



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: ___ din _____

pentru abrogarea Hotărârii Consiliului General al Mun. București nr. 108/30.05.2014 și aprobarea declanșării 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

Având în vedere adresa Instituției Prefectului Municipiului București nr. S.M./8519; 8244;10401/P/31.07.2014 prin care ne-a fost adus la cunoștință că pentru Hotărârea Consiliului General al Mun. București nr. 108/30.05.2014 a fost solicitată prin cerere de chemare în judecată anularea, până la soluționarea cauzei această hotărâre fiind suspendată de drept,

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 transporturi și infrastructură urbană și raportul Comisiei patrimoniu 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,

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

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. Hotărârea Consiliului General al Mun. București nr. 108/30.05.2014 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

325700

325650

Bd. Nicolae Grigorescu
Nr. Cad. 225151

592750

592800

592850

Anexa 1

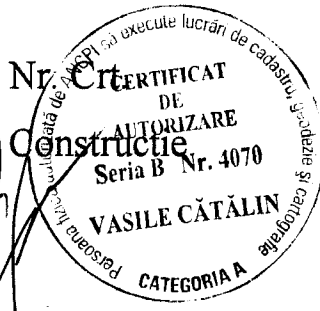
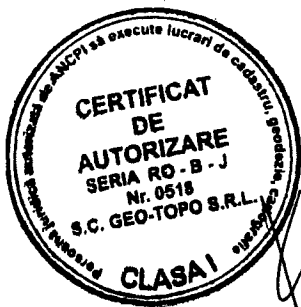
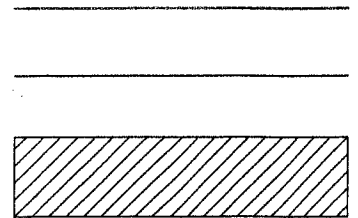
" Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe b-dul Liviu Rebreanu"

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
Desenat	ing. Valentin CIOBANU
Verificat	ing. Catalin VASILE

Scara
1 : 1000

PLAN TOPOGRAFIC
avand ca scop:
Proiectul de utilitate publica:
" Reabilitarea sistemului rutier si a li
tramvai pe b-dul Liviu Rebreanu

Mun. Bucuresti, Sectorul 3, b-dul Liviu Rebreanu

Data
01.09.2014

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. constructii	Suprafata Constructi [mp]	Suprafata Constructi Desfasurata [mp]	Valoare teren [Lei]	Valoare constructii [Lei]	Valoarea totala teren + constructii [Euro]	Valoarea totala teren + constructii [Lei]
1	SC LIDL DISCOUNT SRL	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, THOLLEMBEEK MICHEL CLAUDE	Liviu Rebreanu nr. 27 A	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	148	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	-	39.890 €	177.362 lei
5	SC LUKOIL ROMANIA SRL	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	211082	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 "Hanul"	Liviu Rebreanu nr. 50-54	217153	336	-	-	-	465.574 lei	-	104.160 €	465.574 lei
10	Biserica Crestina Baptista "Hanul"	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 Florica	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	S.C. ADAMA MANAGEMENT S.R.L.	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

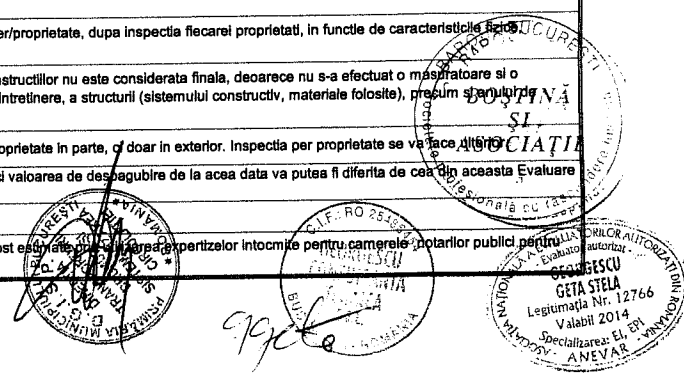
A se vedea Conditii Limitative de la pagina urmatoare

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:

