0	0
Localizare		similar	similar	mai buna	mai buna
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-10%	-10%
Pret corectat		90,00	90,00	202,50	149,85
Acces (ml)		similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		90,00	90,00	202,50	149,85
Destinatia (utilizarea terenului)	Intravilan CC	Intravilan Industrial	Intravilan Industrial	Intravilan CC	Intravilan CC
Valoarea corectiei (eur/mp)		20	20	0	0
Pret corectat		110,00	110,00	202,50	149,85
Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		110,00	110,00	202,50	149,85
Urbanism		similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		110,00	110,00	202,50	149,85
Suprafata	1.000,00	5.035	140.000	396	550
Corectie procentuala		0%	0%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	-30,38	-22,48
Pret corectat		110	110	172	127
Si altare (deschiderea la strada, forma, PUZ, parca etc)					
Total corectie bruta		30,00	30,00	77,88	57,63
Valoarea estimata interval		110-172	EUR/mp		
Valoare TEREN			0 lei		
Curs BNR la 10-2012		4,4370			

OBS. Intervalul de valori estimat pentru Terenurile situate pe B-dul Timisoara este atat de larg deoarece exista o diferenta intre zona delimitata de Strada Valea Cascadeilor si zona aflata lntre Bulevard si Centura Bucurestiului.

1. Corectie - **Conditii Vanzare** - se considera o corectie de -10% data de negocierea propriu-zisa, negociere ce are loc la orice tranzactie imobiliara. In contextul crizei imobiliare actuale si a lipsei de lichiditati, aceasta negociere poate fi si mai mare. (15-20%).
2. Corectie - **Localizare** - se considera o corectie negativa pentru comparabilele 3 si 4 care sunt amplasate pe Strada Moinesti si Apusului, zone mult mai buna ca amplasament.
3. Corectie - **Acces** - nu a fost luata in calcul aceasta corectie deoarece se-au considerat similare comparabilele.
4. Corectie - **Destinatie** - nu a fost luata in calcul aceasta corectie deoarece se-au considerat similare comparabilele.
5. Corectie - **Suprafata** - se considera corectii procentuale de -15%, pentru comparabilele 3 si 4 care au suprafate mai mici.





- [Ajutor](#)
- [Promovare](#)
- [Anunturile mele](#)
- [Cereri](#)
- [Oferte](#)

•

[Adauga anunt](#)

[Acasa](#) > [Anunturi Bucuresti - Ilfov](#) > [Anunturi terenuri Bucuresti - Ilfov](#) >

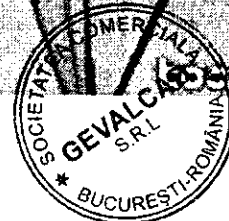
## Teren intravilan, 5035mp, P+14e, Militari-Dr, Taberei

[Teren Bulevardul Timisoara,170000 mp,intra... »](#)

Teren intravilan, 5035mp, P+14e, Militari- Dr, Taberei

Publicat 10 Oct 17:28 de Compania [S38](#),

**0765669692**





Pret: 100 EUR

**Tip anunt:** Oferta vanzare

**Localitate:** Bucuresti

**Suprafata:** 5000 mp

**Tip teren:** Intravilan

**Zona:** Militari

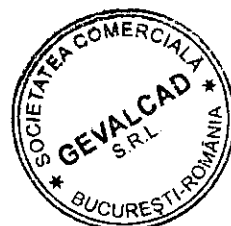
- [Dezactiveaza / Modifica](#)
- [Reinnoieste anunt](#)
- [Adauga la Galerie anunturi](#)
- [Printeaza pagina](#)
- [Trimite unui prieten](#)
- [Raporteaza abuz](#)

Teren intravilan situat in Militari, in apropiere de Bulevardul Timisoara, desfasurat pe o suprafata de 5035mp, cu deschidere stradala de 59ml, avand la limita de proprietate utilitati: gaze, curent electric, canalizare, apa. Terenul se afla in subzona M2, zona cu un regim de inaltime de 2S+P+14E, cu un procent de ocupare al terenului (POT) de 70%, si coeficient de utilizare (CUT) de 3. Terenul se afla intr- o zona mixta, zona de locuinte individuale, blocuri, cat si sedii firme, reprezentante auto, etc. Acces facil catre Bd. Iuliu Maniu, autostrada A1, centura Bucuresti.

[Trimite email](#) sau contacteaza la

**0765669692**

Anunturi recomandate pentru tine:



- [Ajutor](#)
- [Promovare](#)
- [Anunturile mele](#)
- [Cereri](#)
- [Oferte](#)
- 

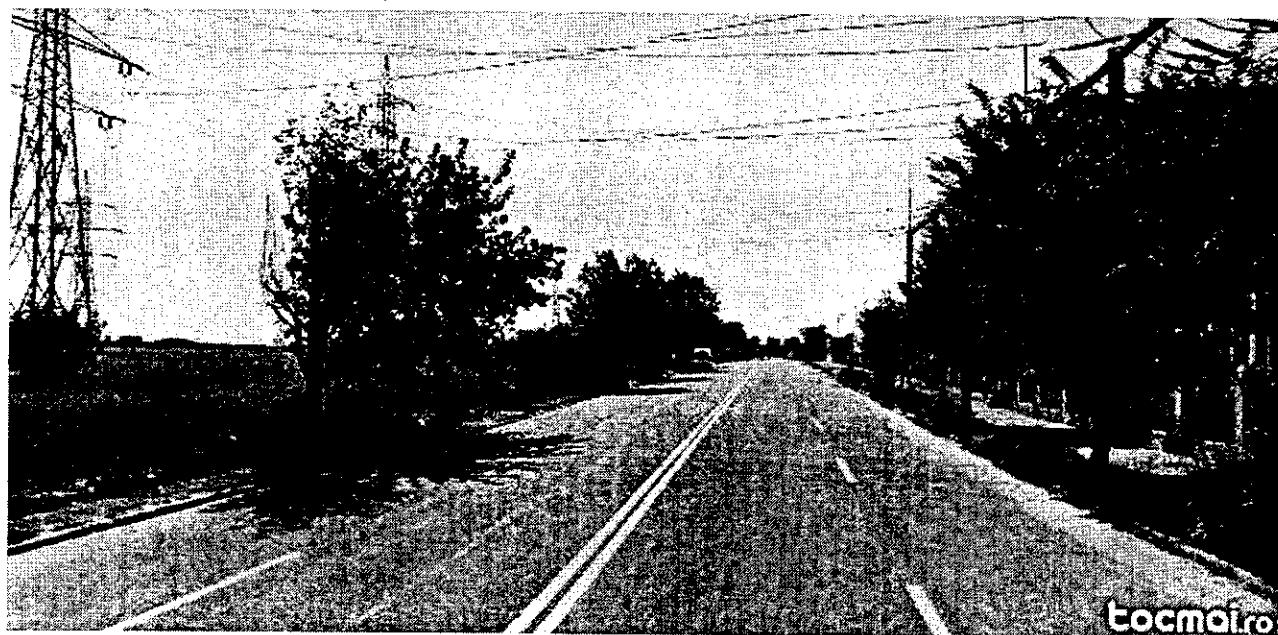
[Adauga anunt](#)

[Acasa](#) > [Anunturi Bucuresti - Ilfov](#) > [Anunturi terenuri Bucuresti - Ilfov](#) >

## Teren intravilan, 14 ha, Dr Taberei, Bd. Timisoara

Teren intravilan, 14 ha, Dr Taberei, Bd. Timisoara  
Publicat 3 Sep 11:26 de Compania [S38](#),  
**0765669692**

T<sub>2</sub>

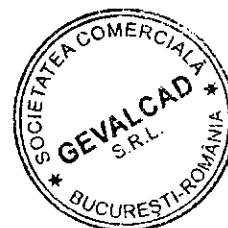


Pret: 100 EUR

**Tip anunt:** Oferta vanzare

**Localitate:** Bucuresti

**Suprafata:** 140000 mp



**Tip teren:** Intravilan

**Zona:** Drumul Taberei

- [Dezactiveaza / Modifica](#)
- [Reinnoieste anunt](#)
- [Adauga la Galerie anunturi](#)
- [Printeaza pagina](#)
- [Trimite unui prieten](#)
- [Raporteaza abuz](#)

Teren intravilan situat in zona, Drumul Taberei, cu deschidere de 262ml la Bulevardul Timisoara, desfasurat pe o suprafata de 140. 000mp, avand utilitati: gaze, curent electric, canalizare. Terenul se afla in zona industriala, are in apropiere centura Bucuresti, autostrada A1, Preciziei, Iuliu Maniu, si este ideal pentru constructii depozite.

Utilizatorul nu doreste sa fie contactat de agenti comerciali.

[Trimite email](#) sau contacteaza la  
**0765669692**

Anunturi recomandate pentru tine:



**Teren intravilan 387mp Militari**

272 Eur



**Teren intravilan 140mp militari**

40.000 Eur





[nou](#) [Intră în cont](#) [Cont](#)

[Adaugă anunț](#)

[Anunțuri imobiliare](#) [Terenuri construcții de vânzare](#) [Terenuri construcții de vânzare în București](#) [zona Timisoara](#)

### Teren Bd. TIMISOARA – Moinesti, 396 mp

București, Sector 6, zona Timisoara

Bd. Timisoara

99.000 EUR 250 EUR / mp - Comision: Negociabil

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția IMPERIAL IMOB

Tip teren: intravilan construcții Suprafață teren: 396 mp Front stradal: 18 m Construcție pe teren

[Prezentare](#) [Imagini](#) [Poziționare pe hartă](#)



1 - 4 din 5

[mai multe imagini](#)

### Date agenție/agent

IMPERIAL IMOB  
București, Sector 2  
www.imperialimob.ro



### Contactează prin telefon

[click pentru a vizualiza numerele de telefon](#)

Nu uita să spui agenției că ai văzut oferta X3QM0300N pe Imobiliare.ro

### Contactează prin email

Numele tău:

Telefonul tău:

Email-ul tău:

Mesajul tău:

Trimite-mi o copie a mesajului

[Trimite](#)

### Caracteristici

Suprafață teren:	396 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	—	Construcție pe teren:	Da
Lățime drum acces:	—	Suprafața construită:	—
Înclinație teren:	—		

[Urmărește proprietatea](#)

[Trimite unui prieten](#)

[Raportează oferta incorectă](#)

[Tipărește](#)

[Salvează anunț](#)

### Specificații

Modificat la: 16/10/2013

#### Utilități

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent

#### Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

#### Alte informații

123



[Feedback](#)

