

Pct. NR. 11



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: ___ din _____

privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Reabilitarea sistemului rutier și a liniei de tramvai pe Bdul. Liviu Rebreanu”

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

Văzând raportul Comisiei 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, cu modificările și completările ulterioare
- 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,
- Hotărârea C.G.M.B. nr. 190/2007 privind aprobarea documentațiilor tehnico-economice și indicatorilor tehnico-economici aferenți proiectului „Reabilitarea sistemului rutier și a liniei de tramvai pe Bdul. Liviu Rebreanu”

În temeiul art. 36 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 „Reabilitarea sistemului rutier și a liniei de tramvai existente pe B-dul. Liviu Rebreanu”, potrivit planului de situație prevăzut în anexa 1 la prezenta hotărâre.

Art. II. Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Reabilitarea sistemului rutier și a liniei de tramvai pe Bdul. Liviu Rebreanu”, prevăzut la art. 1, 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 3, suprafețe care urmează a fi expropriate și valoarea individuală a despăgubirilor, stabilită conform raportului de evaluare întocmit, prevăzute în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. IV. Se aprobă ca justă despăgubire pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Reabilitarea sistemului rutier și a liniei de tramvai pe Bdul. Liviu Rebreanu”, 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 7.309.866 lei, conform raportului de evaluare parte a anexei nr. 2 la prezenta hotărâre realizat prin raportare la expertizele întocmite și actualizate pentru anul 2014 de Camera Notarilor Publici.

Art. V. Sumele prevăzute la art. IV al prezentei hotărâri se virează în termen de 180 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 „Reabilitarea sistemului rutier și a liniei de tramvai pe Bdul. Liviu Rebreanu” 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. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. VIII. Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, iar Primarul General al Municipiului București va emite dispozițiile necesare realizării procedurilor de expropriere.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

325700

325650

Bd. Nicolae Grigorescu
Nr. Cad. 225151

592750

592800

592850

Anexa 1

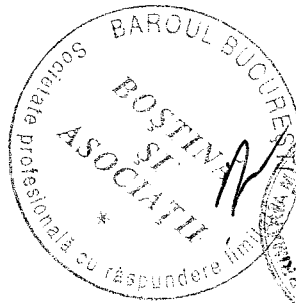
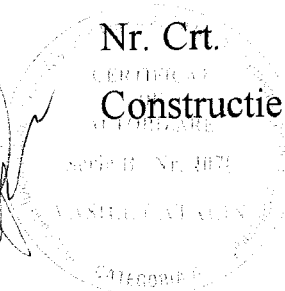
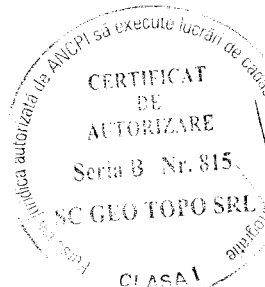
" Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe b-dul Liviu Rebreanu"

Legenda:

Limita culoarului de expropriere

Limita proprietate

Suprafete propuse pentru expropriere



12

C



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

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



**Primaria Municipiului
Bucuresti**

Masurat	ing. Valentin CIOBANU	Scara 1 : 1000	PLAN TOPOGRAFIC avand ca scop: Proiectul de utilitate public " Reabilitarea sistemului rutier si c tramvai pe b-dul Liviu Rebreanu"
Desenat	ing. Valentin CIOBANU		
Verificat	ing. Catalin VASILE		
Mun. Bucuresti, Sectorul 3, b-dul Liviu Rebreanu		Data 24.04.2014	

ANEXA 2

Tabel cu situatia imobilelor afectate de expropriere pentru executarea lucrarilor de utilitate publica - „Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu”

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr.Cad.	Suprafata de teren propusa pentru expropriere	Nr. constructie	Suprafata Construita [mp]	Suprafata Construita Desfasurata [mp]	Valoare teren [Lei]	Valoare constructii [Lei]	Valoare totala teren + constructii [Euro]	Valoare totala teren + constructii [Lei]	
1	LIDL	Liviu Rebreanu nr. 19	217885	21	-	-	-	41,301 lei	-	9,240 €	41,301 lei	
2	SAMSON ZOITA, KHADEM HAGHIGHAT LUCIA ELENA, KHADEM HAGHIGHAT MOHAMMAD, RACANEL GABRIELA	Liviu Rebreanu nr. 27	204859	249	C1	245	264	489,711 lei	731,617 lei	273,240 €	1,221,328 lei	
					C2	19						
3	Ticu Laura, Ticu Mihail-Cristian, Tocileanu Stanca	Liviu Rebreanu nr. 27F	207728	100	C1	97	146	196,671 lei	404,606 lei	134,520 €	601,277 lei	
4	S.C. VP Market NDX S.R.L.	Liviu Rebreanu nr. 30F	215885	128	-	-	-	177,362 lei	-	39,680 €	177,362 lei	
5	LUKOIL	Liviu Rebreanu nr. 30C	216119	4	-	-	-	6,097 lei	-	1,364 €	6,097 lei	
6	Rus Ioana	Liviu Rebreanu nr. 30A	202224	38	-	-	-	57,920 lei	-	12,958 €	57,920 lei	
7	Coman Ion, Coman Elena	Liviu Rebreanu nr. 30	211062	150	-	-	-	228,630 lei	-	51,150 €	228,630 lei	
8	Coman Ion, Coman Elena	Liviu Rebreanu nr. 28	5080	103	-	-	-	156,993 lei	-	35,123 €	156,993 lei	
9	Biserica Crestina Baptista "Harul"	Liviu Rebreanu nr. 50-54	217153	336	-	-	-	465,574 lei	-	104,160 €	465,574 lei	
10	Biserica Crestina Baptista "Harul"	Liviu Rebreanu nr. 50-54	217154	38	-	-	-	52,654 lei	-	11,780 €	52,654 lei	
11	Iancu Alexandrina, Ignat Maria Amalia, Ignat Magdalena, Ignat Danut-Dorel, Alexandru Geta, Radu Florica	Liviu Rebreanu nr. 24	5714	126	-	-	-	174,590 lei	-	39,060 €	174,590 lei	
12	Iancu Alexandrina, Ignat Maria Amalia, Ignat Magdalena, Ignat Danut-Dorel, Alexandru Geta, Radu Florica	Liviu Rebreanu nr. 24	5714	1315	-	-	-	1,822,114 lei	-	407,650 €	1,822,114 lei	
13	Barbu V. Violeta	Liviu Rebreanu nr. 26	214210	271	-	-	-	375,508 lei	-	84,010 €	375,508 lei	
14	Botez Mircea, Botez Viorica	Liviu Rebreanu nr. 22	206988	200	-	-	-	277,128 lei	-	62,000 €	277,128 lei	
15	S.C. ASTRA PROPERTIES S.R.L.	Aleea Ion Agarbiceanu nr. 3-11	210758	920	-	-	-	1,274,787 lei	-	285,200 €	1,274,787 lei	
16	ADAMA	Liviu Rebreanu f.n.			C1	137	137	0 lei	376,603 lei	84,255 €	376,603 lei	
				Suprafata totala teren	3,999	Suprafata totala constructii		547	5,797,040 lei	1,512,826 lei	1,635,390 €	7,309,866 lei

A se vedea Conditii Limitative de mai jos

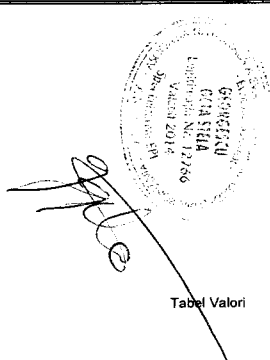
Curs BNR Lei/Euro la data estimarii aprilie 2014

4.4698 lei

ANEXA 2 redata mai sus este o estimare globala a valorilor imobilelor afectate de expropriere pentru „Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu”

Raportul global este efectuat in conditiile limitative stricte descrise mai jos:

1. Aceasta evaluare 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 atele, depinzand de caracteristicile fiecarei proprietati in parte (acces, suprafata, deschidere, utilitati, starea tehnica a fiecarei constructii, calitatea si tipul finisajelor si atele). 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.m.d., 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 2014, si anume: zonariile furnizate de Grila notariala 2014.



B. Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2011, cu **RESPECTAREA STANDARDELOR INTERNATIONALE DE EVALUARE (agreate de ANEVAR).**

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 prețul 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, prețul corect între cele două parti ar putea să fie egal cu cel obținabil pe piață.(IVS 2 paragraf 6.4.).

DATA RAPORTULUI EVALUARII GLOBALE

Evaluarea a fost realizată la data de **23.04.2014.**

DATA INSPECTIEI

Inspectia vizuala exterioara a proprietatilor a fost realizata în Aprilie 2014 de către ing. GEORGESCU Geta în prezența ing. Geodez Razvan Lupu. **Inspectia s-a efectuat global, la exterior, pentru toate proprietatile situate în zona, afectate de expropriere.**

Nu au fost inspectate individual proprietatile.