- 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.
- 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.
- S-a efectuat o evaluare globala a terenului, considerand terenul ca fiind intravilan. Ulterior, la evaluarile per/proprietate, dupa inspectia fiecarei proprietati, in functie de caracteristicile terenului (amplasament, utilitati, vecinatati, s.a.m.d., se vor face estimari punctuale.
- 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 a modului de punere in functiune. Aceste aspecte vor fi efectuate la evaluarile individuale.
- 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.
- Daca la inspectiile individuale (per proprietate) se constata aspecte diferite (fizice, tehnice, juridice), atunci valoarea de despagunire de la acea data va putea fi diferita de cea din aceasta Evaluare Globala.
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele si documentatiile primite de la beneficiari.
- Evaluatorul se raporteaza la Grila Notarilor Publici asa cum prevede Legea 255/2010. Astfel, valorile au fost estimate si au fost prezentate in forma de expertize intocmite pentru camerele notarilor publici pentru anul 2014, si anume zonalile furnizate de Grila notarala 2014.



RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

pentru lucrarile de utilitate publica:

„Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu”

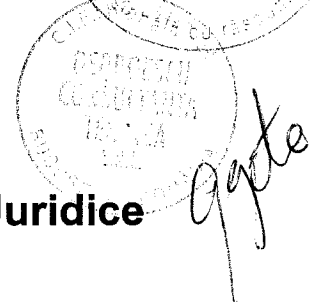
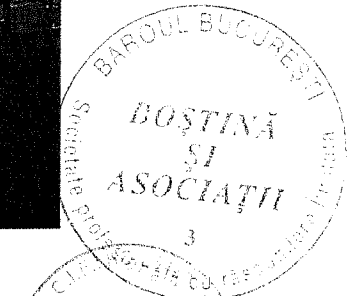
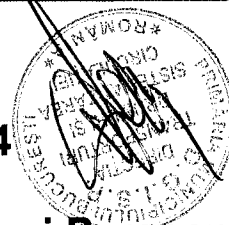
pentru proprietati imobiliare:

**Terenuri intravilane si constructii, situate pe teritoriul administrativ al
Sectorului 3, Municipiul Bucuresti**



aprilie 2014

Proprietari: **Persoane Fizice si Persoane Juridice**



SINTEZA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

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

- 1) - **Terenuri intravilane**, categoria de folosinta curti constructii (Cc), situate pe teritoriul administrativ al sectorului 3, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala estimata de **3.999 mp.**
- 2) - **Constructii cu destinatie comerciala**, situate pe teritoriul administrativ al sectorului 3, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala estimata de **547 mp.**

SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul **estimarii valorii juste de despagubire**, in vederea exproprierei pentru lucrarile de utilitate publica **„Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu”**.

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

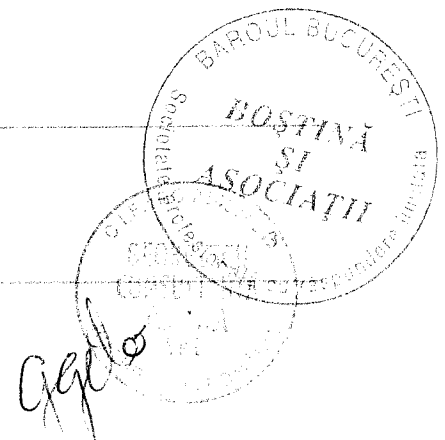
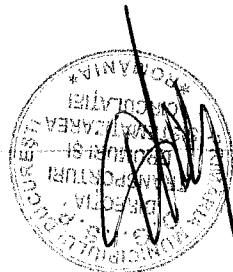
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
Societatea de Avocatura **Bostina & Asociatii SPRL.**

DATA INSPECTIEI

Aprilie 2014

DATA RAPORTULUI GLOBAL

23.04.2014



Valorile juste (de despagubire) estimate pentru proprietatile imobiliare: terenuri intravilane si constructii comerciale, situate pe teritoriul administrativ al sectorului 3, Mun. Bucuresti, ce urmeaza a fi expropriate pentru „**Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu**”, sunt prezentate mai jos:

