

Pt 13



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 Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada București-Pitești” între strada G-ral Petre Popovăț și strada Amilcar C. Săndulescu - Etapa I

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, 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,
- Hotărârii C.G.M.B. nr. 25/2006 privind aprobarea documentației tehnico-economice a obiectivului de investiții „Modernizarea unor artere de penetrație, strapungeri, supralargiri și pasaje rutiere și pietonale”, modificată prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 123/2007

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 „Penetrație Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada București-Pitești” între strada G-ral Petre Popovăț și strada Amilcar C. Săndulescu - Etapa I, potrivit planului de situație prevăzut în anexa I la prezenta hotărâre.

Art. II. Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Penetrație Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada București-Pitești” între strada G-ral Petre Popovăț și strada Amilcar C. Săndulescu - Etapa

I, 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 6, 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 „Penetrație Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada București-Pitești” între strada G-ral Petre Popovăț și strada Amilcar C. Săndulescu - Etapa I, 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 24.907.733 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 240 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 Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada București-Pitești” între strada G-ral Petre Popovăț și strada Amilcar C. Săndulescu - Etapa I 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. Hotărârea C.G.M.B. nr. 266/2006 se abrogă.

Art. IX. 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

327900

i - Ciurel - Autostrada Bucuresti-Pitesti "

da:

culoarului de expropriere

proprietate

te propuse pentru expropriere

te proprietatea Statului Roman

t.

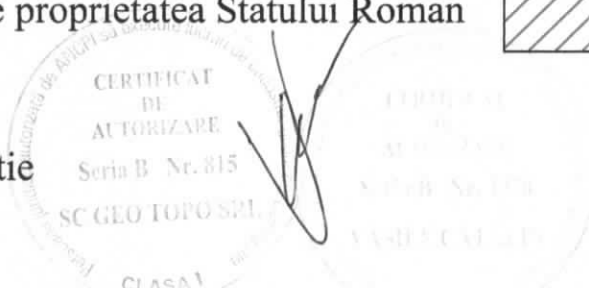
uctie





12

C



SC GEO TOPO S.R.L.
Marin, nr. 4, Sector 2
E-mail : scgeotopo@yahoo.com
Web : www.geotopo.ro



**Primaria Municipiului
Bucuresti**

Plansa
Nr. 1/1

Scara
1 : 1000

Data
27.05.2014

PLAN TOPOGRAFIC
avand ca scop:
Proiectul de utilitate publica:
" Penetratie Splaiul Independentei - Ciurel -
Autostrada Bucuresti-Pitesti "

torul 6

ANEXA 2

| Tabel cu situatia imobilelor afectate de expropriere pentru executarea lucrarilor de utilitate publica - „PENETRATIE SPLAIUL INDEPENDENTEI - CIUREL - AUTOSTRADA BUCURESTI - PITESTI” Intra str. G-ral Petre Popovici si str. Amilcar C. Sandulescu | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|---------|---|--|----------------------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------------|--|---|
| Nr. Crt. | Nume Proprietar | Adresa | Nr.Cad. | Suprafata TEREN propusa pentru expropriere [mp] | Nr. constructii | Suprafata Constructii [mp] | Suprafata Constructii Destruite [mp] | Valoarea teren [Lei] | Valoarea constructii [Lei] | Valoarea totala teren + constructii [Euro] | Valoarea totala teren + constructii [Lei] |
| 1 | SC GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM SRL | Splaiul Independentei | 201505 | 1811 | 0 | 0 | 0 | 2.914.131 lei | - | 651.900 € | 2.914.131 lei |
| 2 | SC GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM SRL | Splaiul Independentei | 201506 | 614 | 0 | 0 | 0 | 988.005 lei | - | 221.040 € | 988.005 lei |
| 3 | SC SEMA BUSINESS THREE SRL | Str. Petre Crutu nr. 40-42 | 209043 | 19 | 0 | 0 | 0 | 30.573 lei | - | 8.840 € | 30.573 lei |
| 4 | GRECU LUCIAN VIOREL SRL | Splaiul Independentei nr. 332B | 218227 | 63 | 0 | 0 | 0 | 101.375 lei | - | 22.880 € | 101.375 lei |
| 5 | SC SEMA BUSINESS THREE SRL | Splaiul Independentei nr. 319 | 200241 | 183 | 0 | 0 | 0 | 294.470 lei | - | 68.800 € | 294.470 lei |
| 6 | SC SEMA BUSINESS ONE SRL | Splaiul Independentei nr. 319 | 200238 | 160 | 0 | 0 | 0 | 257.460 lei | - | 57.800 € | 257.460 lei |
| 7 | SEMAKATOAREA SA | Splaiul Independentei nr. 319 | 217933 | 123 | 0 | 0 | 0 | 197.923 lei | - | 44.280 € | 197.923 lei |
| 8 | SC SEMA BUSINESS ONE SRL | Splaiul Independentei nr. 319 | 224134 | 45 | 0 | 0 | 0 | 72.411 lei | - | 16.200 € | 72.411 lei |
| 9 | SC SEMA BUSINESS ONE SRL | Splaiul Independentei nr. 319 | 200198 | 18 | 0 | 0 | 0 | 28.904 lei | - | 6.480 € | 28.904 lei |
| 10 | SC SEMA BUSINESS ONE SRL | Splaiul Independentei nr. 319 | 224135 | 62 | 0 | 0 | 0 | 99.706 lei | - | 22.320 € | 99.706 lei |
| 11 | SC SEMA BUSINESS ONE SRL | Splaiul Independentei nr. 319 | 200187 | 24 | 0 | 0 | 0 | 38.619 lei | - | 8.840 € | 38.619 lei |
| 12 | SC LUKOL ROMANIA SRL | Sos. Virtuii nr.81-83 | 206004 | 978 | 0 | 0 | 0 | 1.591.213 lei | - | 365.992 € | 1.591.213 lei |
| 13 | ANGHEL PETRE | Sos. Virtuii nr.81B | 208420 | 800 | 0 | 0 | 0 | 1.301.606 lei | - | 291.200 € | 1.301.606 lei |
| 14 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Sos. Virtuii nr.45 | 201199 | 130 | 0 | 0 | 0 | 211.511 lei | - | 47.320 € | 211.511 lei |
| 15 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Sos. Virtuii nr.43 | 215758 | 300 | 0 | 0 | 0 | 488.102 lei | - | 109.200 € | 488.102 lei |
| 16 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Sos. Virtuii nr.41 | 215757 | 125 | 0 | 0 | 0 | 203.376 lei | - | 45.500 € | 203.376 lei |
| 17 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Sos. Virtuii nr.37 | 201198 | 44 | 0 | 0 | 0 | 71.588 lei | - | 16.016 € | 71.588 lei |
| 18 | SC AZADY MANAGEMENT SRL | Sos. Virtuii nr.70 | 207596 | 351 | 0 | 0 | 0 | 571.080 lei | - | 127.784 € | 571.080 lei |
| 19 | TONE PETRE | Sos. Virtuii nr.27B | 218804 | 788 | 0 | 0 | 0 | 1.249.542 lei | - | 279.582 € | 1.249.542 lei |
| 20 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Sos. Virtuii nr.49 (fost nr. 57C) | 215890 | 119 | 0 | 0 | 0 | 193.614 lei | - | 43.316 € | 193.614 lei |
| 21 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Str. Dambovital nr.10B | 202813 | 109 | 0 | 0 | 0 | 168.087 lei | - | 37.806 € | 168.087 lei |
| 22 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Str. Dambovital nr.10B | 201209 | 118 | 0 | 0 | 0 | 181.996 lei | - | 40.710 € | 181.996 lei |
| 23 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Str. Dambovital nr.10B | 209539 | 1786 | 0 | 0 | 0 | 2.754.157 lei | - | 616.170 € | 2.754.157 lei |
| 24 | SC ONO DEVELOPMENT SRL | Str. Amilcar C. Sandulescu nr.8 | 208047 | 2415 | 0 | 0 | 0 | 3.724.128 lei | - | 833.175 € | 3.724.128 lei |
| 25 | SC ONO DEVELOPMENT SRL | Str. Amilcar C. Sandulescu nr.8 | 208046 | 339 | 0 | 0 | 0 | 522.765 lei | - | 116.958 € | 522.765 lei |
| 26 | ASOCIATIA MISLINEA ALEGE VATA | Aleea Lacul Morii nr.3 | 204854 | 986 | 0 | 0 | 0 | 1.115.027 lei | - | 249.488 € | 1.115.027 lei |
| 27 | SC WEST HOUSE GROUP SRL | Aleea Lacul Morii nr.5-11 | 200633 | 4477 | 0 | 0 | 0 | 5.062.858 lei | - | 1.132.881 € | 5.062.858 lei |
| 28 | SC ONO DEVELOPMENT SRL | Str. Amilcar C. Sandulescu nr.10 | 208045 | 307 | 0 | 0 | 0 | 473.419 lei | - | 105.915 € | 473.419 lei |
| Suprafata totala TEREN propusa spre expropriere (mp) | | | | 17.274 | Suprafata totala CONSTRUCTII propuse spre expropriere (mp) | | 0 | 34.907.733 lei | 0 lei | 6.572.448 € | 34.907.733 lei |