LEGISLATIE

Elaborarea prezentului raport se face respectând legislația în vigoare:

LEGEA 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

Grila Notariala cu valori orientative aferenta anului 2014, pentru respectarea Legii 255/2010.

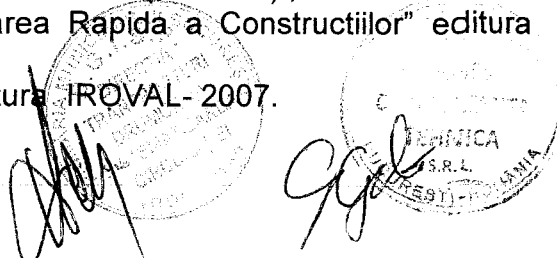
Conform S.I.E. 2011, rapoartele de evaluare au la baza publicațiile de specialitate:

„STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE” editia 2011.

„EVALUAREA SI FINANTAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE „ – partea I și II, editate de ANEVAR și Institutul Roman de Cercetari în Evaluare (IROVAL) ;

Cataloge de reevaluare din colecția „Evaluarea Rapida a Constructiilor” editura MATRIX ROM

„Inspekția Proprietăților în scopul Evaluării”, editura IROVAL- 2007.



„Evaluarea Terenului – Aplicatii” – editura IROVAL.

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

„Costuri de Reconstrucție - 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.

CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE

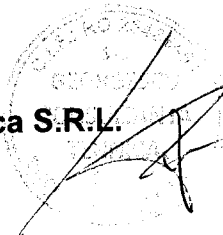
Acest raport de evaluare este destinat utilizării doar de către partea căreia îi este adresat, în scopul **strict specific menționat aici – stabilirea valorii juste pentru despagubire pentru lucrari de utilitate publica**. Evaluatorul nu isi asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, referitoare la întregul raport sau la orice fragment al conținutului acestuia.

DREPT DE PUBLICARE

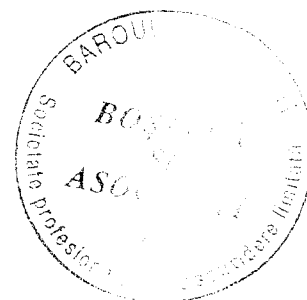
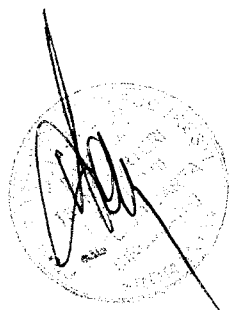
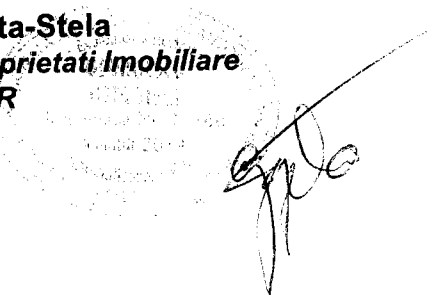
Este interzisă includerea în orice document publicat, circulară sau declarație, ca și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial, sau a referințelor la acest raport, fără acordul nostru prealabil scris, privind forma sau contextul în care va apărea.

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

S.C. GEORGESCU Consultanta Tehnica S.R.L.



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 imobilelor afectate de expropriere pentru „Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu”.

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. **Suprafetele** utilizate in estimarea valorilor (pentru terenuri si constructii) sunt cele masurate si primite de la S.C.GEOTOPO Srl, si atasate la prezentul raport.

12. **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 (**Aprilie 2014**), 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.**

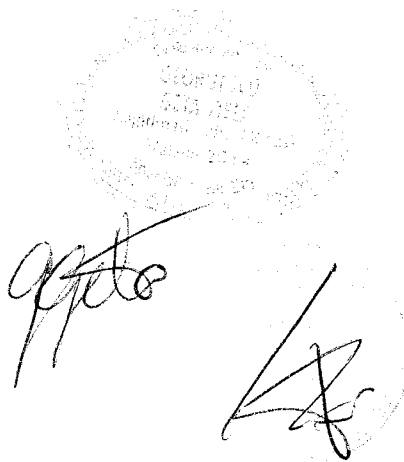
- Evaluatorul presupune ca aprecierile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile si pertinente in contextul imobiliar, a legislatiei privind expropriile pentru cauza de utilitate publica si a standardelor de evaluare impuse la data evaluarii.

- **Legea expropierii.** Prin art. 26, precizeaza clar ca evaluarea se face respectand grila Notarilor Publici pentru anul 2014. Pentru acest motiv, evaluarea se face fara descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere, cadrul legal nepermitand o estimare a acestui disconfort.

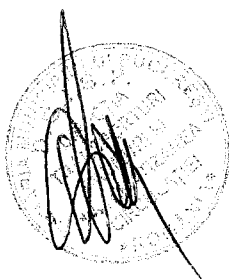
Evaluatorul alege sa utilizeze valoarea justa, concept mai larg decat valoarea de piata, pentru a respecta legea 255/2010.

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 freaticice.- 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.



The image shows two circular official stamps, one above the other, with illegible text inside. Below the stamps are two handwritten signatures in black ink.



The image shows a circular official stamp with illegible text inside. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

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 maximizeaza valoarea proprietatii.

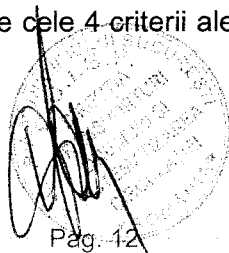
Analiza CMBU se abordeaza in general pe baza a doua ipoteze:

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

Analiza **Celei Mai Bune Utilizari** pentru proprietatile evaluate (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.**

(Obs. Chiar daca anumite proprietati se afla in CMBU la data evaluarii globale, fiind vorba de lucrari de utilitate publica, nu vor mai fi indeplinite cele 4 criterii ale CMBU, astfel ca nu mai este adecvata aceasta analiza).



ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Abordarea prin comparatie de piata este aplicata strict pentru respectarea S.I.E 2011, pentru ca evaluatorul sa isi formeze o opinie asupra subpietei imobiliare pentru zona analizata.

Aceasta Abordare de piata este prezentata la final, impreuna cu tabelele de calcule si cu comprabilele oferite de piata imobiliara la data evaluarii.

CONCLUZII

Deoarece evaluarea prezenta este una globala, evaluatorul furnizeaza valorile precizate in Grila Notariala valabila la 2014.

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. 77¹ 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 2014 si anume zonarile din Grila Notariala 2014.

Handwritten signature and circular stamp of the evaluator.

Handwritten signature and circular stamp of S.C. GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA.

Valorile juste (de despagubire) estimate pentru proprietatile imobiliare **terenuri intravilane si constructii cu destinatie considerata comerciala (conform inspectiei exterioare)**, situate pe teritoriul administrativ al sectorului 3, Municipiul Bucuresti, ce urmeaza a fi expropriate pentru

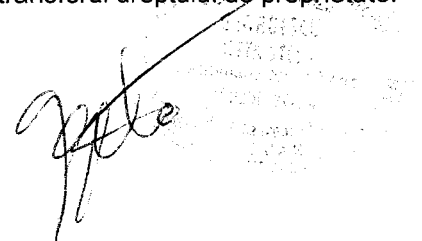
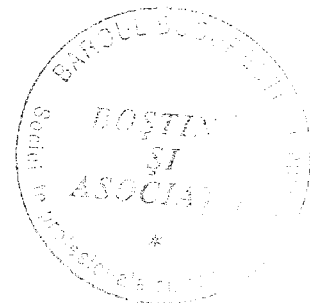
**„Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu”,
intre B-dul Camil Ressu si B-dul 1 Decembrie 1918, sunt prezentate mai jos:**

Valori estimate la aprilie 2014

Terenuri intravilane, categoria de folosinta curti constructii (Cc)	5.797.040 Lei
Constructii cu destinatie comerciala	1.512.826 Lei
Valoare justa de despagubire estimata global (teren+constructii) la aprilie 2014 (Lei)	7.309.866 Lei
Valoare justa de despagubire estimata global (teren+constructii) la aprilie 2014 (Euro)	1.635.390 Euro

Curs BNR la data estimarii 23.04.2014: 4,4698 Lei/Euro

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

ANEXA 2

Tabel cu situatia imobilelor afectate de expropriere pentru executarea lucrarilor de utilitate publica - „Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu”