1

Suprafata totala teren ce se expropriaza (apartine atat persoanelor fizice cat si a celor juridice)	3.999 mp
Suprafata totala constructii ce se expropriaza (apartine atat persoanelor fizice cat si a celor juridice)	547 mp
Valori estimate la data de 23.04.2014	
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) (Lei)	7.309.866 Lei
Valoare justa de despagubire estimata global (teren+constructii) (Euro)	1.635.390 Euro

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

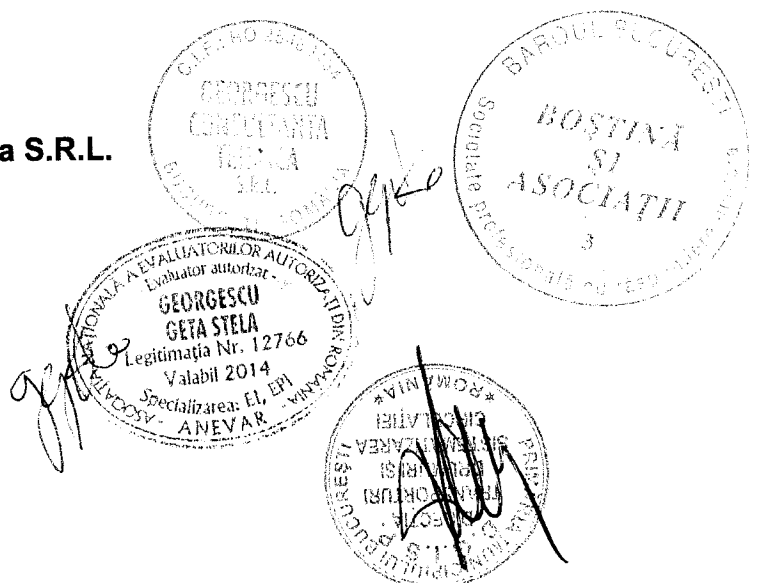
Valoarea nu include TVA sau alte taxe sau impozite ce se platesc la transferul dreptului de proprietate.

Defalcarea pentru fiecare proprietate si pentru fiecare proprietar in parte se regaseste in "ANEXA 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



CERTIFICARE

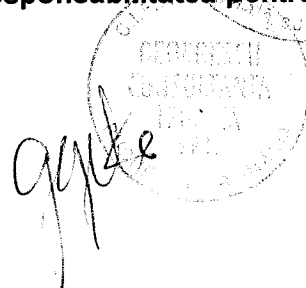
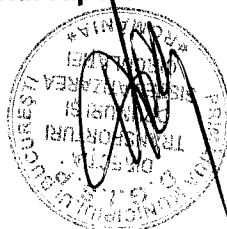
1. Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul declara ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport se bazeaza pe date considerate adevarate si corecte, si pe concluziile asupra inspectiei vizuale si globale a proprietăților, inspectie efectuata in Aprilie 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, evaluatorul care semneaza mai jos este membru titular ANEVAR avand legitimatia 12581 valabila 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:

- 3) - - **Terenuri intravilane**, categoria de folosinta curti constructii (Cc), situate pe teritoriul administrativ al sectorului 3, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala estimata de **3.999 mp.**
- 4) - **Constructii cu destinatie comerciala**, situate pe teritoriul administrativ al sectorului 3, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala estimata de **547 mp.**

LOCALIZARE

Proprietatile supuse **evaluării globale** sunt situate in sectorul 3 al Municipiului Bucuresti si sunt afectate partial sau integral de reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai existente pe B-dul Liviu Rebreanu, mai exact portiunea cuprinsa intre B-dul Nicolae Grigorescu si B-dul 1 Decembrie 1918. 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 pe B-dul Liviu Rebreanu.