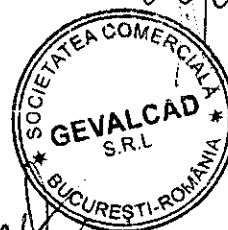




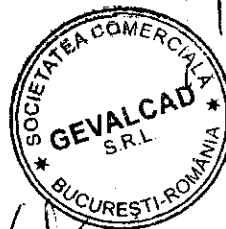
## ANEXA 2 - Estimare Valoare GLOBALA

## "Penetratie Bulevardul Timisoara "

Nr. Crt.	Proprietar	Adresa	Numar Cadastral	Suprafata Teren afectata	Valoare Teren - Lei	Suprafata Constructii	Valoare Constructii - Lei	Valoare Justa TOTALA de despagubire - Lei
1	MANEA ZAMFIRA, PUIU ANDREEA	B-ul Timisoara nr. 101	215031	957	721.856 lei	170	76.183 lei	798.039 lei
2	MANEA ZAMFIRA, PUIU ANDREEA	B-ul Timisoara nr. 101		141	106.355 lei			106.355 lei
3	SC DELAMODE PROPRIETATI SRL	B-ul Timisoara nr. 101B	210862	641	483.500 lei			483.500 lei
4	SC DELAMODE PROPRIETATI SRL	B-ul Timisoara nr. 111-115		821	684.701 lei			684.701 lei
5	SC DELAMODE PROPRIETATI SRL	B-ul Timisoara nr. 111-115		335	252.687 lei			252.687 lei
6	SC AUTO ITALIA IMPEX SRL	B-ul Timisoara nr. 117A	201059	2366	1.784.650 lei	453	810.512 lei	2.695.162 lei
7	MARMOVEST	B-ul Timisoara nr. 119		686	517.443 lei	360	813.036 lei	1.330.479 lei
8	SC CREDIT EUROPE LEASING IFN SA	B-ul Timisoara nr. 121-137	200963	1733	1.307.185 lei	10	4.481 lei	1.311.666 lei
9	RIDHA HENNA, INAYEH ALINA ROXANA, KHALID YOUSEF SUBHI IBRAHIM	Str. Drumul Sabareni nr. 91A	203489	911	687.158 lei			687.158 lei
10	SC AUTO ITALIA IMPEX SRL	B-ul Timisoara nr. 141-149	201869	1130	812.237 lei			812.237 lei
11	SC AUTO ITALIA IMPEX SRL	B-ul Timisoara nr. 151-158	201882	3990	2.867.988 lei			2.867.988 lei
12	SC CARS TUNING SERVICE SRL	B-ul Timisoara nr. 161	207536	450	323.457 lei			323.457 lei
13	SC ALFA PRESS IMPRIMERII SRL, BRD-GROUPE SOCIETE GENERALE SA, BRD GSG SA	B-ul Timisoara nr. 163	201638	504	362.272 lei			362.272 lei
14	CALUGARASU MIOARA MICA	B-ul Timisoara nr. 165	201577	332	238.640 lei			238.640 lei
15	ESANU DANA JEANINNE, ESANU DANIEL	B-ul Timisoara nr. 167	201024	331	237.921 lei			237.921 lei
16	SC PLUSFINANCE OFFICE SRL	B-ul Timisoara nr. 169-171	209272	575	413.307 lei	6	2.636 lei	415.942 lei
17	S.C Five's international		209270	557	400.368 lei	13	5.710 lei	406.079 lei
18	PINCHIS ILEANA	B-ul Timisoara nr. 175_1	200874	333	239.358 lei			239.358 lei
19	ISPAS ADRIAN, ISPAS LAURA DELIA	B-ul Timisoara nr. 177	208282	535	384.555 lei			384.555 lei
20	SC SMART GLOBAL SERVICES SRL	B-ul Timisoara nr. 178	200065	546	392.462 lei			392.462 lei
21	TRANSPALIAN SRL	B-ul Timisoara nr. 181	207821	367	263.797 lei	40	17.571 lei	281.368 lei
22	SC URGENT CURIER SRL	B-ul Timisoara nr. 181A_1	208249	388	286.080 lei			286.080 lei
23	SC RDN EXCOMPRES SRL	B-ul Timisoara nr. 181B+181C	214513	1162	835.238 lei	32	70.850 lei	906.089 lei
24	Grecu Lucian	Bd. Timisoara nr. 183		2453	1.763.202 lei			1.763.202 lei
25	Gazi Elena	Drum Valea Calmatului		73	52.472 lei			52.472 lei
26	OFITERU CORNEL CONSTANTIN, OFITERU DANIELA	Str. Drumul Calmatului nr. 2-20	204608	1127	810.081 lei			810.081 lei
27	Ciobanu Gheorghe	Bd. Timisoara nr. 185		300	215.638 lei			215.638 lei
28	STANCIU DUMITRU	B-ul Timisoara nr. 187-197	207851	3052	2.193.759 lei			2.193.759 lei
29	Miercan Maria, Simionescu Ana, Petrescu Maria			279	200.544 lei			200.544 lei
30	ANGHEL PETRE, ANGHEL ELENA	B-ul Timisoara nr. 201	218103	550	395.337 lei			395.337 lei
31	PETRESCU ELENA MONICA	B-ul Timisoara nr. 203	216138	533	383.117 lei			383.117 lei
32	ANGHEL PETRE	B-ul Timisoara nr. 205	216128	650	467.216 lei			467.216 lei
33	Proprietar necunoscut			1081	777.016 lei			777.016 lei
34	S.N. Institutul Pasteur S.A. - ferma Boja	Prelungirea Ghencea nr.402-412		333	230.493 lei			230.493 lei
35	MINA ALAIN FLORENTIN	Prelungirea Ghencea, nr. 402-412	216513	692	478.983 lei			478.983 lei
36	MIHAI CORINA MIHAELA, STEFANESCU CODRIN	Prelungirea Ghencea, nr. 402-412	216508	31793	22.006.224 lei			22.006.224 lei
37	SRM CET VEST BUCURESTI			14	10.063 lei			10.063 lei
38	SC OMEGA IMOBILIARA SA	B-ul Timisoara nr. 21	205934	5054	3.632.785 lei			3.632.785 lei
39	SC ELECTRO CENTRALE BUCURESTI SA	B-ul Timisoara nr. 106B	203983	1092	784.923 lei			784.923 lei
40	Proprietar necunoscut			786	550.596 lei			550.596 lei



41	SC ELECTRO CENTRALE BUCURESTI SA	B-ul Timisoara nr. 106B	203983	1117	802.893 lei			802.893 lei
42	CFR			1446	1.039.376 lei			1.039.376 lei
43	Proprietar necunoscut			750	539.096 lei	65	97.481 lei	636.576 lei
44	Proprietar necunoscut			215	154.541 lei	20	12.601 lei	167.142 lei
45	Canton CFR			1241	892.023 lei	213	319.437 lei	1.211.461 lei
46	Proprietar necunoscut			1169	840.270 lei			840.270 lei
47	Proprietar necunoscut			770	553.471 lei	129	241.541 lei	795.013 lei
48	Proprietar necunoscut			110	79.067 lei	28	17.642 lei	96.709 lei
49	Proprietar necunoscut			384	276.017 lei			276.017 lei
50	Proprietar necunoscut			6	4.313 lei			4.313 lei
51	SC TUNGAL METROU SA	B-ul Timisoara nr. 108	209060	112	80.505 lei			80.505 lei
52	SC REMERO SA	B-ul Timisoara nr. 106E	209102	25	17.970 lei			17.970 lei
53	SC ELECTRO CENTRALE BUCURESTI SA	B-ul Timisoara nr. 106	208480	339	243.671 lei			243.671 lei
54	SISE ELECTRICA MUNTENIA SUD			298	214.201 lei	15	6.569 lei	220.790 lei
55	SISE ELECTRICA MUNTENIA SUD			376	270.267 lei			270.267 lei
56	SC AEROTEK AUTOMOTIVE SRL	B-ul Timisoara nr. 104B	224574	418	300.456 lei	26	11.421 lei	311.877 lei
57	SC FIROS SA	B-ul Timisoara nr. 100	214426	157	112.851 lei			112.851 lei
58	Proprietar necunoscut			754	541.971 lei			541.971 lei
59	SC AUTO ITALIA IMPEX SRL	B-ul Timisoara nr. 102	201887	343	246.546 lei			246.546 lei
60	Anghel Elena, Anghel Claudiu	B-ul Timisoara nr. 100R		175	125.789 lei			125.789 lei
61	SC MECRO SYSTEM SRL	B-ul Timisoara nr. 100P	206496	371	266.673 lei	9	3.953 lei	270.626 lei
62	SC MECRO SYSTEM SRL	B-ul Timisoara nr. 100N	207779	317	227.858 lei			227.858 lei
63	SC UNDERFASA ROMANIA SRL	B-ul Timisoara nr. 100B	202010	207	148.790 lei			148.790 lei
64	EUROVIA CONSTRUCT INTERNATIONAL	B-ul Timisoara nr. 100C		524	376.648 lei			376.648 lei
65	Proprietar necunoscut	Bd. Timisoara nr.100J		474	340.708 lei			340.708 lei
66	SC NETCO SRL	B-ul Timisoara nr. 100	206646	285	204.856 lei			204.856 lei
67	SODINAL	B-ul Timisoara nr. 100G	206432	287	206.294 lei	7	3.075 lei	209.369 lei
68	SODINAL	B-ul Timisoara nr. 100G	204466	39	28.033 lei			28.033 lei
69	SODINAL			159	121.476 lei			121.476 lei
70	S.N. Institutul Pasteur S.A. - Ferma Boja	B-ul Timisoara nr. 100		1339	962.465 lei			962.465 lei
71	SC COMAT-AUTO SA	B-ul Timisoara nr. 90	214788	107	80.709 lei			80.709 lei
72	SC COMAT AUTO SA	B-ul Timisoara nr. 90	201826	676	509.900 lei	449	759.033 lei	1.268.933 lei
73	SC COMAT AUTO SA	B-ul Timisoara nr. 90	214788	407	306.996 lei	64	106.192 lei	415.188 lei
74	SC COMAT AUTO SA	B-ul Timisoara nr. 90	205760	219	165.190 lei			165.190 lei
75	SC COMAT AUTO SA	B-ul Timisoara nr. 90	205759	209	157.647 lei			157.647 lei
76	SC COMAT AUTO SA	B-ul Timisoara nr. 90	214788	61	46.012 lei			46.012 lei
77	AGIS COMPUTERS	B-ul Timisoara nr. 90A		118	89.006 lei			89.006 lei
78	SC SELGROS CASH & CARRY SRL	Str. Valea Cascadelor nr. 26	214068	71	53.555 lei			53.555 lei
79	SC SELGROS CASH & CARRY SRL	Str. Valea Cascadelor nr. 26	214079	71	53.555 lei			53.555 lei
80	SC SELGROS CASH & CARRY SRL	Str. Valea Cascadelor nr. 26	214062	698	526.494 lei			526.494 lei