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr.Cad.	Suprafata de teren propusa pentru expropriere	Nr. constructie	Suprafata Constructa [mp]	Suprafata Constructa Desfasurata [mp]	Valoare teren [Lei]	Valoare constructii [Lei]	Valoare totala teren + constructii [Euro]	Valoare totala teren + constructii [Lei]
1	LIDL	Liviu Rebreanu nr. 19	217885	21	-	-	-	41.301 lei	-	9.240 €	41.301 lei
2	SAMSON ZOITA, KHADEM HAGHIGHAT LUCIA ELENA, KHADEM HAGHIGHAT MOHAMMAD, RACANEL GABRIELA	Liviu Rebreanu nr. 27	204859	249	C1	245	264	489.711 lei	731.617 lei	273.240 €	1.221.328 lei
					C2	19					
3	Ticu Laura, Ticu Mihail-Cristian, Tocileanu Stanca	Liviu Rebreanu nr. 27F	207728	100	C1	97	146	196.671 lei	404.606 lei	134.520 €	601.277 lei
4	S.C. VP Market NDX S.R.L.	Liviu Rebreanu nr. 30F	215885	128	-	-	-	177.362 lei	-	39.680 €	177.362 lei
5	LUKOIL	Liviu Rebreanu nr. 30C	216119	4	-	-	-	6.097 lei	-	1.364 €	6.097 lei
6	Rus Ioana	Liviu Rebreanu nr. 30A	202224	38	-	-	-	57.920 lei	-	12.958 €	57.920 lei
7	Coman Ion, Coman Elena	Liviu Rebreanu nr. 30	211062	150	-	-	-	228.630 lei	-	51.150 €	228.630 lei
8	Coman Ion, Coman Elena	Liviu Rebreanu nr. 28	5080	103	-	-	-	156.993 lei	-	35.123 €	156.993 lei
9	Biserica Crestina Baptista "Harul"	Liviu Rebreanu nr. 50-54	217153	336	-	-	-	465.574 lei	-	104.160 €	465.574 lei
10	Biserica Crestina Baptista "Harul"	Liviu Rebreanu nr. 50-54	217154	38	-	-	-	52.654 lei	-	11.780 €	52.654 lei
11	Iancu Alexandrina, Ignat Maria Amalia, Ignat Magdalena, Ignat Danut-Dorel, Alexandru Geta, Radu Florica	Liviu Rebreanu nr. 24	5714	126	-	-	-	174.590 lei	-	39.060 €	174.590 lei
12	Iancu Alexandrina, Ignat Maria Amalia, Ignat Magdalena, Ignat Danut-Dorel, Alexandru Geta, Radu Florica	Liviu Rebreanu nr. 24	5714	1315	-	-	-	1.822.114 lei	-	407.650 €	1.822.114 lei
13	Barbu V. Violeta	Liviu Rebreanu nr. 26	214210	271	-	-	-	375.508 lei	-	84.010 €	375.508 lei
14	Botez Mircea, Botez Viorica	Liviu Rebreanu nr. 22	206988	200	-	-	-	277.128 lei	-	62.000 €	277.128 lei
15	S.C. ASTRA PROPERTIES S.R.L.	Aleea Ion Agarbiceanu nr. 3-11	210758	920	-	-	-	1.274.787 lei	-	285.200 €	1.274.787 lei
16	ADAMA	Liviu Rebreanu f.n.			C1	137	137	0 lei	376.603 lei	84.255 €	376.603 lei
Suprafata totala teren				3.999	Suprafata totala constructii		547	5.797.040 lei	1.512.826 lei	1.635.390 €	7.309.866 lei

Curs BNR Lei/Euro la data estimarii aprilie 2014 4,698 lei

ANEXA 2 redata mai sus este o estimare globala a valorilor imobilelor afectate de expropriere pentru „Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu”

Estimare globala este efectuata in conditiile limitative stricte 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.m.d., 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 2014, si anume zonarile furnizate de Grila notariala 2014.

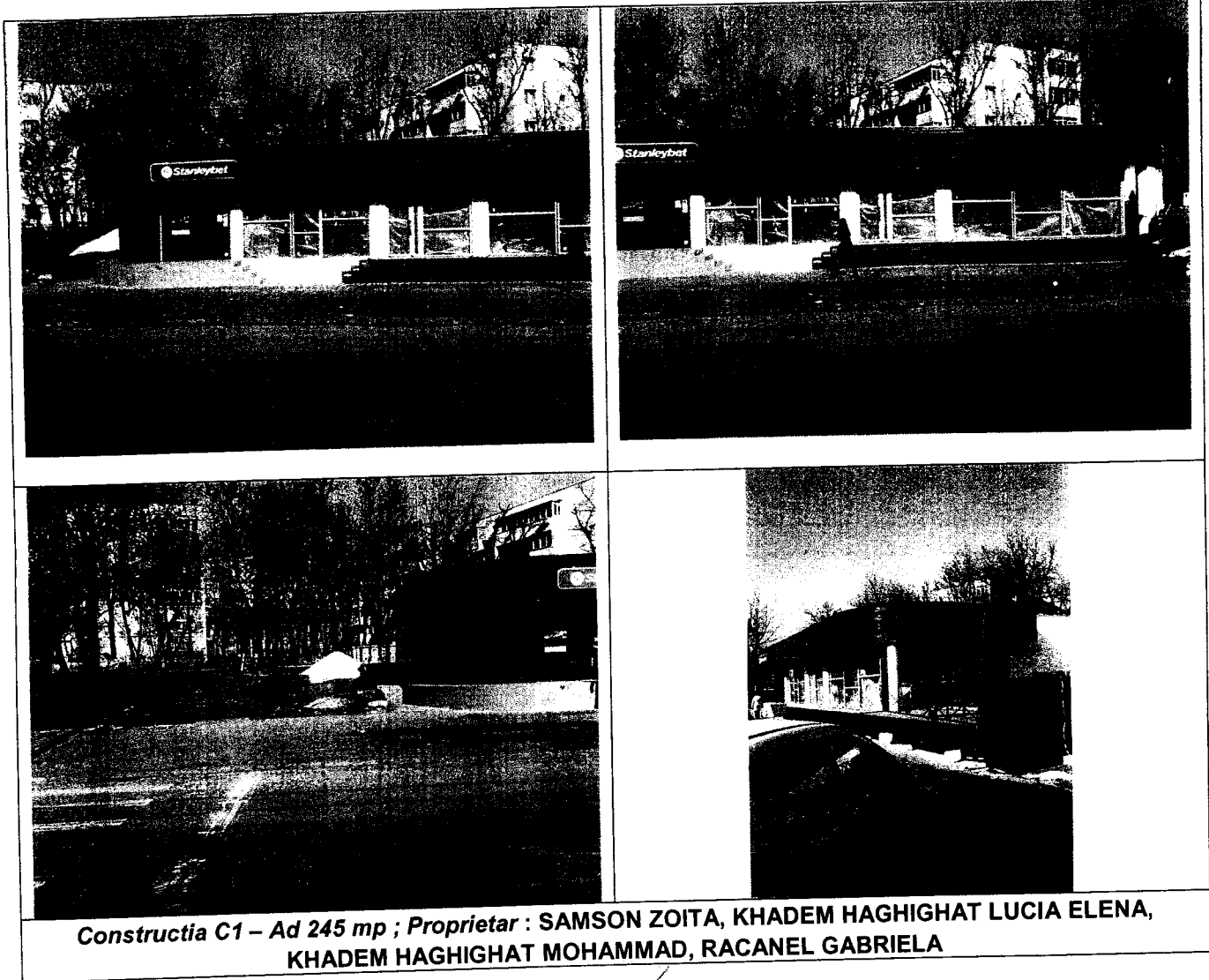
Tabel cu situatia imobilelor afectate de expropriere B-dul Liviu Rebreanu