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

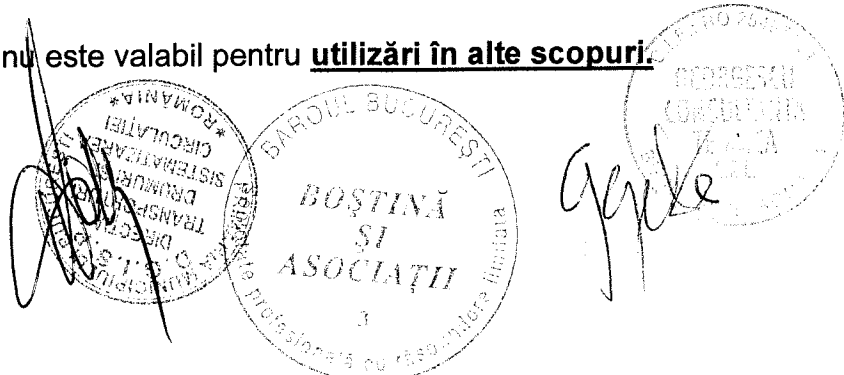
Terenurile respective sunt afectate de lucrarile de utilitate publica „**Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu**”. Suprafetele de teren analizate sunt intravilane, categoria de folosinta curti constructii (Cc), pe a caror suprafata sunt edificate **constructii cu destinatie comerciala, conform inspectiei vizuale exterioare a acestora.**

Terenurile ocupate de constructii au la limita lor toate utilitatile edilitare, toate avand acces la strada Liviu Rebreanu. 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 corelare cu valoarea de piata)**, in vederea expropriării pentru lucrarile de utilitate publica „**Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu**”. 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 nu isi asuma raspunderea pentru situatia juridica/sau de proprietate prezentata de client prin actele puse la dispozitie spre consultare.

BENEFICIAR SI DESTINATAR

**Primaria Municipiului Bucuresti – 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

Strada Liviu Rebreanu este situata in cartierul TITAN.

Cartierul Titan este localizat in partea de est a Bucurestiului, in sectorul 3, avand ca vecinatati parcul Al. Ioan Cuza, cartierul Balta Alba, dar si cartiere ca Dristor si Pantelimon. La capatul nord-vest al cartierului exista Bulevardul Basarabia si Stadionul Lia Manoliu.

Cartierul se afla in mijlocul unei dezvoltari imobiliare spectaculoase datorita ofertei rezidentiale, facilitatilor, zonelor de retail si divertisment. O alta facilitate a acestui cartier este accesul direct spre Autostrada Soarelui.

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:

Nicolae Grigorescu, Camil Ressu, Theodor Pallady, 1 Decembrie si Liviu Rebreanu. Exista mai multe centre comerciale mari, cele mai importante hipermarket-uri fiind Auchan, Cora, Billa si Mega Image.

Statiile de metrou situate in acest cartier sunt: Nicolae Grigorescu, Titan, 1 Decembrie, Ing. Costin Georgian si ultima statie nou inaugurata Anghel Saligny.

In ceea ce priveste institutiile de invatamant, in cartier se gasesc scoli precum Scoala nr.16, Scoala nr. 21, Scoala nr.22, Scoala nr. 81 sau Scoala nr. 86, licee precum Liceul Teoretic "Al.I. Cuza", Grupul Scolar Industrial "D. Leonida", Grupul Scolar Industrial "N. Stanescu", Grupul Scolar Industrial "Benjamin Franklin" sau Grupul Scolar Industrial "Republica" si gradinite ca Gradinita nr.68, Gradinita nr. 70, Gradinita Nr. 154, Gradinita nr. 169 sau Gradinita nr. 21 etc.

Spitalul "Dr. Victor Gomoiu" de pe Bd. Basarabia, Policlinica Titan precum si posta Titan sunt cele mai importante puncte de reper din zona.