A se vedea Conditiile Limitative de mai jos

Curs BNR Leu/Euro la data semnării actului 2014

4,4998 lei



Tabel Valori



Anexa 2 la
HCGHB Nr. . .

RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

pentru lucrarile de utilitate publica:

„PENETRATIE SPLAIUL INDEPENDENTEI - CIUREL - AUTOSTRADA BUCURESTI - PITESTI”

pentru proprietati imobiliare:

**Terenuri intravilane situate pe teritoriul administrativ al Sectorului 6,
Municipiul Bucuresti**



aprilie 2014

Proprietari: **Persoane Fizice si Persoane Juridice**



SINTEZA EVALUARII

RG CIUREL – 2 - (Terenuri)

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 **17.274 mp.**

Suprafete Propuse pentru Expropriere (conforma ANEXA 1 si Planuri Topo)
Suprafata totala TERENURI **17.274 mp.**

SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul **estimarii valorii juste de despagubire**, in vederea exproprierei pentru lucrarile de utilitate publica:

**„PENETRATIE SPLAIUL INDEPENDENTEI - CIUREL - AUTOSTRADA
BUCURESTI - PITESTI”
intre str. G-ral Petre Popovat si str.Amilcar C. Sandulescu**

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. 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, adoptate de ANEVAR (editia 2011), dar cu respectarea legislatiei in vigoare privind exproprierea pentru utilitate publica.

BENEFICIAR SI DESTINATAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

Societatea de Avocatura **Bostina & Asociatii SPRL.**

DATA INSPECTIEI – RG CIUREL- 2 (fara constructii)

Aprilie 2014

pentru Mai 2014



DATA RAPORTULUI GLOBAL

23.04.2014

Valorile juste (in vederea expropriarii) estimate pentru proprietatile imobiliare: terenuri intravilane situate pe teritoriul administrativ al Sectorului 6, Mun. Bucuresti, ce urmeaza a fi expropriate pentru **utilitate publica**

„PENETRATIE SPLAIUL INDEPENDENTEI - CIUREL - AUTOSTRADA BUCURESTI - PITESTI” intre str. G-ral Petre Popovat si str.Amilcar C. Sandulescu, sunt prezentate mai jos:

| | |
|---|------------------------------|
| Suprafata totala teren ce se expropria (apartine atat persoanelor fizice cat si a celor juridice) | 17.274 mp |
| VALORI furnizate de Grila Notariala estimate la data de 23.04.2014 | |
| Valoare justa de despagubire - global (teren) (Lei) | <u>24.907.733 Lei</u> |
| Valoare justa de despagubire- global (teren) (Euro) | <u>5.572.449 Euro</u> |

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.

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

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

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

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



Ing. FLORESCU Adriana Rodica
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 Aprilie 2014.
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, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii titulari ANEVAR avand legitimitatiile 12766 si 12581 valabile 2014.

DECLARATIE DE 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 beneficiarul/proprietarul 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 beneficiarului/proprietarului sau a altor persoane care au interese legate de proprietate, 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:

- 2) - **Terenuri intravilane**, categoria de folosinta curti constructii (Cc), situate pe teritoriul administrativ al Sectorului 6, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala estimata de **17.274 mp.**

Suprafete Propuse pentru Expropriere (conforma ANEXA 1 si Planuri Topo)
Suprafata totala TERENURI **17.274 mp.**

LOCALIZARE

Proprietatile supuse **evaluării globale** sunt situate in sectorul 6 al Municipiului Bucuresti si sunt afectate partial sau integral de reabilitarea sistemului rutier, mai exact portiunea cuprinsa intre **intre str. G-ral Petre Popovat si str.Amilcar C. Sandulescu.**

Planuri detaliate cu localizarea amplasamentului sunt anexate prezentului la capitolul ANEXE.

INSPECTIA

Evaluatorul nu a efectuat o expertiza privind o eventuala contaminare a terenului.

Inspectia s-a efectuat global, la exterior, pentru toate proprietatile ce urmeaza a fi expropriate, aflate in majoritate pe Splaiul Independentei si Sos. Virtutii si anumite strazi adiacente.