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr. Cad.	Numar carte funciara	Suprafata Totala Teren	Suprafata afectata de lucran	Suprafata de teren propusa pentru expropriere	Nr. Constructie	Suprafata Construita [m]	Suprafata Construita Desfasurata [m]
1	LIDL	Liviu Rebreanu nr.	217885	217885	4979	21	21	-		
2	SAMSON ZOITA, KHADEM HAGHIGHAT LUCIA ELENA, KHADEM HAGHIGHAT MOHAMMAD, RACANEL GABRIELA	Liviu Rebreanu nr. 27	204859	204859	800	249	249	C1	245	264
								C2	19	
3	Ticu Laura, Ticu Mihail-Cristian, Tocileanu Stanca	Liviu Rebreanu nr. 27F	207728	207728	100	49	100	C1	97	146
4	S.C. VP Market NDX S.R.L.	Liviu Rebreanu nr. 30F	215885	215885	4303	128	128	-		
5	LUKOIL	Liviu Rebreanu nr. 30C	216119	216119	200	4	4	-		
6	Rus Ioana	Liviu Rebreanu nr. 30A	202224	202224	400	38	38	-		
7	Coman Ion, Coman Elena	Liviu Rebreanu nr. 30	211062	211062	150	40	40	-		
8	Coman Ion, Coman Elena	Liviu Rebreanu nr. 28	5080		407	103	103	-		
9	Biserica Crestina Baptista "Harul"	Liviu Rebreanu nr. 50-54	217153	217153	2713	336	336	-		
10	Biserica Crestina Baptista "Harul"	Liviu Rebreanu nr. 50-54	217154	217154	242	38	38	-		
11	Iancu Alexandrina, Ignat Maria Amalia, Ignat Magdalena, Ignat Danut-Dorel, Alexandru Geta, Radu Florica	Liviu Rebreanu nr. 24	5714	28524	20300	126	126	-		
12	Iancu Alexandrina, Ignat Maria Amalia, Ignat Magdalena, Ignat Danut-Dorel, Alexandru Geta, Radu Florica	Liviu Rebreanu nr. 24	5714	28524	20300	1315	1315	-		
13	Barbu V. Violeta	Liviu Rebreanu nr. 26	214210	214210	271	246	271	-		
14	Botez Mircea, Botez Viorica	Liviu Rebreanu nr. 22	206988	206988	200	200	200	-		
15	S.C.ASTRA PROPERTIES S.R.L.	Liviu Rebreanu nr.	210758	210758	5890	920	920			
16	ADAMA	Liviu Rebreanu nr.					137	C1	137	137
17	Geadinita nr. 191	Liviu Rebreanu nr.	224471	224471	2607	4	4	-		
					Total	Teren	3813	4026	Constructii	547

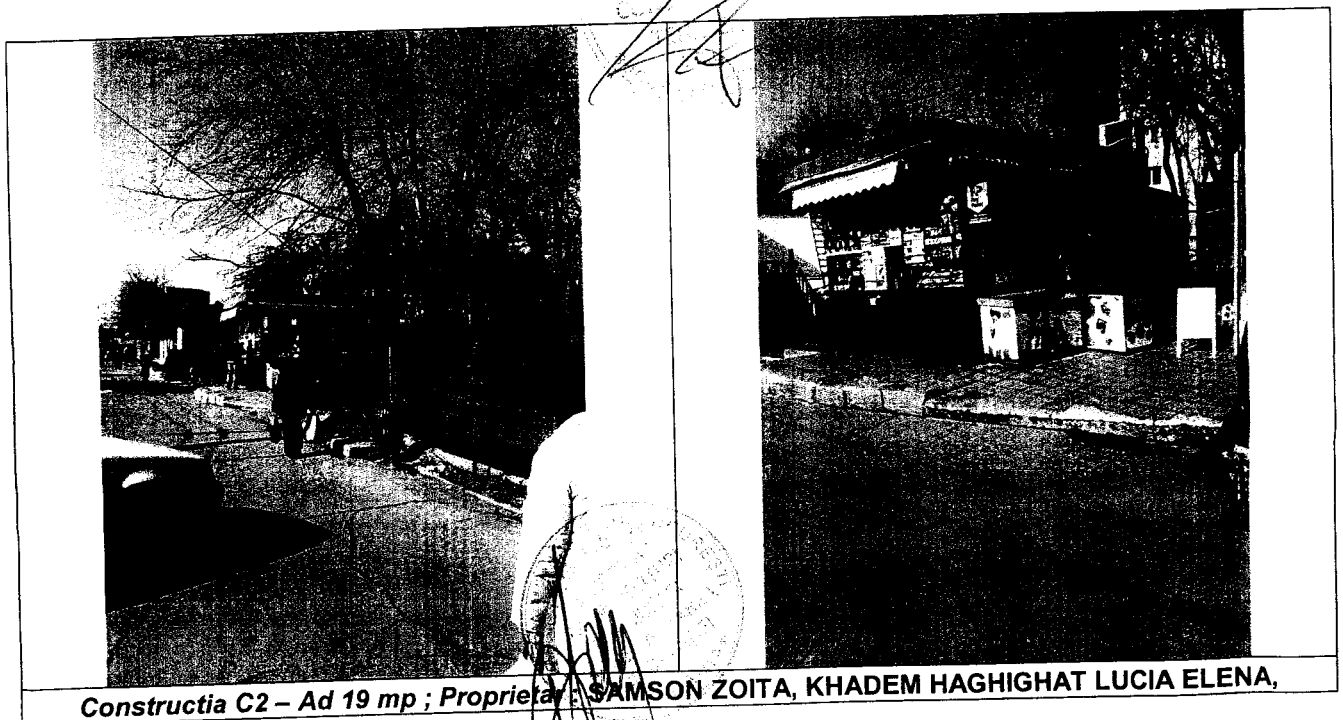


Handwritten signature

Handwritten signature



Constructia C1 – Ad 245 mp ; Proprietar : SAMSON ZOITA, KHADEM HAGHIGHAT LUCIA ELENA, KHADEM HAGHIGHAT MOHAMMAD, RACANEL GABRIELA



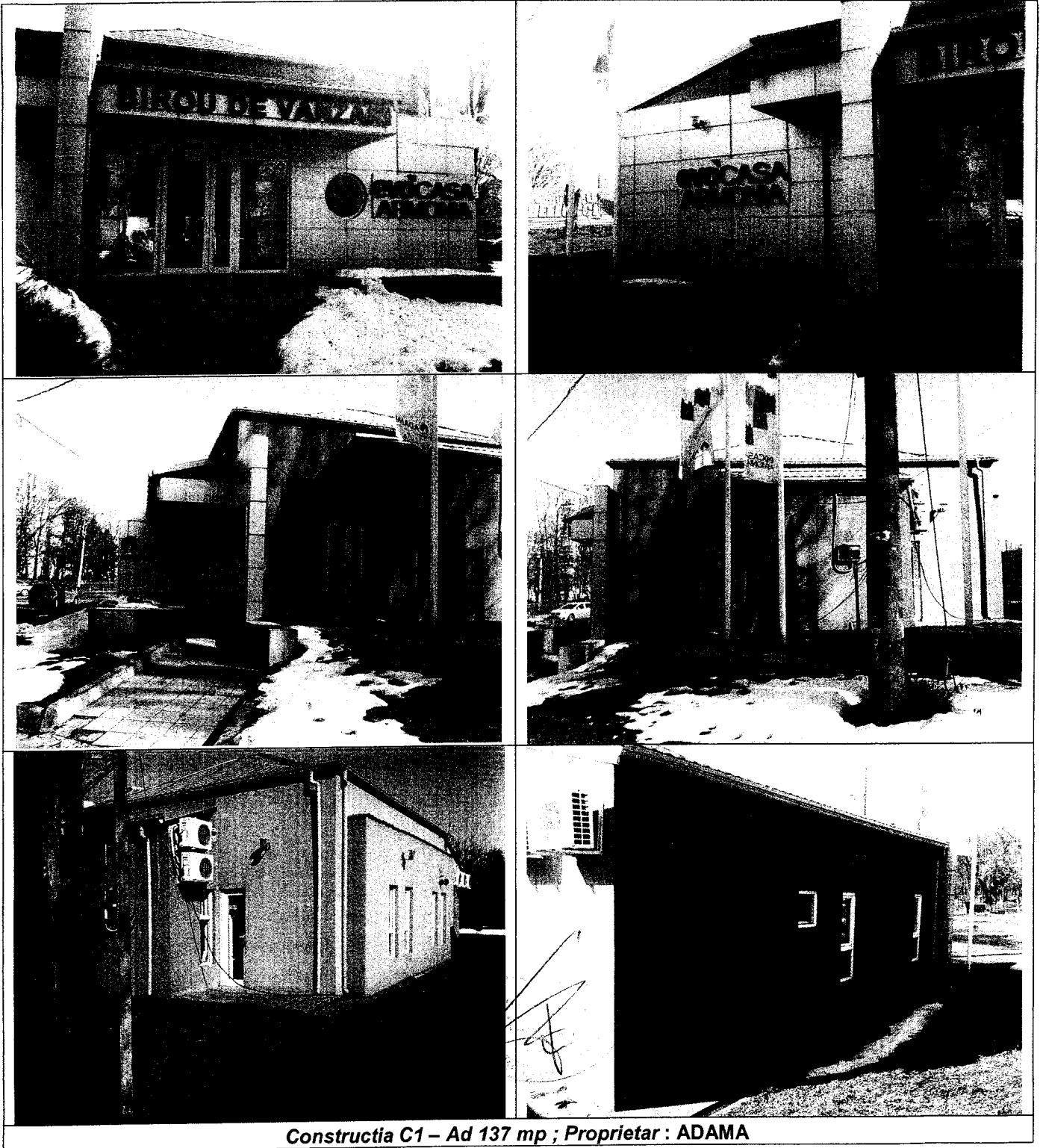
Constructia C2 – Ad 19 mp ; Proprietar : SAMSON ZOITA, KHADEM HAGHIGHAT LUCIA ELENA,