81	SC DEDEMAN SRL	Str. Valea Cascadelor nr. 26	214067	788	594.381 lei		594.381 lei
82	SC MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL	Str. Valea Cascadelor nr. 26	214912	948	715.821 lei		715.821 lei
83	SC SELGROS CASH & CARRY SRL	Str. Valea Cascadelor nr. 26	215624	142	107.109 lei		107.109 lei
84	SC SELGROS CASH & CARRY SRL	Str. Valea Cascadelor nr. 26	215623	112	84.480 lei		84.480 lei
85	SC SELGROS CASH & CARRY SRL	Str. Valea Cascadelor nr. 26	214062	382	288.139 lei		288.139 lei
86	SC SELGROS CASH & CARRY SRL	Str. Valea Cascadelor nr. 26	214080	438	330.379 lei		330.379 lei
87	IMOROM			1578	1.180.270 lei	48	21.511 lei
					65.084.401 lei		3.503.455 lei
							68.587.856 lei

Total Suprafata Teren (mp) =	90.986
Valoare JUSTA TOTALA Terenuri (Lei)	65.084.401
Valoare JUSTA TOTALA Constructii (lei)	3.503.455
Valoare JUSTA TOTALA TERENURI + Constructii (LEI)	68.587.856 Lei
Valoare JUSTA TOTALA TERENURI + Constructii (Euro)	15.458.160 Euro

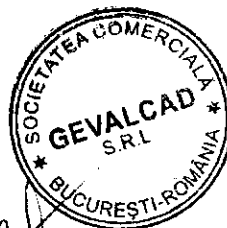
Curs BNR leu/Euro la data estimarii 22.10.2013

4,4370

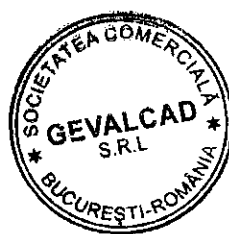
ANEXA 2 redata mai sus este o estimare globala a valorilor imobilelor afectate de expropriere pentru "Penetratie B-dui Timisoara", estimare globala efectuata in conditiile limitative descrise mai jos:

1. 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 si/sau de indicatorii urbanistici ale proprietatii
2. 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, starea tehnica a fiecarei constructii, calitatea si tipul finisajelor si altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale fiecarei proprietati.
3. S-a efectuat o evaluare globala a terenului, considerand terenul ca fiind intravilan. Ulterior, la evaluarile per/propietate, dupa inspectia fiecarei proprietati, in functie de caracteristicile fizice, amplasament, utilitati, vecinatati, s.a., se vor face estimari punctuale.
4. 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 individuala, in amanunt a fiecarei constructii, pentru determinarea cat mai precisa a starii fizice de intretinere, a structurii (sistemului constructiv, materiale folosite), precum si anului de punere in functiune. Aceste aspecte vor fi efectuate la evaluarile individuale.
5. Nu au fost inspectate individual proprietatile. Evaluatorii si inginerii geodezi nu au avut acces la fiecare proprietate in parte, ci doar in exterior. Inspectia per proprietate se va face ulterior.
6. Daca la inspectiile individuale (per proprietate) se constata aspecte diferite (fizice, tehnice, juridice), atunci valoarea de despagubire de la acea data va putea fi diferita de cea din aceasta Evaluare Globala.
7. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele si documentatiile primite de la Beneficiari.
8. Evaluatorul se raporteaza la grila Notarilor Publici asa cum prevede Legea 255/2010. Astfel, valorile au fost estimate prin utilizarea expertizelor intocmite pentru camerele notarilor publici pentru anul 2013, si anume zonarii furnizate de Grila notariala 2013.

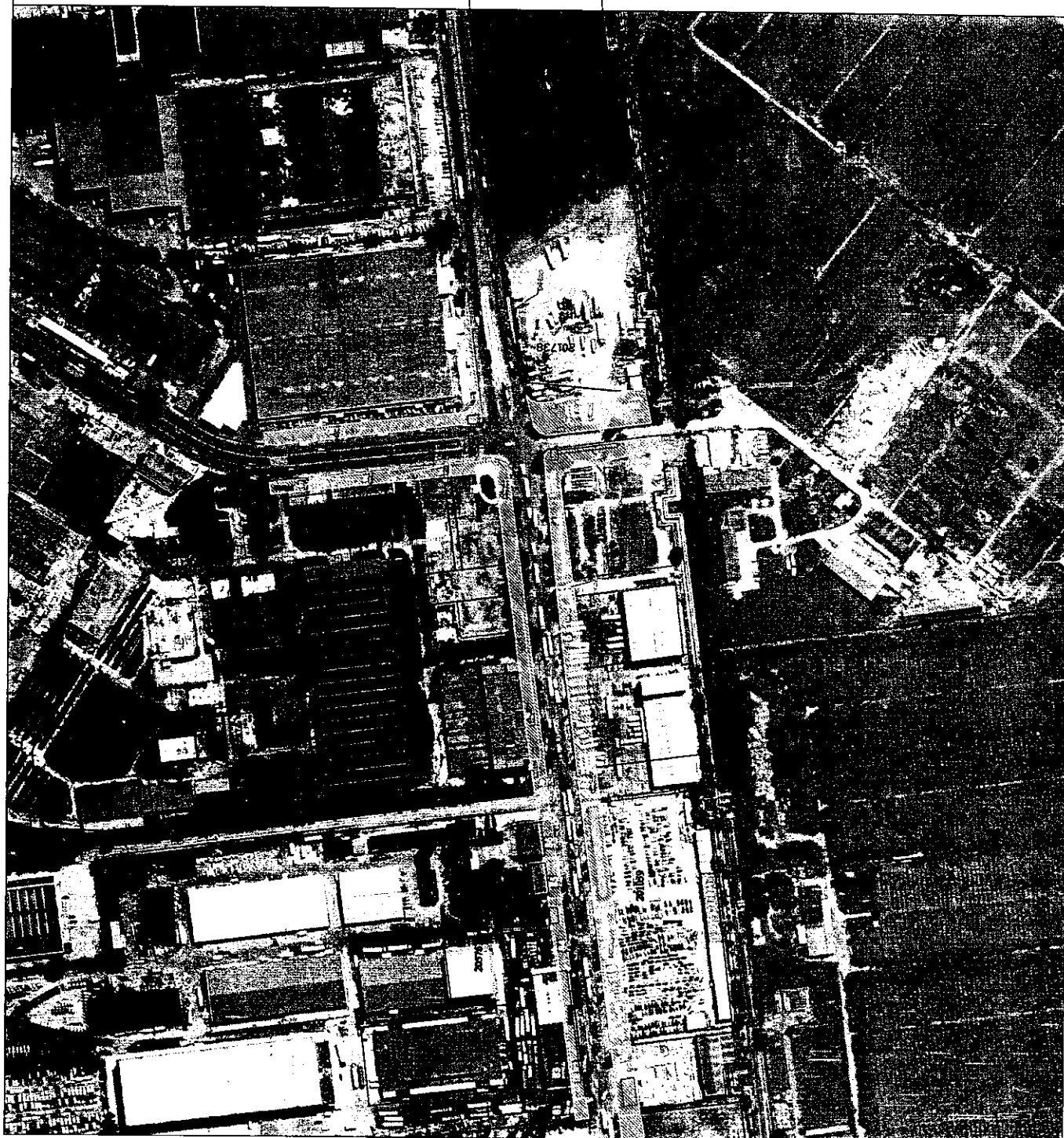
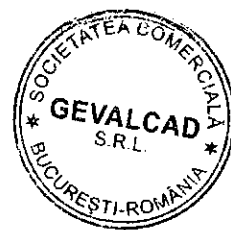
998