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

DESCRIERE

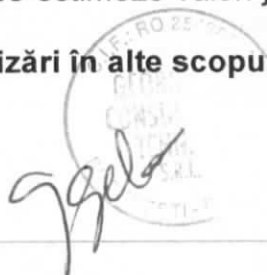
Terenurile respective sunt afectate de lucrarile de utilitate publica **publica „PENETRATIE SPLAIUL INDEPENDENTEI - CIUREL - AUTOSTRADA BUCURESTI - PITESTI”** intre str. G-ral Petre Popovat si str.Amilcar C. Sandulescu. Suprafetele de teren analizate sunt intravilane, categoria de folosinta curti constructii (Cc), pe a caror suprafata sunt edificate constructii cu destinatie comerciala/birouri si rezidentiala conform inspectiei vizuale exterioare a acestora.

Terenurile ocupate de **constructii** au la limita lor toate utilitatile edilitare, una cu acces din Splaiul Independentei iar cealalta cu acces din Aleea Lacul Morii. 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 a proprietatii**, in vederea expropriării pentru lucrarile de utilitate publica „**PENETRATIE SPLAIUL INDEPENDENTEI - CIUREL - AUTOSTRADA BUCURESTI - PITESTI”** intre str. G-ral Petre Popovat si str.Amilcar C. Sandulescu. Estimarea valorii din prezentul raport de evaluare este una globala, pentru toate proprietatile aflate pe acest tronson (precizate in “**Anexa - VALOARE GLOBALA**”), urmand ca la evaluarile individuale sa se estimeze valori juste 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 isi asuma raspunderea pentru situatia juridica si tehnica a proprietatilor, strict in baza documentelor primite pana la data acestei evaluari si a inspectiei extrioare efectuate. In cazul in care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate in considerare in cadrul altui raport sau la rapoartele individuale ulterioare.

BENEFICIAR SI DESTINATAR

Primaria Municipiului Bucuresti – Consiliul General
Societatea de Avocatura **SC Bostina & Asociatii SPRL.**

Avind in vedere Statutul ANEVAR si OG 24/2011 al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de acestia.

LOCALIZARE – Descriere Cartier

Zona Splaiul Independentei – Ciurel este situata in apropierea Cartierului Crangasi si a Lacului Morii

Cartierul Crangasi se situeaza in partea de vest a Bucurestiului in sectorul 6, avand ca vecinatati Canalul Dambovita care a fost regularizat inainte de 1990, Lacul Morii si Parcul Crangasi , cartierul Militari , dar si cartiere ca Grozavesti la limita de est. La intersectia Splaiului Independentei cu Sos. Virtutii se afla barajul de la Lacul Morii.

Cartierul se afla in mijlocul unei dezvoltari imobiliare spectaculoase datorita dezvoltarilor imobiliare din jurul Lacului Morii dar si din zona Splaiul Independentei , mai precis pe locul fostei Intreprinderi Semanatoarea.

Transportul este foarte bine elaborat, regiunea fiind legata de alte parti din Bucuresti cu metroul, tramvaiul, troleibuze, autobuze si taxiuri.

Cele mai importante bulevarde sunt:

Splaiul Independentei si Sos. Virtutii. Exista mai multe centre comerciale mari, cele mai importante hipermarket-uri fiind Carrefour Orhidea (la podul Grozavesti) si Cora (la intersectia Sos. Virtutii cu B-dul Iuliu Maniu).

Statiile de metrou situate in acest cartier sunt: Petrache Poienaru si Grozavesti (la Splaiul Independentei) si Crangasi (la Sos. Virtutii).

In ceea ce priveste institutiile de invatamant, in cartier se gasesc scoli precum Scoala nr.202, Scoala nr. 310, Scoala nr.174, Scoala nr.117, Colegiul Ucecom Spiru Haret, Liceul Mircea Eliade, Gradinita nr. 250, Institutul Politehnic si Complexul Studentesc Regie, Universitatea Ecologica.

Zona dezvoltata atat inainte de 1990 (Institutul de Cercetari Metalurgice) dar si dupa, cuprinde : Institutul de Biochimie al Academiei Romane, cladiri recent construite cum ar fi cladirea care adaposteste Primaria Bucuresti si Cladirea de birouri din cadrul Parcului industrial Sema Parc.

In zona exista si numeroase spatii de agrement cum ar fi : Starandul Dambovita, Parcul Crangasi, terenuri de tenis si rugby

Spitalul “ Militar Central ” si Spitalul Universitar de Urgenta sunt cele mai apropiate spitale din zona.





Din informatiile de pe Wikipedia :

În 1923, o parte din cătunul Crângași a fost inclus în teritoriul capitalei.

Începând cu anul 1960, pe loturile rămase libere, au început să fie ridicate primele blocuri de locuințe pentru muncitorii din metalurgie, care au venit din Hunedoara în București, pentru a lucra la sectorul de producție al Institutului de Cercetări Metalurgice (ICEM) aflat pe malul Lacului Morii, de unde și denumirea unor blocuri ca ICEM13.

În urma inundațiilor din anii 70, Crângașul s-a numărat printre cele mai afectate zone

Cartierul Crângași este deservit de o piață, Piața Crângași, unde se pot găsi atât produse agroalimentare (fructe, legume, cereale, lactate, produse din carne și piscicole), cât și nealimentare (articole de îmbrăcăminte, încălțăminte, produse electrice și electrocasnice, produse cosmetice etc.). Piața Crângași se află în jurisdicția Administrației Piețelor a Sectorului 6, până în 2005 ea fiind în administrare privată.

De altfel, cartierul Crângași mai e deservit de un complex comercial aflat în imediata apropiere a secției de poliție nr. 20 și de numeroase magazine, mai mult sau mai puțin specializate, ce se găsesc de o parte și de alta a Căii Crângași, începând de la Podul Grant și până la Parcul Crângași, de-a lungul liniei de metrou ușor nr. 41.

În februarie 2006, în imediata apropiere a Parcului Crângași, s-a inaugurat centrul comercial Grant Shopping Center, ce găzduiește aproximativ 50 de magazine plus spații de relaxare, precum un salon de frumusețe și cafenele. Grant Shopping Center este situat pe Șoseaua Virtuții, nr. 148, în apropierea stației de metrou Crângași și a stației tramvaiului nr. 41.