KHADEM HAGHIGHAT MOHAMMAD, RACANEL GABRIELA

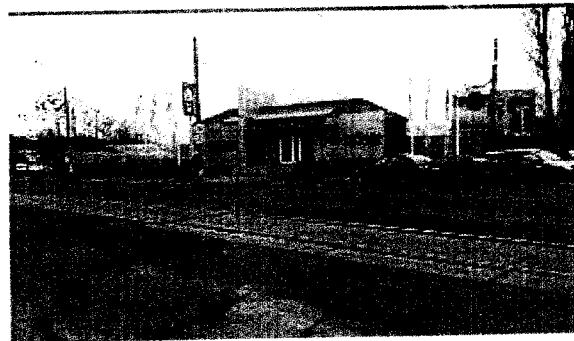


Constructia C1 – Ad 146 mp ; Proprietar : TICU LAURA, TICU MIHAIL-CRISTIAN, TOCILEANU STANCA

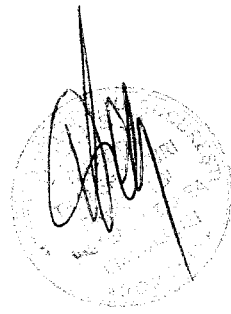
A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains text that is partially obscured by the signature, but it appears to be an official seal or stamp.

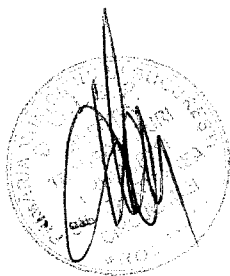
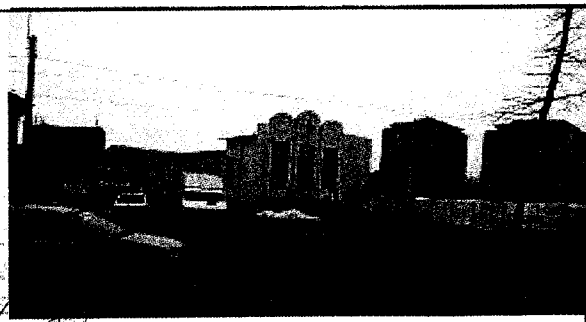
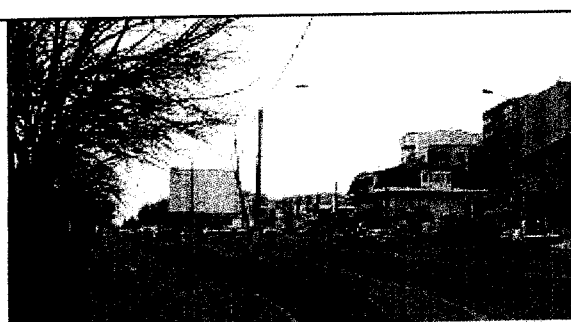
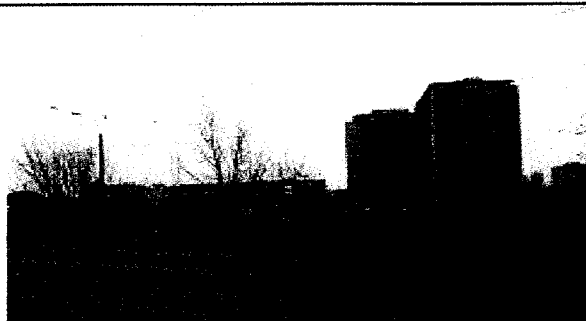


VEDERI GENERALE ALE IMOBILELOR CE VOR FI AFECTATE de EXPROPRIERE



Handwritten signature or initials.







VEDERI GENERALE ALE TERENURILOR AFECTATE DE EXPROPRIERE



EVALUAREA TERENULUI cu respectarea S.I.E. 2011

MODURI DE ABORDARE A VALORII ESTIMATE

Prin evaluare s-au utilizat abordările aplicabile scopului și obiectului evaluării din care va rezulta opinia asupra valorii. Pentru fiecare abordare utilizată, sunt prezentate datele faptice, analiza și raționamentul care au condus la nivelul respectiv al valorii.

Evaluarea este formată dintr-un număr de proceduri integrate, corelate și inseparabile ce au ca obiectiv comun o estimare convingătoare, demnă de încredere, a valorii.

Piata imobiliară la momentul actual se caracterizează printr-o lipsa de transparență, și prin diferențe mari între ofertele prezente pe piață și valorile efective la care se încheie tranzacțiile.

Evaluatorul opinează că abordările ce pot fi utilizate în contextul dat sunt:

A. Abordarea prin Metoda Comparatiilor de Piață

Piata imobiliară oferă proprietăți la vânzare similare proprietății evaluate, oferte din care pot să rezulte valori estimative ale proprietăților.

Piata imobiliară specifică acestui tip de proprietate imobiliară este destul de bine reprezentată, cu oferte la vânzare de terenuri cu preturi cuprinse între 220 Euro/mp și 350 Euro/mp, prețurile variind în funcție de: dimensiunile și caracteristicile fizice /juridice ale fiecărui teren în parte. (*Obs. **Ofertele din piață sunt pentru terenuri ce nu sunt supuse exproprierii***).

Ofertele se adresează unor clienți dornici să achiziționeze în zonă.

Pentru estimarea acestei valori a fost aplicată o singură abordare (Abordarea Prin Comparatie directă de piață) reglementată de Standardele Internaționale de Evaluare 2011, astfel:

« Ori de câte ori este posibil, se vor aplica metode de evaluare înscrise în cele trei abordări ; când nu există această posibilitate, se vor aplica două sau doar o singură metodă. Nu se va aplica niciodată o a doua metodă, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile. » (Ghiduri metodologice de evaluare – GME2, pag. 56).

« Pentru a obține o indicație asupra valorii se poate utiliza mai mult decât o singură abordare sau o metodă de evaluare, mai ales dacă există date de intrare reale sau observabile insuficiente, pentru ca o singură metodă să conducă la obținerea unei concluzii credibile ». (IVS 102 Implementare – pagina 34, paragraful 7).

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către client;
- identificarea și analiza amplasamentului ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior).

Evaluatorul aplică abordarea prin metoda comparației directe strict pentru o analiză a zonei imobiliare.

Nu își pune opinia pe valorile estimate din piață, deoarece Legea 255/2010 nu permite acest lucru, ci cere în mod expres respectarea Grilei Notariale, valabile la data evaluării, și anume Grila 2014.

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

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

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Preturile de vanzare reflecta o serie de factori care influenteaza mai mult sau mai putin valoarea proprietatii; pentru a determina influenta relativa a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative si calitative prin comparatia directa a datelor de piata.

Procesul analitic are patru etape:

1. Identificarea atributelor / caracteristicile de comparatie ce afecteaza valoarea proprietatii evaluate prin comparatie cu ofertele de proprietati similare gasite in piata;
2. Compararea atributelor fiecarei proprietati comparabile cu cele ale proprietatii evaluate si aprecierea diferentelor pentru fiecare element de comparatie (cantitativ si calitativ);
3. Obtinerea corectiei nete pentru fiecare tranzactie comparabila si aplicarea ei asupra pretului.
4. Efectuarea unei comparatii globale a proprietatilor comparabile corectate si extragerea unei singure valori din gama de valori rezultata.

Pentru aceasta abordare s-a ales un numar de 6 proprietati comparabile – terenuri libere - cu suprafete intre 300 mp si 800 mp - din zone similare sau apropiate.

Ofertele de teren au fost corectate cu -10% si cu -15% (anexe diferite) , corectii de negociere, negociere ce are loc in orice tranzactie, mai ales pentru terenuri, in aceasta perioada de criza economico-financiara.

In Anexa 1 se prezinta cele 6 proprietati comparabile – teren intravilan - alese si grila datelor de piata pentru proprietatea de evaluat si proprietatile comparabile, pe baza careia se realizeaza estimarea valorii de piata a proprietatii.

Conform **ANEXEI 1** (de mai jos) prin abordarea prin metoda Comparatiei directe, se **estimeaza** pentru terenurile din zona Liviu Rebreanu intervalul de **valori de piata de 225-335 euro/mp** pentru o corectie de negociere de **-15%**.