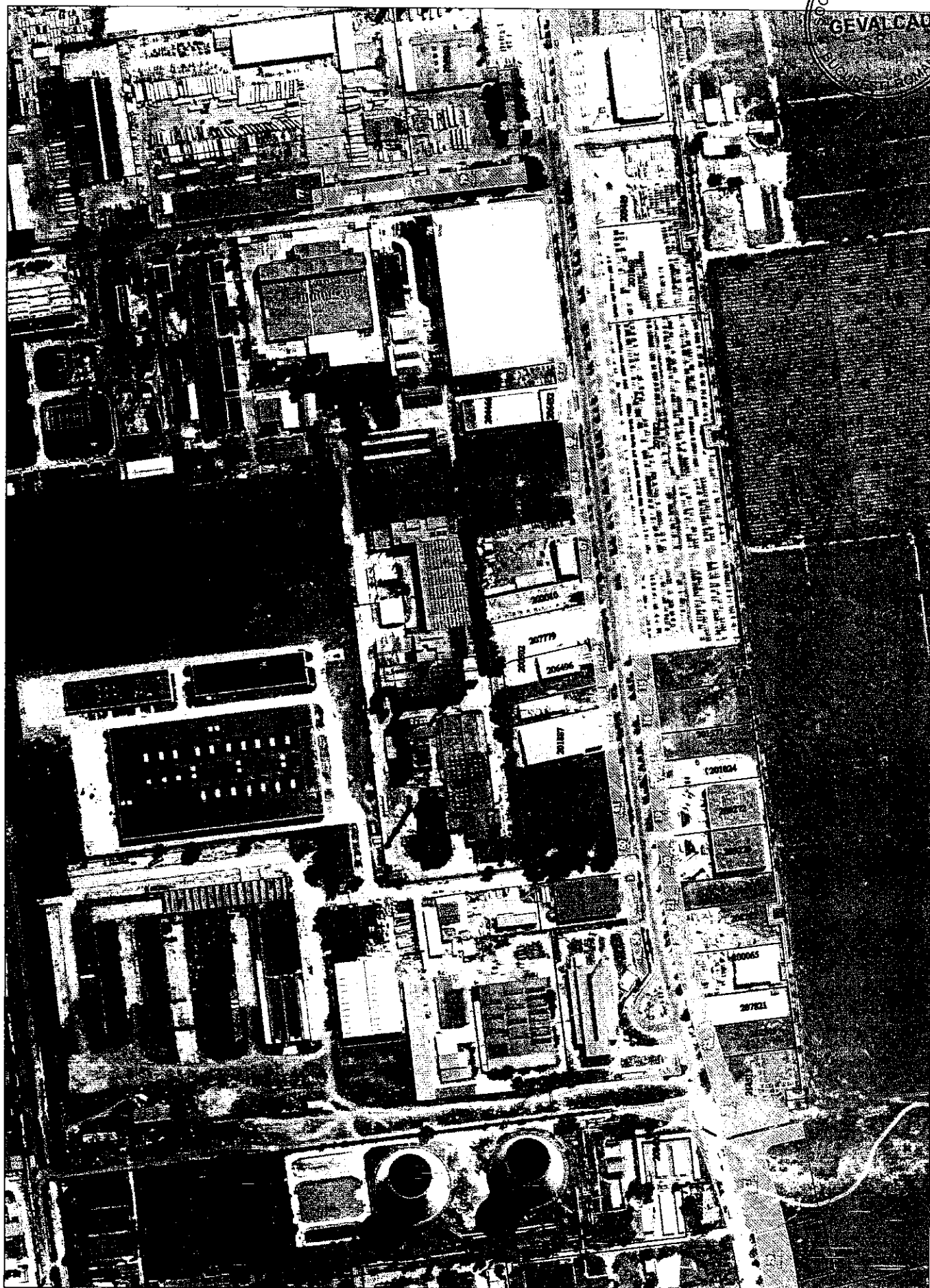


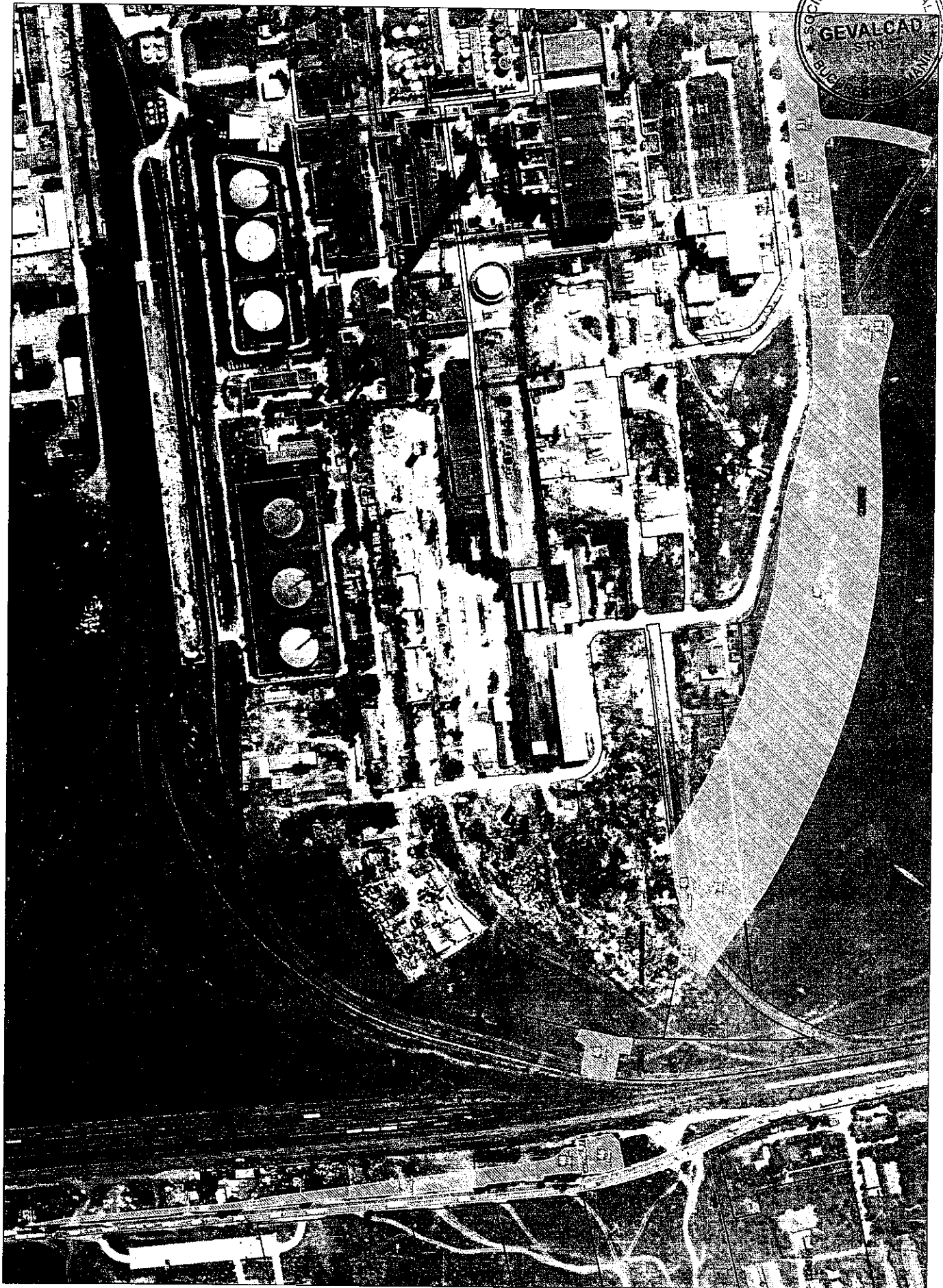
Avanc ORGANOTOPLANURA



3 pag

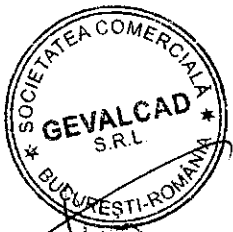






ANEXĂ, COMPARATIVE PIATTE

Obs.



*[Handwritten signature]*

Deoarece un este vorba de  
vdoare de PIATTE,  
si de vdoare de LESPIA OU BIRE,  
pentru utilitate publica la un moment  
nedes de Proprietar,  
anexa prezentata in continuare este  
alesuta strict pentru a verifica  
ca partea in oblatiune la acest moment.

**Anexa COMPARATIE Directa de PIATA  
ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)**

**Teren Intravilan, Bdul Timisoara sector 6, Bucuresti.**

Elemente de comparatie	B-dul Timisoara	Militari B-dul Timisoara	Militari B-dul Timisoara	B-dul Timisoara Moinești	Militari Apusului
Suprafata	1.000,00	5.035	140.000	396	550
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		100	100	250	185
Dreptul de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		100	100	250	185
Conditii vanzare (-10% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Eur/mp)		10,00	10,00	25,00	18,50
Pret corectat		90,00	90,00	225,00	166,50
Conditii de piata		oct.13	oct.13	oct.13	oct.13
Corectie pentru conditiile pietei (%)		0%	0%	0%	0%
Corectie pentru conditiile pietei (EURO)		0	0	0	0
Localizare		similar	similar	mai buna	mai buna
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-10%	-10%
Pret corectat		90,00	90,00	202,50	149,85
Acces (m)		similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		90,00	90,00	202,50	149,85
Destinatia (utilizarea terenului)	Intravilan CC	Intravilan Industrial	Intravilan Industrial	Intravilan CC	Intravilan CC
Valoarea corectiei (eur/mp)		20	20	0	0
Pret corectat		110,00	110,00	202,50	149,85
Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		110,00	110,00	202,50	149,85
Urbanism		similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		110,00	110,00	202,50	149,85
Suprafata	1.000,00	5.035	140.000	396	550
Corectie procentuala		0%	0%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	-30,38	-22,48
Pret corectat		110	110	172	127
Si altare (deschiderea la strada, forma, P.U.Z, parca etc)					
Total corectie bruta		30,00	30,00	77,88	57,63
Valoarea estimata interval		110-172	EUR/mp		
Valoare TEREN			0 lei		
Curs BNR la 10-2012		4,4370			

OBS. Intervalul de valori estimat pentru Terenurile situate pe B-dul Timisoara este atat de larg deoarece exista o diferenta intre zona delimitata de Strada Valea Cascadelor si zona aflata intre Bulevard si Centura Bucurestiului.

1. Corectie - **Conditii Vanzare** - se considera o corectie de -10% data de negocierea propriu-zisa, negociere ce are loc la orice tranzactie imobiliara. In contextul crizei imobiliare actuale si a lipsei de lichiditati, aceasta negociere poate fi si mai mare. (15-20%).
2. Corectie - **Localizare** - se considera o corectie negativa pentru comparabilele 3 si 4 care sunt amplasate pe Strada Moinești si Apusului, zone mult mai buna ca amplasament.
3. Corectie - **Acces** - nu a fost luata in calcul aceasta corectie deoarece s-au considerat similare comparabilele.
4. Corectie - **Destinatia** - nu a fost luata in calcul aceasta corectie deoarece s-au considerat similare comparabilele.
5. Corectie - **Suprafata** - se considera corectii procentuale de -15%, pentru comparabilele 3 si 4 ce are suprafate mai mici.



- [Ajutor](#)
- [Promovare](#)
- [Anunturile mele](#)
- [Cereri](#)
- [Oferte](#)
- 

[Adauga anunt](#)

[Acasa](#) > [Anunturi Bucuresti - Ilfov](#) > [Anunturi terenuri Bucuresti - Ilfov](#) >

## Teren intravilan, 5035mp, P+14e, Militari-Dr, Taberei

[Teren Bulevardul Timisoara,170000 mp,intra... »](#)

Teren intravilan, 5035mp, P+14e, Militari- Dr, Taberei

Publicat 10 Oct 17:28 de Compania [S38](#),

**0765669692**







Pret: 100 EUR

**Tip anunt:** Oferta vanzare

**Localitate:** Bucuresti

**Suprafata:** 5000 mp

**Tip teren:** Intravilan

**Zona:** Militari

- [Dezactiveaza / Modifica](#)
- [Reinnoieste anunt](#)
- [Adauga la Galerie anunturi](#)
- [Printeaza pagina](#)
- [Trimite unui prieten](#)
- [Raporteaza abuz](#)

Teren intravilan situat in Militari, in apropiere de Bulevardul Timisoara, desfasurat pe o suprafata de 5035mp, cu deschidere stradala de 59ml, avand la limita de proprietate utilitati: gaze, curent electric, canalizare, apa. Terenul se afla in subzona M2, zona cu un regim de inaltime de 2S+P+14E, cu un procent de ocupare al terenului (POT) de 70%, si coeficient de utilizare (CUT) de 3. Terenul se afla intr-o zona mixta, zona de locuinte individuale, blocuri, cat si sedii firme, reprezentante auto, etc. Acces facil catre Bd. Iuliu Maniu, autostrada A1, centura Bucuresti.