Splaiul Independenței este un bulevard din București, una din principalele artere ale municipiului, traversează centrul orașului de la nord-vest la sud-est, se continuă cu Splaiul Unirii

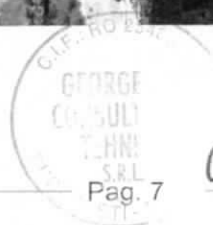
Proiectantul arata incarcările de trafic de pe B-dul Iuliu Maniu: 2300-2500 vehicule/ora si sens, precum si transport in comun de circa 5.000-7.000 calatori (autobuz si troleibuz). Cresterea valorilor de trafic s-a datorat atat cresterii numarului de masini, cat si aparitiei mai multor functiuni majore in lungul Bdului Iuliu Maniu: Supermaket-ul CAREFOUR, BRICOSTORE, sedii de firme, METRO.

La aceste disfunctionalitati se adauga si modul defectuos de parcare pe B-dul Iuliu Maniu, lucru care conduce la blocarea unei benzi de circulatie, iar traficul general se desfasoara numai pe doua benzi de circulatie pe sens.

Drumul expres va asigura legatura Atostraziei Bucuresti-Pitesti cu Splaiul Independentei la Podul Ciurel si va reprezenta o artera de mare viteza de trecere de la regimul de autostrada la regimul instituit pentru arterele orasenesti.

Fata de rețeaua stradala majora a orasului Bucuresti, drumul expres reprezinta o dublare a B-dului Iuliu Maniu intre Soseaua de centura si Pasajul Lujerului, ale caror incarcari de trafic sunt apropiate de capacitatea maxima a arterei.

Lacul Morii este cel mai mare lac din Bucuresti, un lac de acumulare cu un baraj din beton inalt de 15 metri, construit pentru protectia bucurestenilor impotriva inundatiilor. Pe malul Lacului a fost construit si Parcul Crangasi care beneficiaza si de teren de tenis si fotbal.



A handwritten signature in black ink, located to the right of the second stamp.

BAZELE EVALUARII

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

VALOAREA ESTIMATA

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii juste de despăgubire conform Grilei Notariale 2014** pentru imobilele supuse exproprierii.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire, evaluatorul va avea în vedere și se va raporta la **“GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2014”**, efectuate de Camera Notarilor Publici pentru anul 2014, așa cum cere **Legea 255/2010 art. 11 alin (7)**.

Legea nr. 255/2010 din 14/12/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean 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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. “

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

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

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

La articolul 4, alineatul (9), :

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

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

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

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»



[Handwritten signature]

B. Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele Internationale 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. Florescu Adriana 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 si II, editate de ANEVAR si Institutul Roman de Cercetari in Evaluare (IROVAL) ;

Catologe de reevaluare din colectia „Evaluarea Rapida a Constructiilor” editura MATRIX ROM

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

„Evaluarea Terenului + Aplicatii” – 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.

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 incheiat in 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

Ing. FLORESCU Adriana Rodica
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 publica „PENETRATIE SPLAIUL INDEPENDENTEI - CIUREL - AUTOSTRADA BUCURESTI - PITESTI” intre str. G-ral Petre Popovat si str. Amilcar C. Sandulescu.

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 fiecărei proprietati in parte (acces, suprafata, deschidere, utilitati, starea tehnica a fiecărei constructii, calitatea si tipul finisajelor si altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale fiecărei 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. **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.

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

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.

12. Evaluatorul isi asuma raspunderea pentru situatia juridica si tehnica a proprietatilor, strict in baza documentelor primite pana la data acestei evaluari si a inspectiei exterioare efectuate. In cazul in care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate in considerare in cadrul altui raport sau la rapoartele individuale ulterioare

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 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 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 freatic.- 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.

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

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

Ing. FLORESCU Adriana Rodica
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR



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 analiza 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.**

(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).



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 (fizice, tehnice, urbanistice, etc) 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, **județean 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.

Valorile juste (de despagubire) estimate pentru proprietatile imobiliare terenuri intravilane situate pe teritoriul administrativ al Sectorului 6, Municipiul Bucuresti, ce urmeaza a fi expropriate pentru :



Utilitate publica „PENETRATIE SPLAIUL INDEPENDENTEI - CIUREL - AUTOSTRADA BUCURESTI - PITESTI”

intre str. G-ral Petre Popovat si str.Amilcar C. Sandulescu,
sunt prezentate mai jos:

| | |
|---|------------------------------|
| Suprafata totala teren ce se expropriaza (apartine atat persoanelor fizice cat si a celor juridice) | 17.274 mp |
| VALORI furnizate de Grila Notariala estimate la data de 23.04.2014 | |
| Valoare justa de despagubire - global (teren) (Lei) | <u>24.907.733 Lei</u> |
| Valoare justa de despagubire- global (teren) (Euro) | <u>5.572.449 Euro</u> |

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.

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

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

Ing. FLORESCU Adriana Rodica
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR