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIEI VANZARILOR - TEREN INTRAVILAN							
Strada Liviu Rebreanu, Sector 3, Mun. Bucuresti							
Anexa 1							
	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6	Comparabila 7
Localizare	Str. Liviu Rebreanu	Titan / Prisaca Domei	Titan / Billa	Titan / N. Grigorescu	Morariilor / Lucretiu Patrascanu	Liviu Rebreanu / Auchan	Pantelimon / Morariilor
Suprafata	500,00	500	500	870	324	2.500	576
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		400 €	350 €	345 €	400 €	220 €	434 €
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		400	350	345	400	220	434
Conditii tranzactionare (-15% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-60,00	-52,50	-51,75	-60,00	-33,00	-65,10
Pret corectat		340,00	297,50	293,25	340,00	187,00	368,90
Corectie de conditii ale pietei - scadere de -0,5% - 1% / luna, data de scaderea preturilor din piata imobiliara		Februarie - Aprilie 2014	Februarie - Aprilie 2014	Februarie - Aprilie 2014	Februarie - Aprilie 2014	Februarie - Aprilie 2014	Februarie - Aprilie 2014
Valoarea corectiei (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		340,00	297,50	293,25	340,00	187,00	368,90
Localizare	Str. Liviu Rebreanu	Titan / Prisaca Dornei	Titan / Billa	Titan / N. Grigorescu	Morariilor / Lucretiu Patrascanu	Liviu Rebreanu / Auchan	Pantelimon / Morariilor
Valoarea corectiei (%)		0%	5%	0%	0%	10%	-10%
Pret corectat		340,00	312,38	293,25	340,00	205,70	332,01
Acces	La strada	deschidere la sosea	10 ml	24 ml	13,5 ml	100 ml	30 ml
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		340,00	312,38	293,25	340,00	205,70	332,01
Destinatia (utilizarea terenului)	comercial / rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	comercial/rezidential	comercial/rezidential
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%	-5%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0,00	-15,62	-14,66	-17,00	0,00	0,00
Pret corectat		323,00	296,76	278,59	323,00	205,70	332,01
Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		323,00	296,76	278,59	323,00	205,70	332,01
Indicatori urbanistici / tip teren	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		323,00	296,76	278,59	323,00	205,70	332,01
Suprafata	500,00	500	500	870	324	2.500	576
Corectie procentuala		0%	0%	5%	0%	10%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	13,93	0,00	20,57	0,00
Pret corectat		323	297	293	323	226	332
Total corectie bruta		60,00	82,99	80,34	77,00	72,27	101,99
Corectie totala bruta (%)		15%	24%	23%	19%	33%	24%
Corectie totala neta (%)		15,00%	23,71%	23,29%	19,25%	32,85%	23,50%
Valoare piata Teren (Euro)	123	161.300 €					
Valoare piata Teren (Lei)	621.500 lei	771.875 lei					

Curs BNR la 23.04.2014 4,4698 lei

Explicatii corectii:

corectie de tranzactionare	se considera o corectie privind pretul de tranzactionare fata de pretul de oferta -15% negociere propriu-zisa; datorita crizei ce afecteaza piata imobiliara, la momentul actual, negocierile pot fi si mai mari, functie de proprietate (pentru terenuri in mod special).
corectie conditiile pietei	se considera o corectie nula deoarece proprietatile comparabile sunt de data recenta.
corectie pentru localizare	se considera o corectie cu pozitiva pentru comparabilele 2 si 5 care sunt mai putin bine pozitionate (langa Billa si Auchan) si o corectie negativa pentru comparabila 6 care se afla mai bine localizata (Pantelimon Morariilor).
corectie de acces / deschidere	se considera o corectie negativa pentru comparabila 3 si 4 cu o deschidere mai generoasa decat a proprietatii de evaluat.
corectie destinatie	s-a considerat o corectie negativa pentru toate comparabilele care au destinatie rezidentiala, considerata mai buna decat proprietatea de evaluat care are destinatia mixta (comerciala / rezidentiala).
corectie utilitati	s-a considerat o corectie nula deoarece toate proprietatile comparabile dispun de toate utilitatile.
corectie indicatori urbanistici / tip teren	s-a considerat o corectie nula pentru toate comparabilele considerand indicatori similari.
corectie de suprafata	s-a considerat o corectie pozitiva pentru proprietatea comparabila 5, care are o suprafata mult mai mare. S-a avut in vedere faptul ca de regula suprafetele mai mici de teren au preturi mai mari pe metrul patrat.

In opinia evaluatorului proprietatea, valorile de piata pentru terenurile situate in zona analizata, se situeaza in intervalul 225-335 euro/mp.

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIEI VANZARILOR - TEREN INTRAVILAN

Strada Liviu Rebreanu, Sector 3, Mun. Bucuresti

Anexa 1:						
Localizare	Str. Liviu Rebreanu	Titan / Prisca Domei	Titan / Billa	Titan / N. Grigorescu	Moranilor / Lucretiu Patrascanu	Pantelimon / Moranilor
Suprafata	500,00	500	500	870	324	576
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		400 €	350 €	345 €	400 €	434 €
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		400	350	345	400	434
Conditii tranzactionare (-15% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-40,00	-35,00	-34,50	-40,00	-43,40
Pret corectat		360,00	315,00	310,50	360,00	390,60
Corectie de conditii ale pietei - scadere de -0.5% - 1% / luna, data de scaderea preturilor din piata imobiliara		Februarie - Aprilie 2014	Februarie - Aprilie 2014	Februarie - Aprilie 2014	Februarie - Aprilie 2014	Februarie - Aprilie 2014
Valoarea corectiei (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		360,00	315,00	310,50	360,00	390,60
Localizare	Str. Liviu Rebreanu	Titan / Prisca Dornei	Titan / Billa	Titan / N. Grigorescu	Moranilor / Lucretiu Patrascanu	Pantelimon / Moranilor
Valoarea corectiei (%)		0%	5%	0%	0%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		360,00	330,75	310,50	360,00	351,54
Pret corectat		360,00	330,75	310,50	360,00	351,54
Acces	La strada	deschidere la sosea				
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		360,00	330,75	310,50	360,00	351,54
Destinatia (utilizarea terenului)	comercial / rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	comercial/rezidential
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0,00	-16,54	-15,53	-18,00	0,00
Pret corectat		342,00	314,21	294,98	342,00	351,54
Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		342,00	314,21	294,98	342,00	351,54
Indicatori urbanistici / tip teren	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		342,00	314,21	294,98	342,00	351,54
Suprafata	500,00	500	500	870	324	576
Corectie procentuala		0%	0%	5%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	14,75	0,00	0,00
Pret corectat		342	314	310	342	352
Total corectie bruta		40,00	67,29	64,77	58,00	82,46
Corectie totala bruta (%)		10%	19%	19%	15%	19%
Corectie totala bruta (Euro)		10,00%	19,23%	18,78%	14,50%	19,00%
Corectie totala neta (%)						
Valoarea piata Teren (Euro)						
Valoarea piata Teren (Lei)						

Explicatii corectii:	
corectie de tranzactionare	se considera o corectie privind pretul de tranzactionare fata de pretul de oferta -15% negociere propriu-zisa; datorita crizei ce afecteaza piata imobiliara, la momentul actual, negocierile pot fi si mai mari, functie de proprietate (pentru terenuri in mod special).
corectie conditiile pietei	se considera o corectie nula deoarece proprietatile comparabile sunt de data recenta.
corectie pentru localizare	se considera o corectie cu pozitiva pentru comparabilele 2 si 5 care sunt mai putin bine pozitionate (langa Billa si Auchan) si o corectie negativa pentru comparabila 6 care se afla mai bine localizata (Pantelimon Moranilor).
corectie de acces / deschidere	se considera o corectie negativa pentru comparabila 3 si 4 cu o deschidere mai generoasa decat a proprietatii ca evaluat.
corectie destinatie	s-a considerat o corectie negativa pentru toate comparabilele care au destinatie rezidentiala, considerata mai buna decat proprietatea de evaluat care are destinatia mixta (comerciala / rezidentiala).
corectie utilitati	s-a considerat o corectie nula deoarece toate proprietatile comparabile dispun de toate utilitatile.
corectie indicatori urbanistici / tip teren	s-a considerat o corectie nula pentru toate comparabilele considerand indicatorii similari.
corectie de suprafata	s-a considerat o corectie pozitiva pentru proprietatea comparabila 5, care are o suprafata mult mai mare. S-a avut in vedere faptul ca de regula suprafetele mai mici de teren au preturi mai mari pe metrul patrat.

In opinia evaluatorului proprietatea, valorile de piata pentru terenurile situate in zona analizata, se situeaza in intervalul 310-352 euro/mp.

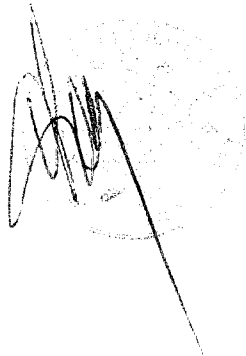
Conform **ANEXEI 1'** prin abordarea prin metoda Comparatiei directe, se **estimeaza** pentru terenurile din zona Liviu Rebreanu intervalul de valori de piata de **310-352 euro/mp** pentru o corectie de negociere de **-10%**.