[Trimite email](#) sau contacteaza la

**0765669692**

Anunturi recomandate pentru tine:



- [Ajutor](#)
- [Promovare](#)
- [Anunturile mele](#)
- [Cereri](#)
- [Oferte](#)

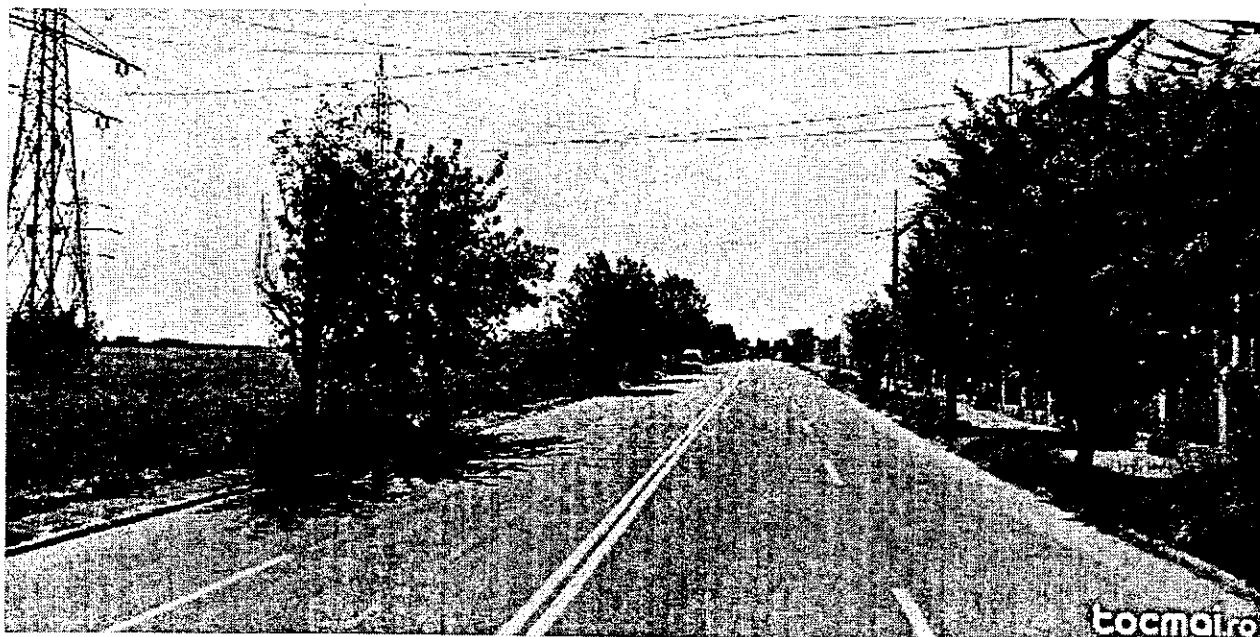
• [Adauga anunt](#)

[Acasa](#) > [Anunturi Bucuresti - Ilfov](#) > [Anunturi terenuri Bucuresti - Ilfov](#) >

## Teren intravilan, 14 ha, Dr Taberei, Bd. Timisoara

Teren intravilan, 14 ha, Dr Taberei, Bd. Timisoara  
Publicat 3 Sep 11:26 de Compania [S38](#),  
**0765669692**

T<sub>2</sub>

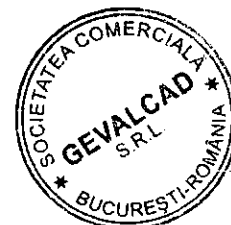


Pret: 100 EUR

**Tip anunt:** Oferta vanzare

**Localitate:** Bucuresti

**Suprafata:** 140000 mp



**Tip teren:** Intravilan

**Zona:** Drumul Taberei

- [Dezactiveaza / Modifica](#)
- [Reinnoieste anunt](#)
- [Adauga la Galerie anunturi](#)
- [Printeaza pagina](#)
- [Trimite unui prieten](#)
- [Raporteaza abuz](#)

Teren intravilan situat in zona, Drumul Taberei, cu deschidere de 262ml la Bulevardul Timisoara, desfasurat pe o suprafata de 140.000mp, avand utilitati: gaze, curent electric, canalizare. Terenul se afla in zona industriala, are in apropiere centura Bucuresti, autostrada A1, Preciziei, Iuliu Maniu, si este ideal pentru constructii depozite.

Utilizatorul nu doreste sa fie contactat de agenti comerciali.

[Trimite email sau contacteaza la](#)  
**0765669692**

Anunturi recomandate pentru tine:



**Teren intravilan 387mp Militari**

272 Eur



**Teren intravilan 140mp militari**

40.000 Eur





[nou](#) [Intră în cont](#) [Cont](#)

[Adaugă anunț](#)

[Anunțuri imobiliare](#) [Terenuri construcții de vânzare](#) [Terenuri construcții de vânzare în București](#) [zona Timisoara](#)

## Teren Bd. TIMISOARA – Moinesti, 396 mp

București, Sector 6, zona Timisoara

Bd. Timisoara

99.000 EUR 250 EUR / mp - Comision: Negociabil

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția IMPERIAL IMOB

Tip teren: intravilan construcții Suprafață teren: 396 mp Front stradal: 18 m Construcție pe teren

[Prezentare](#) [Imagini](#) [Poziționare pe hartă](#)



1 - 4 din 5

[mai multe imagini](#)

## Date agenție/agent

IMPERIAL IMOB  
București, Sector 2  
www.imperialimob.ro



## Contactează prin telefon

[click pentru a vizualiza numerele de telefon](#)

Nu uita să spui agenției că ai văzut oferta X3QM0300N pe Imobiliare.ro

## Contactează prin e-mail

Numele tău:

Telefonul tău:

Email-ul tău:

Mesajul tău:  Va rog sa ma contactati, sunt interesat de aceasta proprietate.

Trimite-mi o copie a mesajului

**Trimite**

## Caracteristici

Suprafață teren: 396 mp

Front stradal: 18 m

Nr. fronturi: —

Lățime drum acces: —

Înclinație teren: —

Tip teren: construcții

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren: Da

Suprafața construită: —

[Urmărește proprietatea](#)

[Trimite unui prieten](#)

[Raportează oferta incorectă](#)

[Tipărește](#)

[Salvează anunț](#)

## Specificații

Modificat la: 16/10/2013

### Utilități

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent

13

### Alte detalii zonă

Amenajare străzi: asfaltate  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

### Alte informații



[Feedback](#)



Alte detalii: Teren in suprafata de 396 mp, situat in zona bulevardul Timisoara - Moinesti - Petuniei.

Terenul este intravilan, deschiderea la strada este 18 m, adancimea 22 m si dispune de toate utilitatile la nivel de oras.

Pe teren se afla o constructie utilizata in scop comercial.

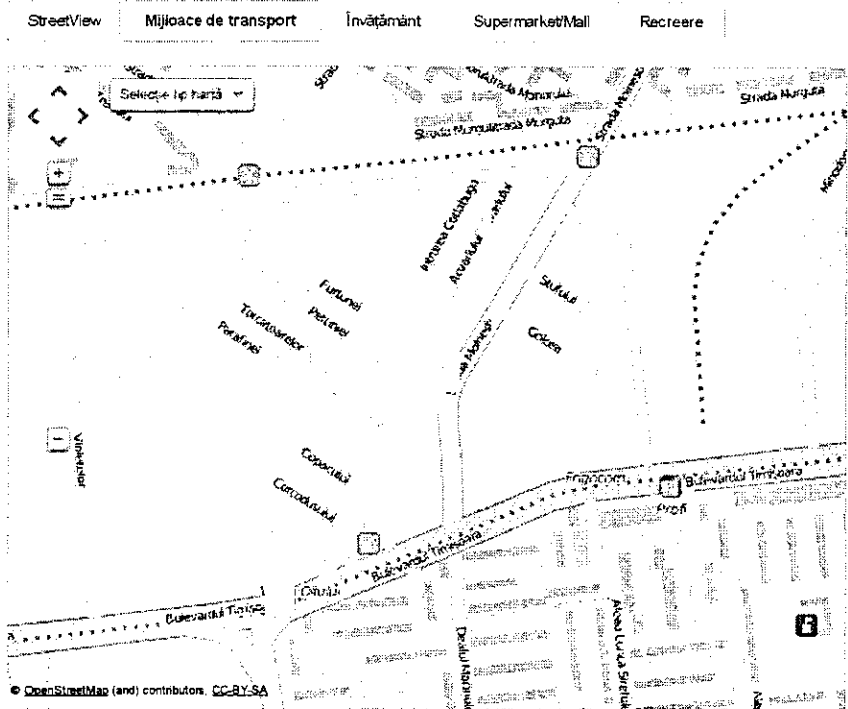
In zona se gasesc magazine, scoli, gradinite, mijloace de transport, etc.

Oferta promovata in exclusivitate de Agentia Imperial Imob.

http://www.imobiliare.ro/anunt/X3QM0300N

Tipărește Salvează anunț

Puncte de interes



Stații autobuz

Stație	Distanță
Statie Petuniei, linia 137,421	aprox 30 m
Statie 137, 138 (en)	aprox 730 m
Statie Valea Lunga, linia 137, 236, 336, 136, N115, 138,61,62	aprox 770 m
Statie RATB - Valea Lunga	aprox 780 m
Statie Bd. Iuliu Maniu / Apusului, linia 137, 178, 236, 336, 136, N115, 138, N120, 61,62	aprox 820 m
Mai multe...	

Stații troleibuz

Stație	Distanță
Depoul de troleibuze Bujoreni	aprox 290 m
Statie Piața Gorjului: 61, 62	aprox 930 m
Statie Autogara Militari, linia 61,62	aprox 940 m
Statie RATB "Autogara Militari"	aprox 960 m
Statie imprimeria nationala, linia 61,62	aprox 1.34 km
Mai multe...	

Ai o întrebare?

Ultimele intrebari si raspunsuri

- am credit ipotecar si nu mai pot sa il platesc, se poate sa ma intereseaza pe mine sa preiau acest credit daca sunteti... (acum 18 ore)
- Buna ziua,as dori sa cumpar unapartament in rate cu un Buna ziua,daca mai sunteti interesati de achizitionarea... (acum 2 zile)
- APARTAMENT CU INBUNATATIRI AFLAT CHIAR IN CENTRUL SLOBOZIEI Fii primul care raspunde ...
- E foarte greu pentru un om care cauta ceva anume,sa-si dea bravo Jufly, ai pus punctul pe el! Nu numai ca ne chemati... (acum 2 zile)
- de ce majoritatea agentilor nu raspund la e-mail? am Poate ca putini comunica pe calea electronica (email), ei... (acum 3 zile)

Vezi toate întrebările si răspunsurile date

Întreabă



# Anexa 1

" Penetrație Bulevardul Timișoara"

Legenda:



Limita culoarului de expropriere

Limita proprietate

Suprafete propuse pentru expropriere

Nr. Crt.