“Anexa VALOARE GLOBALA” – ANEXA 2
ANEXA 2

| Tabel cu situatia imobilelor afectate de expropriere pentru executarea lucrarilor de utilitate publica - <u>“PENETRATIE SPLAIUL INDEPENDENTEI - CIUREL - AUTOSTRADA BUCURESTI - PITESTI”</u> intre str. G-ral Petre Popovat si str. Amilcar C. Sandulescu | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------------------|------------------------------------|---------|---|---|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------|---|--|
| Nr. Crt. | Nume Proprietar | Adresa | Nr.Cad. | Suprafata TEREN propusa pentru expropriere (mp) | 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 | SC GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM SRL | Splaiul Independentei | 201505 | 1811 | 0 | 0 | 0 | 2.914.131 lei | - | 651.960 € | 2.914.131 lei |
| 2 | SC GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM SRL | Splaiul Independentei | 201506 | 614 | 0 | 0 | 0 | 988.005 lei | - | 221.040 € | 988.005 lei |
| 3 | SC SEMA BUSINESS THREE SRL | Str. Piatra Craiului nr. 40-42 | 209043 | 19 | 0 | 0 | 0 | 30.573 lei | - | 6.840 € | 30.573 lei |
| 4 | GRECU LUCIAN VIOREL | Splaiul Independentei nr. 332B | 218237 | 63 | 0 | 0 | 0 | 101.375 lei | - | 22.680 € | 101.375 lei |
| 5 | SC SEMA BUSINESS THREE SRL | Splaiul Independentei nr. 319 | 200241 | 183 | 0 | 0 | 0 | 294.470 lei | - | 65.880 € | 294.470 lei |
| 6 | SC SEMA BUSINESS ONE SRL | Splaiul Independentei nr. 319 | 200239 | 160 | 0 | 0 | 0 | 257.460 lei | - | 57.600 € | 257.460 lei |
| 7 | SEMANATOAREA SA | Splaiul Independentei nr. 319 | 217933 | 123 | 0 | 0 | 0 | 197.923 lei | - | 44.280 € | 197.923 lei |
| 8 | SC SEMA BUSINESS ONE SRL | Splaiul Independentei nr. 319 | 224134 | 45 | 0 | 0 | 0 | 72.411 lei | - | 16.200 € | 72.411 lei |
| 9 | SC SEMA BUSINESS ONE SRL | Splaiul Independentei nr. 319 | 200186 | 18 | 0 | 0 | 0 | 28.964 lei | - | 6.480 € | 28.964 lei |
| 10 | SC SEMA BUSINESS ONE SRL | Splaiul Independentei nr. 319 | 224135 | 62 | 0 | 0 | 0 | 99.766 lei | - | 22.320 € | 99.766 lei |
| 11 | SC SEMA BUSINESS ONE SRL | Splaiul Independentei nr. 319 | 200197 | 24 | 0 | 0 | 0 | 38.619 lei | - | 8.640 € | 38.619 lei |
| 12 | SC LUKOIL ROMANIA SRL | Sos. Virtutii nr.61-63 | 206004 | 978 | 0 | 0 | 0 | 1.591.213 lei | - | 355.992 € | 1.591.213 lei |
| 13 | ANGHEL PETRE | Sos. Virtutii nr.61B | 208420 | 800 | 0 | 0 | 0 | 1.301.606 lei | - | 291.200 € | 1.301.606 lei |
| 14 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Sos. Virtutii nr.45 | 201199 | 130 | 0 | 0 | 0 | 211.511 lei | - | 47.320 € | 211.511 lei |
| 15 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Sos. Virtutii nr.43 | 215758 | 300 | 0 | 0 | 0 | 488.102 lei | - | 109.200 € | 488.102 lei |
| 16 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Sos. Virtutii nr.41 | 215757 | 125 | 0 | 0 | 0 | 203.376 lei | - | 45.500 € | 203.376 lei |
| 17 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Sos. Virtutii nr.37 | 201198 | 44 | 0 | 0 | 0 | 71.588 lei | - | 16.016 € | 71.588 lei |
| 18 | SC AZADY MANAGEMENT SRL | Sos. Virtutii nr.70 | 207596 | 351 | 0 | 0 | 0 | 571.080 lei | - | 127.764 € | 571.080 lei |
| 19 | TONE PETRE | Sos. Virtutii nr.27B | 218804 | 768 | 0 | 0 | 0 | 1.249.542 lei | - | 279.552 € | 1.249.542 lei |
| 20 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Sos. Virtutii nr.49 (fost nr. 57C) | 215890 | 119 | 0 | 0 | 0 | 193.614 lei | - | 43.316 € | 193.614 lei |
| 21 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Str. Dambovitei nr.10B | 202613 | 109 | 0 | 0 | 0 | 168.087 lei | - | 37.605 € | 168.087 lei |
| 22 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Str. Dambovitei nr.10B | 201209 | 118 | 0 | 0 | 0 | 181.966 lei | - | 40.710 € | 181.966 lei |
| 23 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Str. Dambovitei nr.10B | 209539 | 1786 | 0 | 0 | 0 | 2.754.157 lei | - | 616.170 € | 2.754.157 lei |
| 24 | SC ONO DEVELOPMENT SRL | Str. Amilcar C. Sandulescu nr.6 | 208047 | 2415 | 0 | 0 | 0 | 3.724.126 lei | - | 833.175 € | 3.724.126 lei |
| 25 | SC ONO DEVELOPMENT SRL | Str. Amilcar C. Sandulescu nr.8 | 208046 | 339 | 0 | 0 | 0 | 522.765 lei | - | 116.955 € | 522.765 lei |
| 26 | ASOCIATA MISIUNEA ALEGE VIATA | Aleea Lacul Morii nr.3 | 204854 | 966 | 0 | 0 | 0 | 1.115.027 lei | - | 249.458 € | 1.115.027 lei |
| 27 | SC WEST HOUSE GROUP SRL | Aleea Lacul Morii nr.5-11 | 200633 | 4477 | 0 | 0 | 0 | 5.062.858 lei | - | 1.132.681 € | 5.062.858 lei |
| 28 | SC ONO DEVELOPMENT SRL | Str. Amilcar C. Sandulescu nr.10 | 208045 | 307 | 0 | 0 | 0 | 473.419 lei | - | 105.915 € | 473.419 lei |
| Suprafata totala TEREN propusa spre expropriere (mp) | | | | 17.274 | Suprafata totala CONSTRUCTII propusa spre expropriere (mp) | | 0 | 24.907.733 lei | 0 lei | 5.572.449 € | 24.907.733 lei |
| A se vedea Conditii Limitative de mai jos | | | | | | | | | | | |

Curs BNR Lei/Euro la data estimarii aprilie 2014 4,6000 lei



ANEXA 2 redată mai sus este o estimare globală a valorilor imobilelor afectate de expropriere pentru executarea lucrărilor de utilitate publică - „PENETRATIE SPLAIUL INDEPENDENTEI - CIUREL - AUTOSTRADA BUCUREȘTI - PITESTI”

Raportul global este efectuat în condițiile limitative stricte descrise mai jos:

1. Această evaluare globală s-a efectuat fără prezentarea actelor de proprietate, urmând ca evaluările ulterioare să se facă pentru fiecare proprietate în parte și ținând cont de aspectele juridice și/sau de indicatorii urbanistici ale proprietății.
2. Deoarece evaluarea prezenta este una globală, evaluatorul precizează că la data evaluărilor punctuale pentru fiecare proprietate, valorile pot fi altele, depinzând de caracteristicile fiecărei proprietăți în parte (acces, suprafață, deschidere, utilități, starea tehnică a fiecărei construcții, calitatea și tipul finisajelor și altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, în funcție de caracteristicile fizice și tehnice ale fiecărei proprietăți.
3. S-a efectuat o evaluare globală a terenului, considerând terenul ca fiind intravilan, așa cum reiese din extrasele de Carte funciara primite. Ulterior, la evaluările per/proprietate, după inspecția fiecărei proprietăți, în funcție de caracteristicile fizice, amplasament, utilități, vecinătăți, s.a.m.d., se vor face estimări punctuale.
4. În prezenta evaluare globală s-a ținut cont de evaluarea construcțiilor, dar această evaluare globală a construcțiilor nu este considerată finală, deoarece nu s-a efectuat o măsurătoare și o inspecție individuală, în amănunt a fiecărei construcții, pentru determinarea cât mai precisă a stării fizice de întreținere, a structurii (sistemului constructiv, materiale folosite), precum și anului de punere în funcțiune. Aceste aspecte vor fi efectuate la evaluările individuale.
5. Nu au fost inspectate individual proprietățile. Evaluatorii și inginerii geodezi nu au avut acces la fiecare proprietate în parte, ci doar în exterior. Inspecția per proprietate se va face ulterior.
6. Dacă la inspecțiile individuale (per proprietate) se constată aspecte diferite (fizice, tehnice, juridice), atunci, valoarea justă pentru despăgubire de la acea dată va putea fi diferită de cea din această Evaluare Globală.
7. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile primite de la beneficiari.
8. Evaluatorul **se raportează la grila Notarilor Publici** așa cum prevede Legea 255/2010. Astfel, valorile au fost estimate prin utilizarea expertizelor întocmite pentru camerele notarilor publici pentru anul 2014, și anume **zonările și valorile** furnizate de Grila notarială 2014.
9. Nu s-au primit extrase de Carte Funciara pentru Informare pentru pozițiile 8, 15, 28, 29.
10. În grila Notarială 2014 nu există str. Amilcar C. Sandulescu, dar fiind în imediată vecinătate a str. Dambovitei, a fost asimilată aceleiași zone.