Obs. Aceasta abordare a fost utilizata strict pentru respectarea S.I.E 2011, pentru ca evaluatorul sa isi formeze o opinie asupra subpietei imobiliare pentru zona analizata.

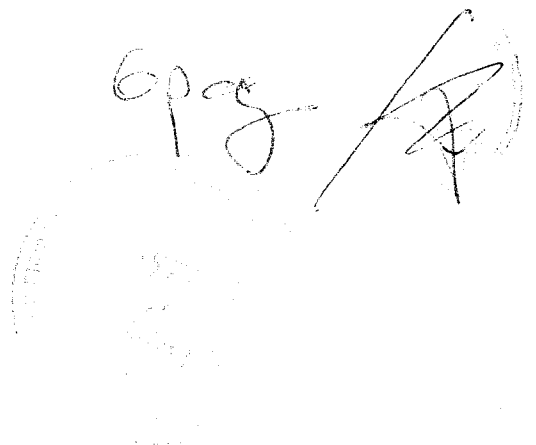
Concluzie : Pentru a respecta Legea 255/2010 , evaluatorul va furniza valorile juste pentru despagubire utilizand valorile prezentate in Grila Notariala valabila 2014. Aceste valori sunt prezentate in cadrul ANEXEI 2 prezentate mai sus.

ORZETE PROPRIETARI

COMPARABILE TERENUR



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, is written over a faint circular stamp. The stamp contains illegible text.



A handwritten signature in black ink, starting with the letters 'G' and 'P', is written over a faint circular stamp. The stamp contains illegible text.

Adauga la

Vanzari Terenuri Bucuresti, TITAN

Log in

Ia-ti o casa de 200000 € cu o rata de 1061 € / luna

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

Adauga la favorite

Intravilan: 900mp., F+1+M, deschi, sobele, instalatilor, cedeastru, apa, gaze, canalizare, electricitate i Cod Brunt: 900097 / 10 aneati: 4407540

Pret: 200.000 EURO
Bucuresti , TITAN

Publicat la 24.02.2014

Imob Service System (A)
[vezi telefon]

- Contacteaza agentia
- Trimite unui prieten
- Adauga in cos
- Adauga la favorite
- Sesizeaza neregula



Publica pe Facebook

Localizare pe harta:



Sesizeaza pozitionare pe harta neadecvata



Apa si G. in Militia

Apurtar 30 G 20



Statistici anuale: 470 afisari 42 accesari

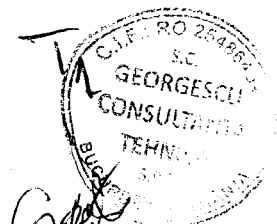
Contacteaza agentia

Numele Dns:
Adresa email:
Telefon:
Disponibil: Unicand
Contact prin: Telefon sau email

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

Doresc sa primesc pe email o copie a acestui mesaj

Intratai contact: Email Trimite





Adauga in

Login

Home
Cautari
Contact



Apa si G.
in Milita

Apartar
30
G
20

AP



Vanzari Terenuri Bucuresti, TITAN

la-ti o casa de 175000 € cu o rata de 929 € / luna

Avenitul mai bun credit din piata cu rata mai mica decat la Prima Casa. Asigurari de viata gratuita

Titani Bill a teren 500mp, deschidere 10m, toate utilitatile, cadastru si intabulare, urbanism, pret negociabil. Cod

anunt: AP1875577 / ID anunt: 55799078

Pret: 175.000 EURO
Bucuresti, TITAN

Publicat la 20.02.2014

Sedmag Imobiliare (A)

Telefon: 0731169114, 0763836939

Email: sedmagimobiliare@yahoo.com

Agent: Sedmag Imobiliare -

0314.315.430 / 0731.169.114 / 0763.899.204 / 0763.836.939 / 07

Email: sedmagimobiliare@gmail.com



- Contacteaza agentia
- Trimite unui prieten
- Adauga in cos
- Adauga la favorite
- Sesizeaza neregula



Publica pe Facebook

Statistici anunt: 28 afisari 0 accesari

Contacteaza agentia

Numele Dns.

Adresa email

Telefon:

Disponibil: Dns

Contact prin: Telefon sau email

Mesaj:

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

Doresc sa primesc pe email o copie a acestui mesaj

introdu codul:

T2

respectiv 36m, utilitati: gaze, electrica, apa, canal, certificat de urbanism in lucru, pret 147.500EUR. Fotografiiile sunt cu titlu informativ.

Caracteristici

Suprafață teren:	870 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	24 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
Lățime drum acces:	—	Suprafața construită:	—
Încălțime teren:	—		

Specificații

Modificat la: 22/02/2014

Utilități

Apa
Gaz
Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

Vecinătăți: Nicolae Grigorescu, 1 Decembrie 1918, metrou

Alte detalii: Oferta de vanzare teren, zona Titan-Grigorescu-adiacent, suprafata de teren 870mp, front stradal 24m respectiv 36m, utilitati: gaze, electrica, apa, canal, certificat de urbanism in lucru, pret 147.500EUR. Fotografiiile sunt cu titlu informativ.

Alte detalii preț: Pret 300.000EUR.

Link extern: <http://www.dreamsimob.ro>

<http://www.imobiliare.ro/anunt/X5TP03009>

[Tipărește](#)

[Salvează anunț](#)

Puncte de interes

Mijloace de transport

Încălțime

Supermarket local

Parcare

T3

HOME PAGE » Terenuri de vanzare » Titan » Teren - Titan

Teren - Titan

Reper: lângă Morarilor -Lucretiu Patrascanu

1503RUN1118

Contactează agen
Catalin Andr



1 Poze

S. teren	324 m ²
Deschidere	13.5 m
POT	45
Apa	DA
Canalizare	DA
Gaze	DA

€ 130.000

Nu exista det
agent

Tel: +4.0735.

Ofertă promovată
PROEST IMO

Calea Calarasilor
2, et. 3, apartame
Bucuresti office@

Morarilor -Lucretiu Patrascanu - B-dul Basarabia, teren cu suprafata de 324 mp, deschidere la 3 strazi
17,35/20,82/13,52. Pug zona L1a. Pretabil dezvoltare rezidentiala.

Tel: +4.0744.

Tel: +4.0735.

Tel: +4.031.8

Dotări / Utilități / Informații utile

Trimite mesaj agen

Finisaje/ Utilități	curent electric 220V, curent electric 380V, apa, canalizare, gaze, telefon, mijloace de transport
Info imobil	strazi amenajate, acces stradal
Vecinătăți	magazine, piata, gradinita, scoala, RATB, metrou, bar/pub, restaurant
Acte	contr. vanzare-cumparare

Vă contactez în le
oferta id: 1503RL
IMOPEDIA.ro

Ultima actualizare a ofertei: 20.02.2014

Contactează-ne

14

Contactează agentul:
Catalin Andrei

Ofertă promovată de:
PROEST IMOBILIARE

Nu există detalii despre agent

Tel: +4.0735.811.811

Calea Calarasilor 165, bl. 38, sc. 2, et. 3, apartament 14 s...

Tel: +4.0744.382.907

Tel: +4.0735.811.811

Tel: +4.031.805.90.92



Trimite mesaj agentului:



AMS AVANTAJE IMOBILIARE



Home Servicii Cautare avansata Adauga oferta / cerere Contact

Categorii oferte

Vanzari Terenuri - LIVIU REBREANU, TITAN

Oferte speciale

Vanzari apartamente

Data: 03.02.2014

TITAN, LIVIU REBREANU, AUCHAN vanzare teren intravilan, suprafata 2.500 mp. pret 220 EUR/mp , deschidere la liviu rebreanu 100ml, adancime 20 m. toate utilitatile. pretabil pentru piata, showroom, servicii diverse, service auto, notariat, stomatologie, benzinarie

MAGUR
25 EUR

Inchirieri apartamente

Agent: Alexandrescu Mihai: Broker acreditat ABI licenta

Telefon: 0723176915

Email: ams@avantajeimobiliare.ro

AMS Avantaje Imobiliare

Telefon: 0723176915, 0723634583

Email: am@vimar.ro

ID: 55792410

Pret: 220 EURO

23 AUGI
40 EUR

Casa / vile

Contacteaza brokerul

Terenuri

Nume:

Telefon:

Regim hotelier / Pensiuni

Mesaj:

Spatii birouri / comerciale / hale

Cod de siguranta:

bqps

Tramite

15

KOGALNIC
56.000 EL

Parteneri

AVANTI



AE
asociatia



Consultanta in :

Taxe notar

Calcula
- ACTL



IMO

Informatii l

Schimburi

Curs valutar

Euro 4.5173 RON

Dolar 3.2955 RON

Vanzari Terenuri Bucuresti, PANTELIMON

Ia-ti o casa de 250000 € cu o rata de 1327 € / luna

Aveni cel mai bun credit din pasta cu rata mai mica decat la Prima Casa - Asigurari de viata gratuita *



Adauga in lista

Login

Logout

Paragina

Cauta in

Renun la chirie

chitafes.