10

	<b>S.C. GEO TOPO S.R.L.</b> Bucuresti - Str. Sold. Savu Marin, nr. 4, Sector 2 Tel. +40 21 255 39 49, e-mail : scgeotopo@yahoo.com Fax. +40 21 255 39 49 web : www.geotopo.ro		<b>Primaria Municipiului Bucuresti</b>	Plansa Nr. 1
Masurat	ing. Cristian BESTEALA		Scara 1 : 1000	PLAN TOPOGRAFIC avand ca scop: Proiectul de utilitate publica: " Penetrație Bulevardul Timișoara"
Desenat	ing. Cristian BESTEALA			
Verificat	ing. Catalin VASILE			
Mun. Bucuresti, Sectorul 6			Data 31.10.2013	





Bucuresti Ilfov

[Home](#) | [Cautare avansata](#) | [Adauga oferta](#) | [Adauga cerere](#)

## Vanzari Terenuri - Bucuresti , MILITARI

**Ia-ti o casa de 101750 € cu o rata de 540 € / luna**

Avem cel mai bun credit din plata cu rata mai mica decat la Prima Casa. Asigurari de viata gratuita \*

[Aplică aici >](#)

Terenul cu o suprafata utila de 550mp, cu deschiderea de 26 ml, se afla in zona Militari - Apusului, in apropierea restaurantului Cocosul Rosu. Pe teren nu exista constructii si pe doua dintre laturile sale sunt vile construite. Terenul se afla in zona rezidentiala si dispune de toate utilitatile: gaze, curent, canalizare, apa, drumuri asfaltate... Strada este deosebit de linistita si vecinii sunt civilizati. Accesul la mijloace de transport este foarte usor (stabilia Complex Apusului) si in 10 minute se poate ajunge pe jos la statia de metrou Pacii. In zona exista numeroase centre comerciale, scoli, gradinite, pietre... General Service 2000 recomanda cumpararea acestui teren pentru zona rezidentiala cu acces facil la mijloace de transport si centre comerciale si pentru raportul calitate/preț foarte bun. Zona Militari este pozitionata in vestul Bucurestului, dispune de o retea de mijloace de transport foarte dezvoltata catre toate zonele din Bucuresti, are acces imediat la autostrada A1, Bucuresti - Pitesti, si soseaua de centura si este foarte dezvoltata in ceea ce priveste centrele comerciale si de divertisment. Pentru detalii si oferte similare va rugam sa accesati site-ul nostru. ( ID anunt: 55565748 )

 Preț: **101.750 EURO**  
 Bucuresti , MILITARI

Publicat la 31.10.2013

 General Service 2000 (A)  
 Vezi toate ofertele acestei agentii  
 Email: [generalservice2000@gmail.com](mailto:generalservice2000@gmail.com)  
 Telefon: -  
 Website: <http://www.generalservice2000.ro>

 Agent: **Dan Buga**  
 Telefon: **0725500704**  
 Email agent: [dan.buga@gs2000.ro](mailto:dan.buga@gs2000.ro)  
 ID anunt: **55565748**


- Contacteaza agentia
- Printare oferta
- Trimite unui prieten
- Adauga la favorite
- Sesizeaza neregula
- Publica in Twitter

Click pe imagini pentru a le mari:



185 €/mc

T4

## Anunturi Vanzari Terenuri - Vanzari Terenuri Bucuresti

Statistici anunt: 82 afisari 0 accesari

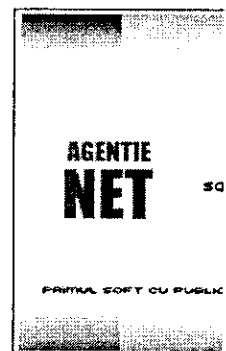
## Contacteaza agentia

 Numele Dvs:   
 Adresa email:   
 Telefon:   
 Disponibil:   
 Contact prin: 

Mesaj\*:

Sunt interesat de aceasta oferta. Va rog sa ma contactati.

 Doresc sa primesc pe email o copie a acestui mesaj.

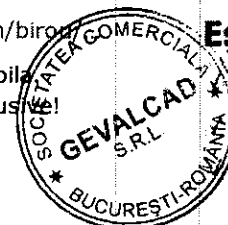
 Introdu codul\*:  


ABI Parter



## Birouri locatie excelenta

 [birouri.immofinanz.com/birouri](http://birouri.immofinanz.com/birouri)

 Birouri cu amenajare flexibila  
 Chirie mica si servicii exclusive!

**AVIZIE**  
 AFISEAZA INCREDIBIL

**Esti proprietar?**

 declară indecșii și  
 ine chirieașii sub sup  
 verifică-ți calculul în

 doar  
 2 lei/lună

ANEXA 2.

# RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

pentru lucrarile de Utilitate Publica

## "PENETRATIE BULEVARDUL TIMISOARA"

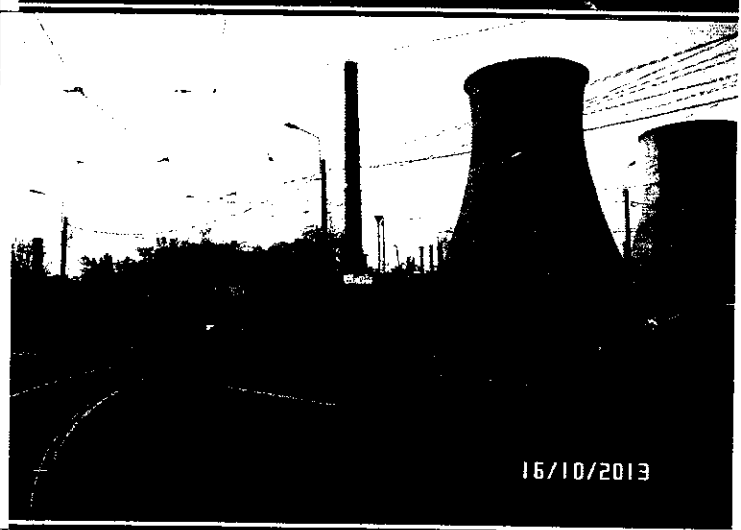
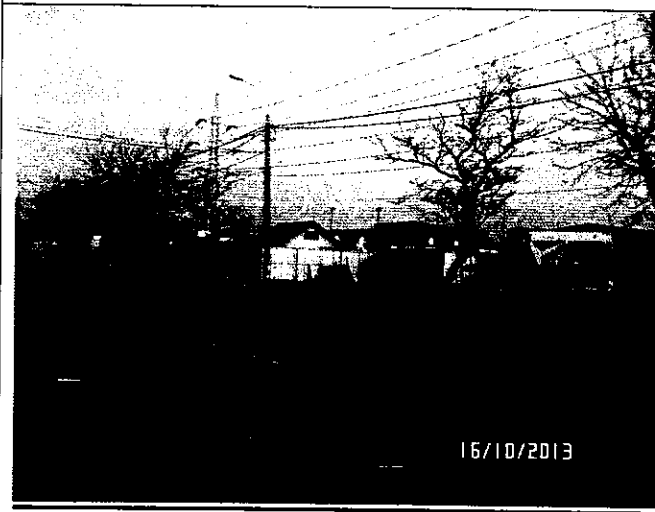
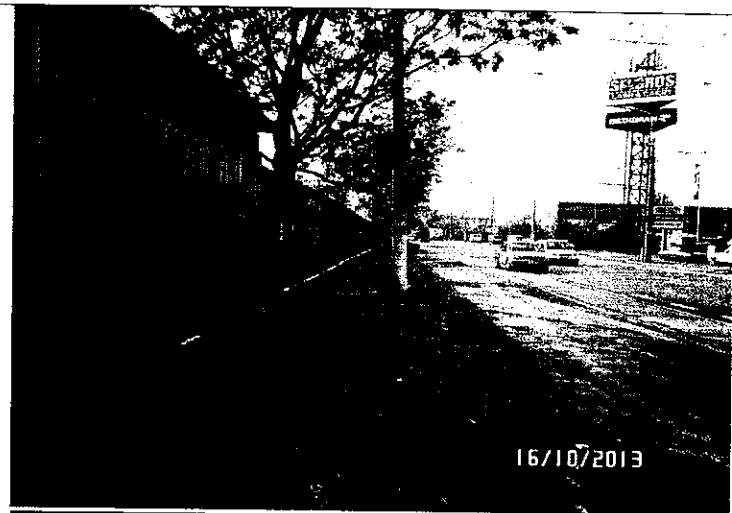
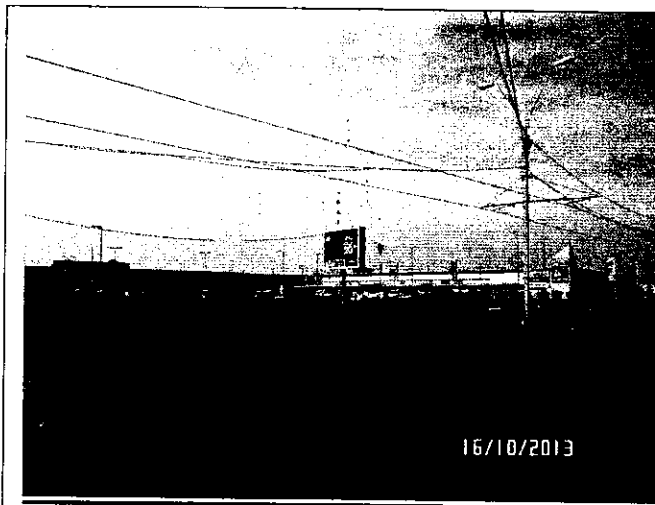
pentru proprietati imobiliare -

**Terenuri intravilane si Constructii -**

situate pe teritoriul administrativ

Sector 6, Municipiul Bucuresti

Suprafata totala teren estimata a fi expropriata: 90.986 mp



22.10.2013

PROPRIETARI: Persoane Fizice si Persoane Juridice





## SINTEZA EVALUARII

### OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Prezentul raport de evaluare are ca obiect, proprietati imobiliare compuse din:

- 1) - **Terenuri intravilane**, categoria de folosinta curti constructii (Cc), situate pe teritoriul administrativ al sectorului 6, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala estimata de **90.986 mp.**
- 2) - **Constructii cu diferite destinatii (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe)**, situate pe teritoriul administrativ al sectorului 6, Municipiul Bucuresti, in suprafata construita la sol totala estimata de **1.977 mp.**

### SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul **estimarii valorii juste de despagubire, in vederea expropriarii pentru lucrarile de utilitate publica „Penetratie Bulevardul Timisoara”**

**Estimarea valorii din prezentul raport de evaluare este una globala, pentru toate proprietatile aflate pe acest tronson (precizate in “Anexa VALOARE GLOBALA” – ANEXA 2), urmand ca la evaluarile individuale sa se estimeze valori juste punctuale pentru fiecare proprietate in parte.**

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

### 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 2011).

### BENEFICIAR SI DESTINATAR

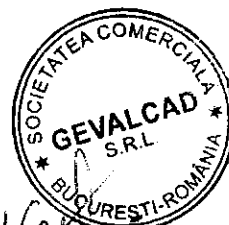
**PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI**  
**Societatea de Avocatura Bostina si Asociatii.**

### DATA INSPECTIEI VIZUALE Exterioare

Octombrie 2013.

### DATA RAPORTULUI GLOBAL

22.10.2013



Valorile juste (de despagubire) estimate pentru proprietatile imobiliare terenuri intravilane si constructii (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe), situate pe teritoriul administrativ al sectorului 6, Mun. Bucuresti, ce urmeaza a fi expropriate pentru largirea B-dului Timisoara intre Valea Cascadelor si Centura Bucurestiului, sunt prezentate mai jos :

Suprafata totala teren ce se expropria (apartine persoanelor fizice cat si juridice)	<u>90.986 mp.</u>
Suprafata totala (la sol) constructii ce se expropria (apartine persoanelor fizice cat si juridice)	<u>1.977 mp</u>

Valori estimate la data de 22.10.2013

Terenuri intravilane, categoria de folosinta curti constructii (Cc)	<u>65.084.401 lei</u>
Constructii (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe)	<u>3.503.455 lei</u>
Valoare justa de despagubire estimata global (teren+constructii) la 22.10.2013 (Lei)	<u>68.587.856 lei</u>
Valoare justa de despagubire estimata global (teren+constructii) la 22.10.2013 (Euro)	<u>15.458.160 Euro</u>

Curs BNR la data estimarii 22.10.2013 = 4,4370 Lei/Euro

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

Defalcarea pentru fiecare proprietate si pentru fiecare proprietar in parte se regaseste in "ANEXA 2 - ANEXA VALOARE GLOBALA".