Handwritten signature and circular stamp of the Municipality of Bucharest, Directorate of Transport, Roads and Urbanization.



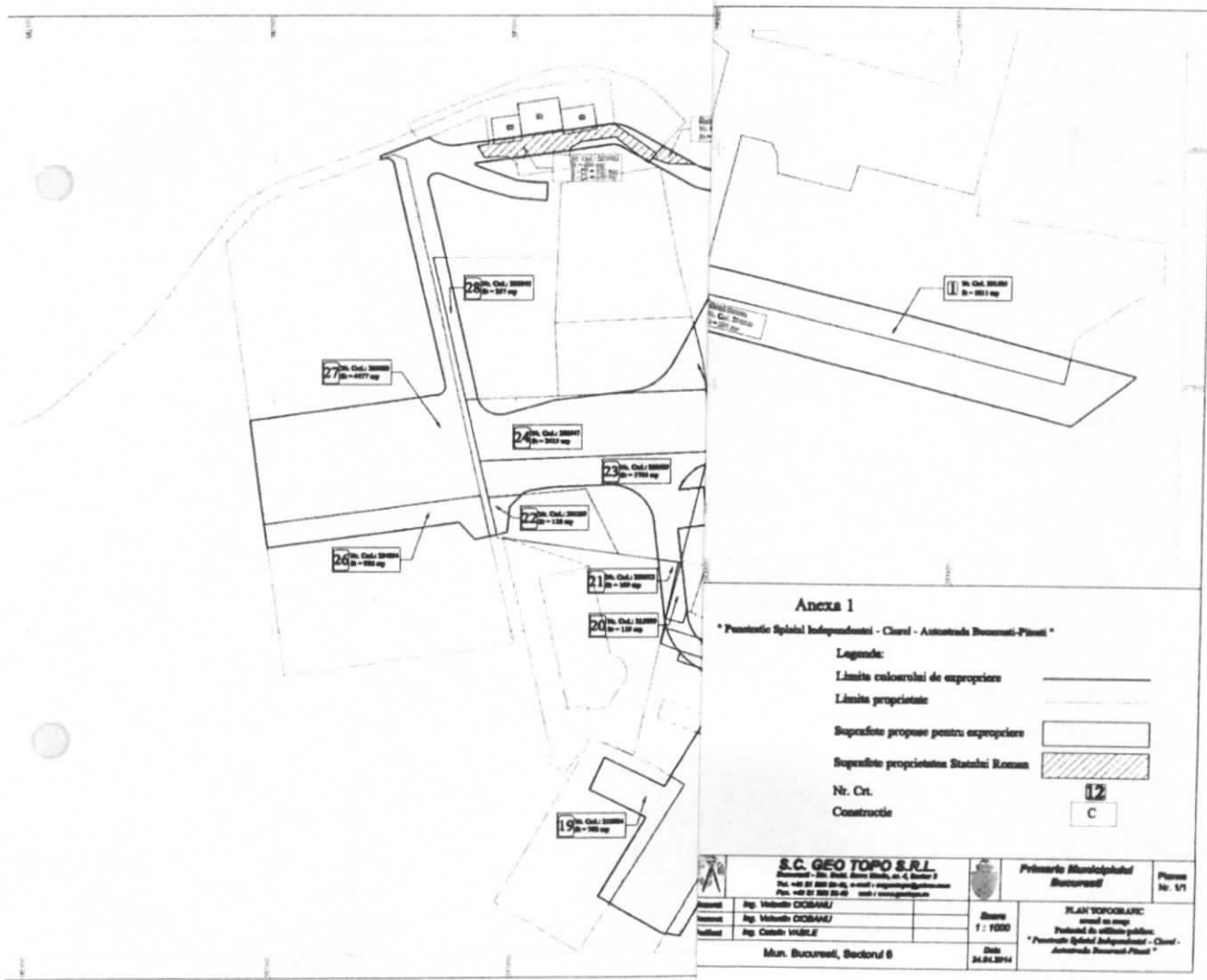
Handwritten signature.

Suprafete – Terenuri si Constructii – propuse spre Expropriere :

Conform Tabel de mai jos, primit de la S.C. GEO TOPO SRL :