Ia-ti apa Bucurest avans pr Casa de

Articol nr. 1012

vanzare teren pantelimon - pantelimon - fundeni - moranilor - bucuresti, in suprafata de 576 mp, avand deschiderea strada de 30 metri la 2 fronturi, conform , terenul se afla situat in uti si are urmatoari indicatori urbanistici: pat 50 %, cut 2 , regim de inaltime p 3, recomandam acest teren pentru construirea unui imobil rezidential / office / comercial, cu o amprenta maxima de 388 mp si suprafata totala de maxim 1152 mp. ca si localizare, terenul se afla in situat in in zona pantelimon in apropiere de pantelimon - fundeni - moranilor. id intern: ref071206632, pret - 250000eur - Cod anunt: REF0712066 / ID anunt: 6632

Pret: 250.000 EURO
Bucuresti , PANTELIMON

Publicat la 23 Oct 2014

Refinder Elite (A)
[vezi telefon]



- [Contacteaza agentia](#)
- [Trimite unui prieten](#)
- [Adauga in cos](#)
- [Adauga la favorite](#)
- [Sesizeaza neregula](#)



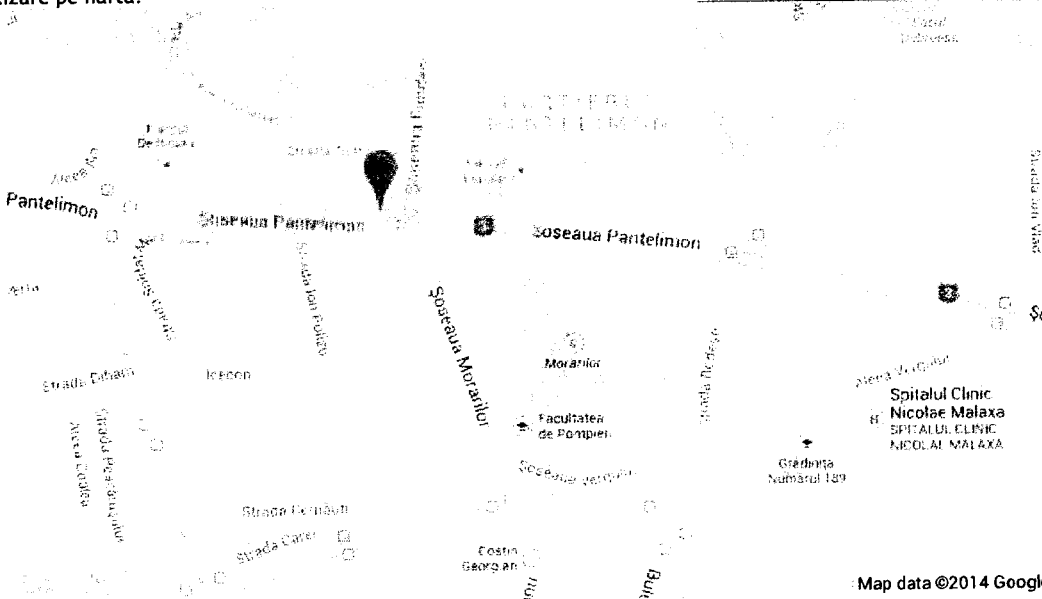
Publica pe Facebook

Click pe imagini pentru a le mari:



Localizare pe harta:

Sesizeaza pozitionare pe harta neadecvata



Statistici anunt: 420 afisari 31 accesari

Contacteaza agentia

16



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 „Reabilitarea sistemului rutier și a liniei de tramvai pe Bdul. Liviu Rebreanu” în vederea continuării și finalizării 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 continuarea reabilitării sistemului rutier și a liniei de tramvai existente pe Bdul. Liviu Rebreanu, mai exact în porțiunea dintre Bulevardul Nicolae Grigorescu și Bulevardul 1 Decembrie 1918 în vederea fluidizării și decongestionării traficului rutier atât pentru autovehicule cât și pentru mijloacele de transport în comun. Astfel, este necesară modernizarea liniei de tramvai dar și lărgirea tramei stradale în vederea asigurării fluxului de circulație necesar în zona respectivă.



Indicatorii tehnico-economici ai investiției au fost aprobați prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 190/2007

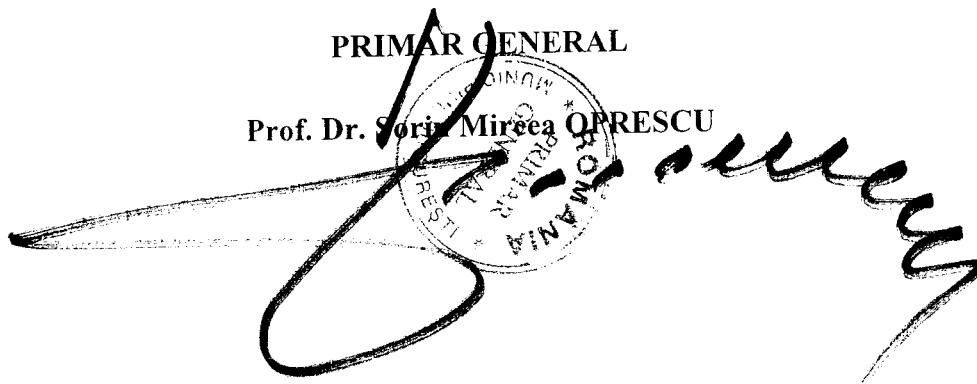
Pentru finalizarea lucrării este necesară exproprierea suprafeței de 3.999 mp teren și 547 mp construcții aflate în prezent în proprietate privată, așa cum reiese din raportul de evaluare globală pentru lucrările de utilitate publică „Reabilitarea sistemului rutier și a liniei de tramvai pe Bdul. Liviu Rebreanu” pentru proprietăți imobiliare terenuri intravilane și construcții, situate pe teritoriul administrativ al Sectorului 3, Municipiul București.

Sumele individuale necesare plății despăgubirilor în vederea realizării exproprierii potrivit acestui amplasament sunt stabilite prin Raportul preliminar de evaluare la suma totală de 7.309.866 lei.

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 „Reabilitarea sistemului rutier și a liniei de tramvai pe Bdul. Liviu Rebreanu”, în vederea începerii lucrărilor de interes public local, realizarea exproprierii fiind necesară pentru o justă și prealabilă despăgubire în sumă totală de 7.309.866 lei.

PRIMAR GENERAL

Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice
Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

Nr. 5224/1 / 28.04.14

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ
Nr. 1214
20.14 LUNA 04 ZIUA 29

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL
NR. 1518/6
2014 LUNA 04 ZIUA 29

RAPORT DE SPECIALITATE

privind începerea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Reabilitarea sistemului rutier și a liniei de tramvai pe Bdul. Liviu Rebreanu”, 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, este necesară continuarea reabilitării sistemului rutier și a liniei de tramvai existente pe Bdul. Liviu Rebreanu, mai exact în porțiunea dintre Bulevardul Nicolae Grigorescu și Bulevardul 1 Decembrie 1918. În momentul de față, Primăria Municipiului București are în execuție lucrări de amploare pe artera de circulație sus-menționată, urmărind fluidizarea circulației stradale atât pentru autovehicule cât și pentru mijloacele de transport în comun. Astfel, este necesară modernizarea liniei de tramvai dar și lărgirea tramei stradale în vederea asigurării fluxului de circulație necesar în zona respectivă.

Indicatorii tehnico-economici ai investiției au fost aprobați prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 190/2007.

Pentru finalizarea lucrării este necesară exproprierea suprafeței de 3.999 mp teren și 547 mp construcții aflate în prezent în proprietate privată, așa cum reiese din raportul de evaluare globală pentru lucrările de utilitate publică „Reabilitarea sistemului rutier și a liniei de tramvai pe Bdul. Liviu Rebreanu” pentru proprietăți imobiliare terenuri intravilane și construcții, situate pe teritoriul administrativ al Sectorului 3, Municipiul București.

Sumele individuale necesare plății despăgubirilor în vederea realizării exproprierii potrivit acestui amplasament sunt stabilite prin Raportul preliminar de evaluare la suma totală de 7.309.866 lei.

Certificăm cu privire la realitatea documentației ce stă la baza întocmirii raportului 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 „Reabilitarea sistemului rutier și a liniei de tramvai pe Bdul. Liviu Rebreanu”, în vederea edificării lucrărilor de interes public local.

DIRECTOR GENERAL

Mădălin DUMITRU



DIRECTOR EXECUTIV

Ion DEDU