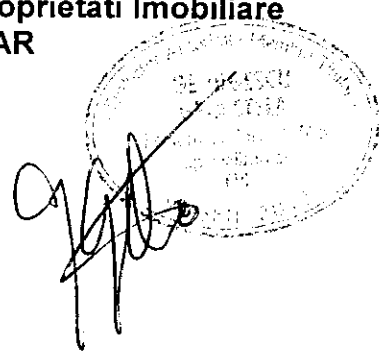
OBS. Evaluarea nu este finala, ci este o estimare globala.

S.C. GEVALCAD S.R.L.

Ing. GEORGESCU Geta Stela  
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare  
Membru Titular ANEVAR



*[Handwritten signature]*



# CERTIFICARE

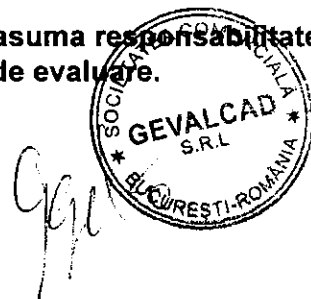
1. Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul declara ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport se bazeaza pe date considerate adevarate si corecte, si pe concluziile asupra inspectiei vizuale si globale a proprietăților, inspectie efectuata in perioada Octombrie 2013.
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 nepărtinitoare
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 Deontologic 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.



## PREZENTARE GENERALA

### OBIECTUL EVALUARII SI IDENTIFICAREA PROPRIETATILOR

Prezentul raport de evaluare are ca obiect, proprietati imobiliare compuse din:

- 1) - **Terenuri intravilane**, categoria de folosinta curti constructii (Cc), situate pe teritoriul administrativ al sectorului 6, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala estimata de **90.986 mp.**
- 2) - **Constructii cu diferite destinatii (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe)**, situate pe teritoriul administrativ al sectorului 6, Municipiul Bucuresti, in suprafata construita la sol totala estimata de **1.977 mp.**

### LOCALIZARE

Proprietatile supuse **evaluării globale** sunt situate in sectorul 6 al Municipiului Bucuresti si sunt afectate partial sau integral de largirea Bulevardului Timisoara. Planuri detaliate cu localizarea amplasamentului sunt anexate prezentului la capitolul ANEXE.

### Inspectie

Evaluatorul nu a efectuat o expertiza a terenului.

**Inspectia s-a efectuat global si vizual, pentru toate proprietatile situate in zona si afectate de expropriere, aflate pe Bulevardul Timisoara, Valea Cascadelor, Prelungirea Ghencea.**

Nu au fost inspectate individual proprietatile. Evaluatorii si inginerii geodezi nu au avut acces la fiecare proprietate in parte, ci doar in exterior. Inspectia per proprietate se va face ulterior. Se considera ca nu exista defecte ascunse majore care ar putea influenta valoarea terenului.

### DESCRIERE:

Terenurile respective sunt afectate de lucrarile de utilitate publica, privind largirea arterei B-dul Timisoara, intre Valea Cascadelor si Centura Bucurestiului.

**Suprafetele de teren analizate sunt intravilane, categoria de folosinta curti constructii (Cc), pe a caror suprafata sunt edificate constructii cu diferite destinatii de folosinta (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe).**

Terenurile ocupate de constructii au acces la toate utilitatile edilitare, majoritatea avand acces la Bulevardul Timisoara. Terenurile neocupate de constructii sunt intravilane, cu diferite suprafete si cu front de acces diferit la strada.

### SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul **estimării valorii juste (de despăgubire conform Legii 255/2010) a proprietatii**, in vederea expropriării pentru lucrarile de utilitate publica „Penetratie Bulevardul Timisoara”

**Estimarea valorii din prezentul raport de evaluare este una globala, pentru toate proprietatile aflate pe acest tronson (precizate in “Anexa VALOARE GLOBALA”- ANEXA 2), urmand ca la evaluarile individuale sa se estimeze valori juste punctuale pentru fiecare proprietate in parte.**

Raportul de evaluare nu este valabil pentru **utilizări în 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

**Primaria Municipiului Bucuresti prin C.G.M.B.**

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



## BAZELE EVALUARII

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

### VALOAREA ESTIMATA

Evaluarea realizata in prezentul raport reprezinta o estimare a **valorii juste de despăgubire conform Grilei Notariale 2013** pentru imobilele supuse expropriarii.

#### A.

**Legislatia specifica prin Art. 26 din Legea 33/1994 defineste :**

«Valoarea de despăgubire» ca fiind : «valoarea reala a imobilului si din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane indreptatite»

**Pentru estimarea valorii juste de despăgubire, evaluatorul va avea in vedere si se va raporta la "GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVEALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2013", efectuate de Camera Notarilor Publici pentru anul 2013, asa cum cere Legea 255/2010 art. 11 alin (7).**

**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**  
"Art. 11.

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

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> 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. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

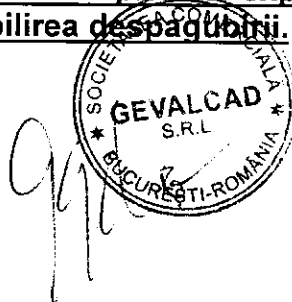
**In conformitate cu Ordonanta de urgenta 228 din 30 decembrie 2008, Legea nr.198/2004 precizeaza:**

**La articolul 4, alineatul (9), :**

**« (9) Raportul de evaluare se întocmește având in vedere expertiza actualizata de Camera Notarilor Publici, potrivit articolului 77<sup>1</sup> alineatul (5) din Codul Fiscal, cu modificarile si completările ulterioare.**

**La articolul 9, alineatele (3) si (5) se modifica astfel :**

**« (3)Actiunea formulata in conformitate cu prevederile prezentului articol se solutioneaza potrivit art. 21-27 din Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, in ceea ce priveste stabilirea despăgubirii.**



B. Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, editia 2011:

IVS – Cadru general

IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare

IVS 102 – Implementare

IVS 103 – Raportarea evaluării

IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

**Valoarea justa** este definita astfel:

“Suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunavoie, între două parti interesate, aflate în cunoștința de cauză, într-o tranzacție în care pretul este determinat în mod obiectiv”. (IVS 2, paragraf 3.2, pag. 88).

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

#### DATA EVALUARII

Evaluarea a fost realizată la data de 22.10.2013.

#### DATA INSPECTIEI

Inspectia vizuala exterioara a proprietatilor a fost realizata in perioada Octombrie 2013 de catre ing. Florescu Adriana insotita de ing. geodez Razvan Lupu de la S.C. Geotopo Srl. **Inspectia s-a efectuat global si vizual, pentru toate proprietatile situate in zona si afectate de expropriere.**

Nu au fost inspectate individual proprietatile.

#### 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 publicațiile de specialitate:  
„STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE” editia 2011.  
„EVALUAREA SI FINANTAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE „ – partea I si II, editate de ANEVAR si Institutul Roman de Cercetari in Evaluare (IROVAL) ;  
Cataloage de reevaluare din colectia „Evaluarea Rapida a Constructiilor” editura MATRIX ROM  
„Inspectia Proprietăților în scopul Evaluării”, editura IROVAL- 2007.  
„Evaluarea Terenului – Aplicații” – editura IROVAL.  
„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.

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

Grila Notariala cu valori orientative aferenta anului 2013.

**RESPECTAREA STANDARDELOR INTERNATIONALE DE EVALUARE (agreate de ANEVAR).**



## RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

Evaluarea a fost efectuată conform standardelor Internaționale de Evaluare în vigoare ale ANEVAR (editia 2011):

IVS – Cadru general

IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare

IVS 102 – Implementare

IVS 103 – Raportarea evaluării

IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

### CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE

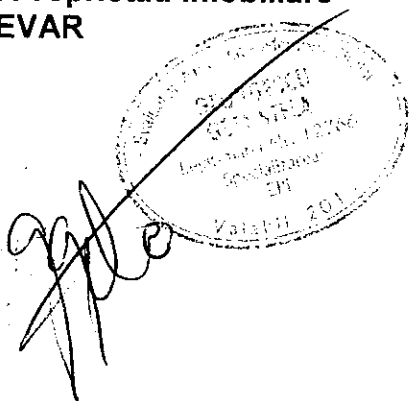
Acest raport de evaluare este destinat utilizării doar de către partea căreia îi este adresat, în scopul **strict specific menționat aici – stabilirea valorii juste (de despăgubire conform Legii 255/2010)**. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, referitoare la întregul raport sau la orice fragment al conținutului acestuia.

### DREPT DE PUBLICARE

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

Prezentul raport s-a încheiat în 3 exemplare, 1 pentru **Primaria Municipiului Bucuresti**, 1 pentru **Societatea de Avocatura Bostina si Asociatii SPRL** si unul pentru arhiva evaluatorului.

**Ing. GEORGESCU Geta Stela**  
**Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare**  
**Membru Titular ANEVAR**



# 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 in cadrul raportului global, 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. Daca ulterior se constata modificari, acestea vor fi luate in calcul la evaluarile individuale.

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 "Penetratia Bulevardul Timisoara".**

5. Evaluarea se face in ipoteza stricta ca dreptul real de proprietate este valabil si tranzactionabil, ca proprietatile sunt libere de sarcini.

**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 si/sau de indicatorii urbanistici 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, starea tehnica a fiecarei constructii, calitatea si tipul finisajelor si altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale fiecarei proprietati.**

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

**9. 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 individuala, in amanunt a fiecarei constructii, pentru determinarea cat mai precisa a starii fizice de intretinere, a structurii (sistemului constructiv, materiale folosite), precum si anului de punere in functiune. Aceste aspecte vor fi efectuate la evaluarile individuale.**

10. Nu au fost inspectate individual proprietatile. Evaluatorii si inginerii geodezi nu au avut acces la fiecare proprietate in parte, ci doar in exterior. Inspectia per proprietate se va face ulterior.

11. Daca la inspectiile individuale (per proprietate) se constata aspecte diferite (fizice, tehnice, juridice), atunci valoarea de despagubire de la acea data va putea fi diferita de cea din aceasta Evaluare Globala.

## CONDITII LIMITATIVE

Acest raport a fost realizat pe baza urmatoarelor conditii limitative:

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (**Octombrie 2013**), 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.

- 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 expropriarii. Prin art. 26, precizeaza clar ca evaluarea se face respectand grila Notarilor Publici pentru anul 2011. Pentru acest motiv, 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 freactice. - Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietatii de informatii depasind sfera raportului si calificarea evaluatorului.