| Nr. Crt. | Nume Proprietar | Adresa | Nr.Cad. | Numar carte funciara | Suprafata Totala Teren | Suprafata de teren propusa pentru expropriere | Nr. Constructie | Suprafata Construita [m] | Suprafata Construita Desfasurata [m] |
|----------|------------------------------------|---------------------------------|---------|----------------------|------------------------|---|-----------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 1 | SC GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM SRL | Splaiul Independentei | 201505 | 201505 | 10900 | 1811 | | | |
| 2 | SC GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM SRL | Splaiul Independentei | 201506 | 201506 | 2326 | 614 | | | |
| 3 | GRECU LUCIAN VIOREL | Str. Patra Craiului nr.40-42 | 209043 | 209043 | 8481 | 19 | | | |
| 4 | SC EUROPA GROUP TOWERS SRL | Splaiul Independentei nr.332B | 218237 | 218237 | 6239 | 63 | | | |
| 5 | SC SEMA BUSINESS THREE SRL | Splaiul Independentei 319 | 200241 | 200241 | 1706 | 183 | | | |
| 6 | SC SEMA BUSINESS ONE SRL | Splaiul Independentei nr.319 | 200239 | 200239 | 200 | 160 | | | |
| 7 | SEMANTA TOAREA SA | Splaiul Independentei NR 319 | 217933 | | 68937 | 123 | | | |
| 8 | SC SEMA BUSINESS ONE SRL | Splaiul Independentei nr.319 | 224134 | 224134 | 6192 | 45 | | | |
| 9 | SC SEMA BUSINESS ONE SRL | Splaiul Independentei nr.319 | 200186 | 200186 | 11000 | 18 | | | |
| 10 | SC SEMA BUSINESS ONE SRL | Splaiul Independentei nr.319 | 224135 | 224135 | 983 | 62 | | | |
| 11 | SC SEMA BUSINESS ONE SRL | Splaiul Independentei nr.319 | 200197 | 200197 | 23417 | 24 | | | |
| 12 | SC LUKOIL ROMANIA SRL | Sos. Virtutii nr.61-63 | 206004 | 206004 | 5500 | 978 | | | |
| 13 | ANGHEL PETRE | Sos. Virtutii nr.61B | 208420 | 208420 | 1501 | 800 | | | |
| 14 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Sos. Virtutii nr.45 | 201199 | 201199 | 224 | 130 | | | |
| 15 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Sos. Virtutii nr.43 | 215758 | 215758 | 300 | 300 | | | |
| 16 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Sos. Virtutii nr.41 | 215757 | 215757 | 125 | 125 | | | |
| 17 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Sos. Virtutii nr.37 | 201198 | 201198 | 196 | 44 | | | |
| 18 | SC AZADY MANAGEMENT SRL | Sos. Virtutii nr.70 | 207596 | 207596 | 5800 | 351 | | | |
| 19 | TONI PETRE | Sos. Virtutii nr.27B | 218804 | 218804 | 3444 | 768 | | | |
| 20 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Sos. Virtutii nr.49 | 215890 | 215890 | 250 | 119 | | | |
| 21 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Str. Dambovitei nr.10B | 202613 | 202613 | 3285 | 109 | | | |
| 22 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Str. Dambovitei nr.10B | 201209 | 201209 | 1010 | 118 | | | |
| 23 | SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL | Str. Dambovitei nr.10B | 209539 | 209359 | 2434 | 1786 | | | |
| 24 | SC ONO DEVELOPMENT SRL | Str. Amicar C. Sandulescu nr.6 | 208047 | 208047 | 2578 | 2415 | | | |
| 25 | SC ONO DEVELOPMENT SRL | Str. Amicar C. Sandulescu nr.8 | 208046 | 208046 | 1862 | 339 | | | |
| 26 | ASOCIATIA MISIUNEA ALEGEVIATA | Aleea Lacul Morii nr.3 | 204854 | | 6000 | 986 | | | |
| 27 | SC WEST HOUSE GROUP SRL | Aleea Lacul Morii nr.5-11 | 200633 | | 11716 | 4477 | | | |
| 28 | SC ONO DEVELOPMENT SRL | Str. Amicar C. Sandulescu nr.10 | 208045 | 208045 | 2641 | 307 | | | |
| | | | | Total | Teren | 17274 | Constructii | 0 | 0 |





Anexa 1

* Proiectie Spital Independentei - Cluj - Astoria Bucuresti-Plauti *

- Legende:**
- Limita calotei de excavare _____
 - Limita proprietate _____
 - Suprafata propusa pentru excavare [Empty Box]
 - Suprafata proprietatei Statului Roman [Hatched Box]
 - Nr. Crt. **12**
 - Constructie **C**

| | | | | |
|--|--------------------------|---------------------------|---|-----------------|
| S.C. GEO TOPO S.R.L. Bucuresti - Str. Carol Davila, nr. 4, Sector 2 Tel. +40 21 300 20 00, +40 21 300 20 01 Fax. +40 21 300 20 00 web : www.geotopo.ro | | | Primaria Municipality Bucuresti | Plan Nr. 1/1 |
| Proiectat Ing. VICTOR DUBANU Desenat Ing. VICTOR DUBANU Verificat Ing. CAROL VIGULE | Scara 1 : 1000 | | PLAN TOPOGRAFIC emis in scop Publicat in cartea publica * Proiectie Spital Independentei - Cluj - Astoria Bucuresti-Plauti * | |
| Mun. Bucuresti, Sectorul 6 | | Data 24.01.2014 | | |



g gel

FOTO SPLAIUL INDEPENDENTEI (partea dreapta - directia de mers dinspre Grozavesti spre Strandul Dambovita)



C. Georghe



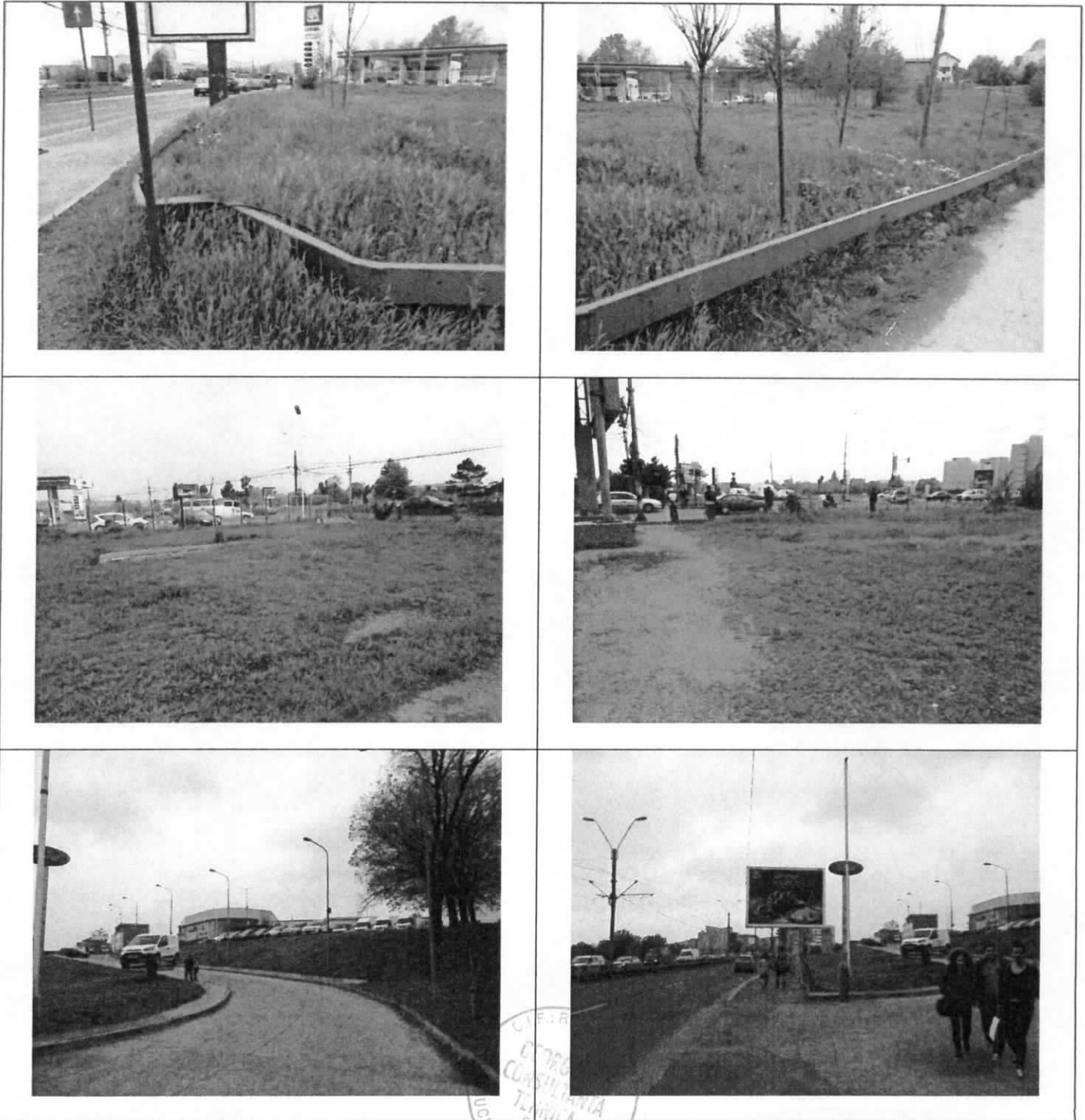
[Handwritten signature]

FOTO SPLAIUL INDEPENDENTEI (partea stanga - directia de mers dinspre Grozavesti spre intersectia cu Sos. Virtutii)





FOTO SOSEAUA VIRTUTII



CONSILIUL LOCAL
COMUNA TÂMBULEA
Județul IALOMITA
ROMANIA

CONSILIUL LOCAL
COMUNA TÂMBULEA
Județul IALOMITA
ROMANIA

CONSILIUL LOCAL
COMUNA TÂMBULEA
Județul IALOMITA
ROMANIA



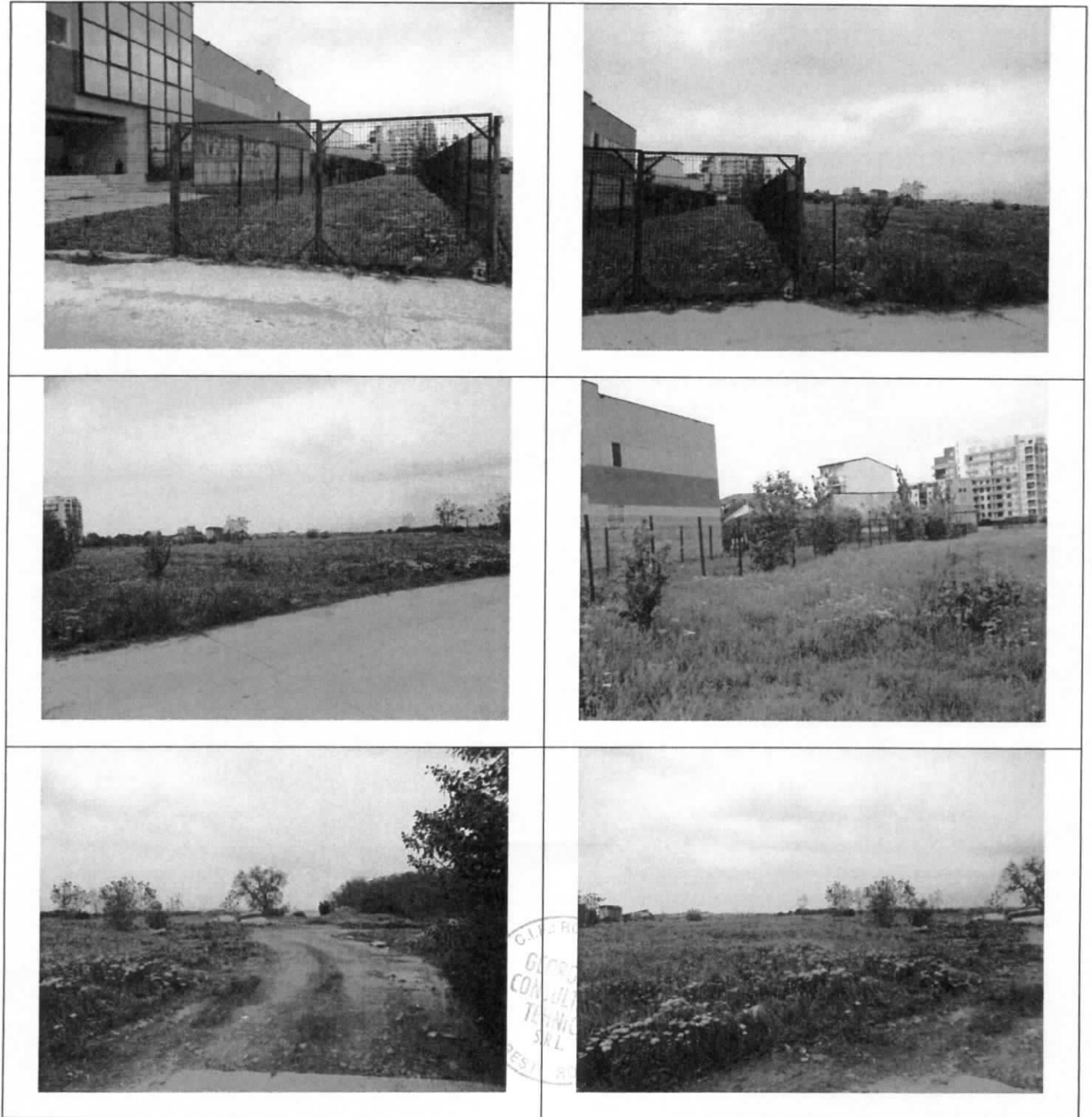
geole

FOTO STRADA DAMBOVITA SI STRADA AMILCAR C.SANDULESCU



Geola

FOTO ALEEA LACUL MORII



UNIVERSITATEA DE ECONOMIE SI ADMINISTRATIE
BUCURESTI
S.P.
CATEDRA DE PROIECTIA SI ESTIMARI
TEHNICE
S.R.L.

[Handwritten signature]

FOTO STRADA PIATRA CRAIULUI



02.01.2014
EOR GESC
CONSULTAN
TEHNICA
S.R.L.
BUCURESTI - ROMANIA

02.01.2014
S.P.
DIRECTIA
TRANSPORTURI
SI
CALAZAREA
SOCIETATEI
ROMANIA