## 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:

- **permisibila legal**
- **posibila fizic**
- **fezabila financiar**
- **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 lucrarii.

**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 fortelor 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.

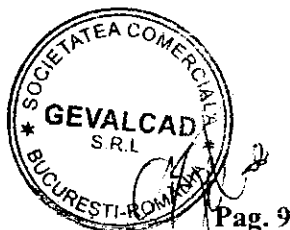
Cladirile pot fi schimbate, dar caracteristicile amplasamentelor nu pot fi schimbate. Decizia de utilizare este fundamentala in determinarea marimii venitului pe care il poate produce un amplasament. Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii utilizarii care maximizeza valoarea 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 (in cazul in care proprietatile nu ar fi afectate de expropriere) considera:

Analiza Celei Mai Bune Utilizari pentru proprietatea evaluata considera ca in acest caz nu este aplicabila datorita scopului evaluarii si anume: **Estimarea valorii juste in scopul expropriarii proprietatii pentru lucrari de utilitate publica.**



## CONCLUZII

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

### Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client;
- identificarea si analiza amplasamentului si constructiilor, aprecierea starii tehnice;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare (prezentate anterior).

### **Pentru respectarea Legii 255/2010**

- **Normă metodologică** de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, **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. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

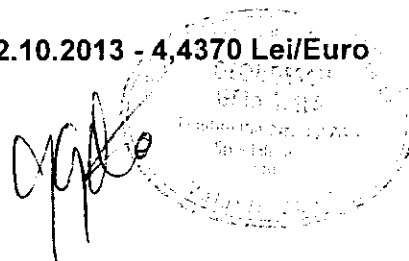
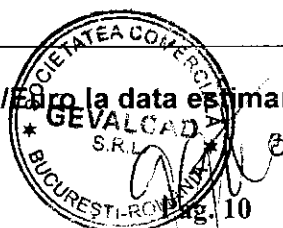
**Evaluatorul se raporteaza la grila Notarilor Publici, estimand astfel valorile utilizand expertizele intocmite pentru camerele notarilor pentru anul 2013 si anume zonarile din Grila notariala 2013,**

**Valorile juste (de despagubire) estimate pentru proprietatile imobiliare terenuri intravilane si constructii (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe), situate pe teritoriul administrativ al sectorului 6, Mun. Bucuresti, ce urmeaza a fi expropriate pentru „Penetratia Bulevardului Timisoara” sunt prezentate mai jos :**

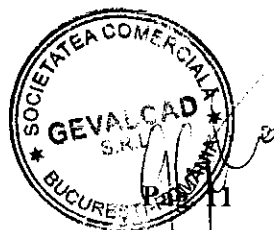
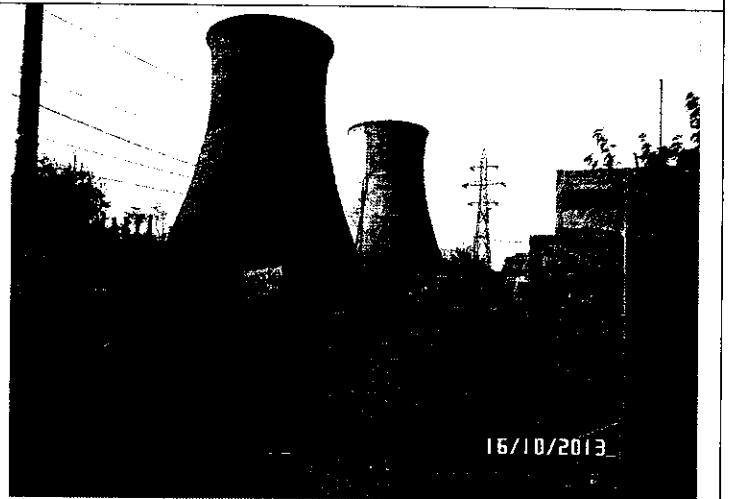
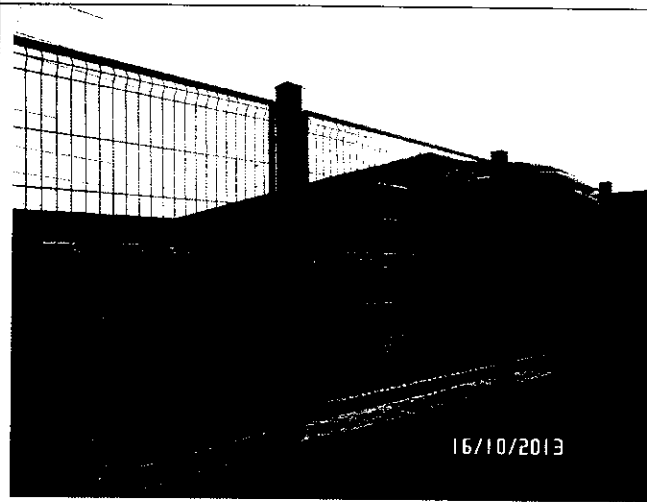
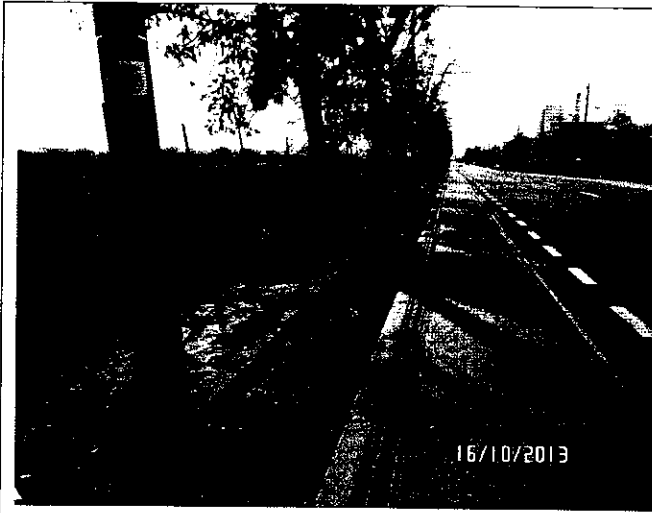
### Valori estimate la data de 22.10.2013

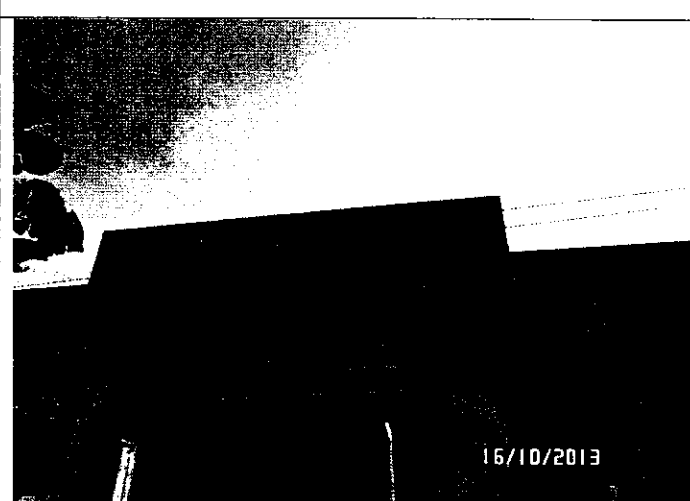
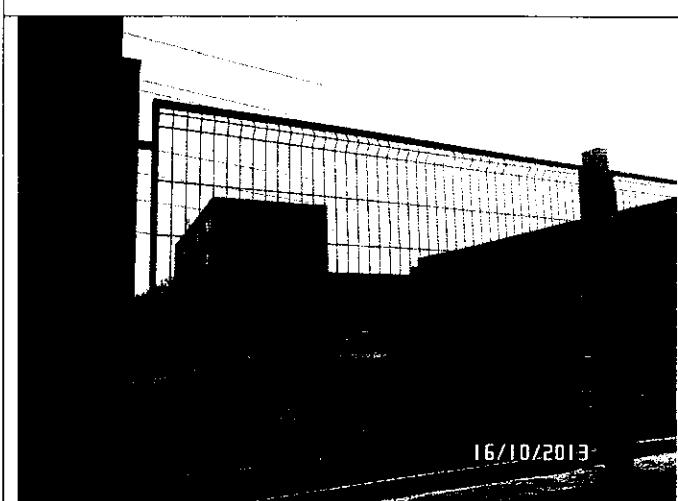
Terenuri intravilane, categoria de folosinta curti constructii (Cc)	<b><u>65.084.401 lei</u></b>
Constructii (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe)	<b><u>3.503.455 lei</u></b>
Valoare justa de despagubire estimata global (teren+constructii) la 22.10.2013 (Lei)	<b><u>68.587.856 lei</u></b>
Valoare justa de despagubire estimata global (teren+constructii) la 22.10.2013 (Euro)	<b><u>15.458.160 Euro</u></b>

Curs BNR Leu/Euro la data estimarii 22.10.2013 - 4,4370 Lei/Euro



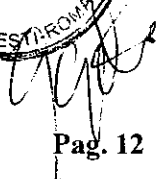
**FOTO - Terenuri intravilane si Constructii din zona Bdul Timisoara, Valea Cascadelor, zona afectate de lucrarea « PENETRATIA BULEVARDULUI TIMISOARA »**





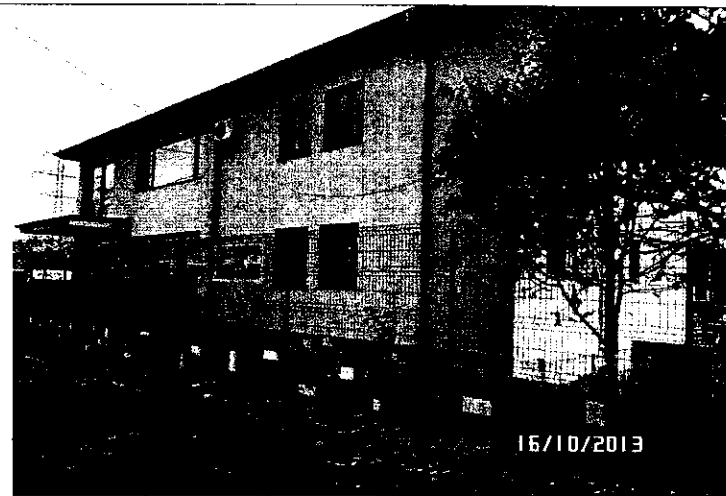
Delamode – platforma betonata

SOCIETATEA COMERCIALA  
\* GEVALCAD \*  
S.R.L.  
BUCURESTI-ROMANIA

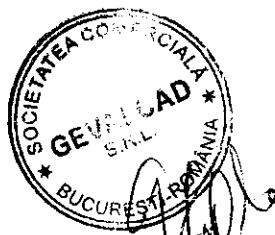




Autoitalia



Marmivest



ANEXA 2 - Valori



3pcg.