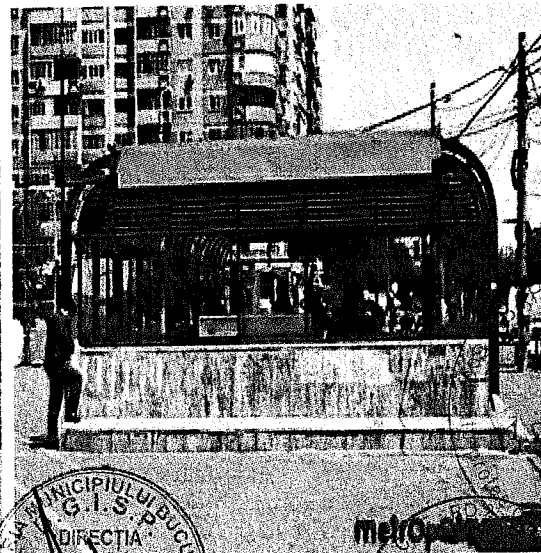
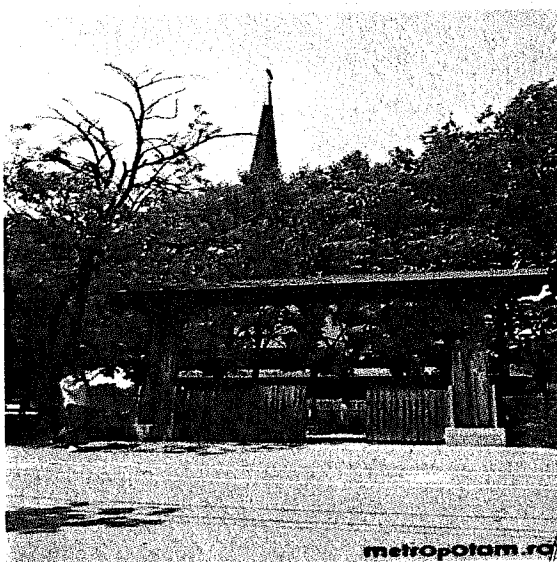
Enciclopedia libera **Wikipedia** descrie astfel cartierul :

Titan este un cartier situat în sectorul 3 al Bucureștiului, în zona sud-estică a capitalei. Denumirea sa se trage din mitologia greacă, unde era utilizată pentru a denumi copiii zeilor Uranus și Gaea. Cartierul Titan are un centru comercial (Titan Mall) situat la stația de metrou ce poartă același nume. Tot aici este situat ștrandul Titan, un centru de agrement pentru locuitorii zonei și mai noul hyper-market Auchan (situat pe Bd. 1 Decembrie 1918). Deși este un cartier situat la periferia Bucureștiului, el cunoaște o continuă dezvoltare datorită potențialului economic pe care îl aduce platforma industrială ce oferă locuri de muncă unei părți a rezidenților săi. Datorită terenului înălțat ce oferă o bună protecție împotriva inundațiilor, dar și "autostrăzii soarelui" (denumire dată de municipalitate autostrăzii construite în anul 2006 ce leagă capitala de stațiunile situate pe litoralul românesc), el cunoaște o continuă dezvoltare și în domeniul imobiliarelor.

Conform metropotam.ro,

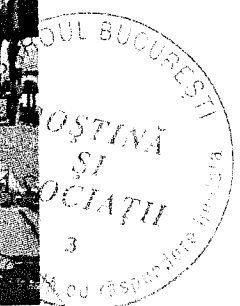
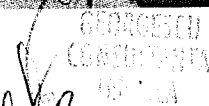
Cartierul Titan, s-a format intre anii 1965 si 1984 cand a existat un *boom* al blocurilor de locuinte. Astfel a luat nastere **cartierul Titan-Balta Alba** cu ~ 90000 de apartamente. Se pare ca blocurile erau din beton, prost finisate, avand apartamente destul de mici care nu asigurau decat cele mai minime standarde de confort.

Intre timp, cartierul Titan a devenit unul dintre punctele de interes pentru noi constructii de locuinte, birouri sau hypermarket-uri, in 2008 existand zece proiecte rezidentiale doar in Titan.



metropotam.ro

metro



BAZELE EVALUARII

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

VALOAREA ESTIMATA

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a **valorii juste de despăgubire conform Grilei Notariale 2014** pentru imobilele supuse expropriării.

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

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

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire, evaluatorul va avea in vedere si se va raporta la "GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2014", efectuate de Camera Notarilor Publici pentru anul 2014, asa 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. In conformitate cu Ordonanta de Urgenta 228 din 30 decembrie 2008, Legea nr.198/2004 precizeaza:

La articolul 4, alineatul (9), :

« (9) Raportul de evaluare se intocmeste avand in vedere expertiza actualizata de Camera Notarilor Publici, potrivit articolului 77¹ alineatul (5) din Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

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

B. Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele 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 publicatiile 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.

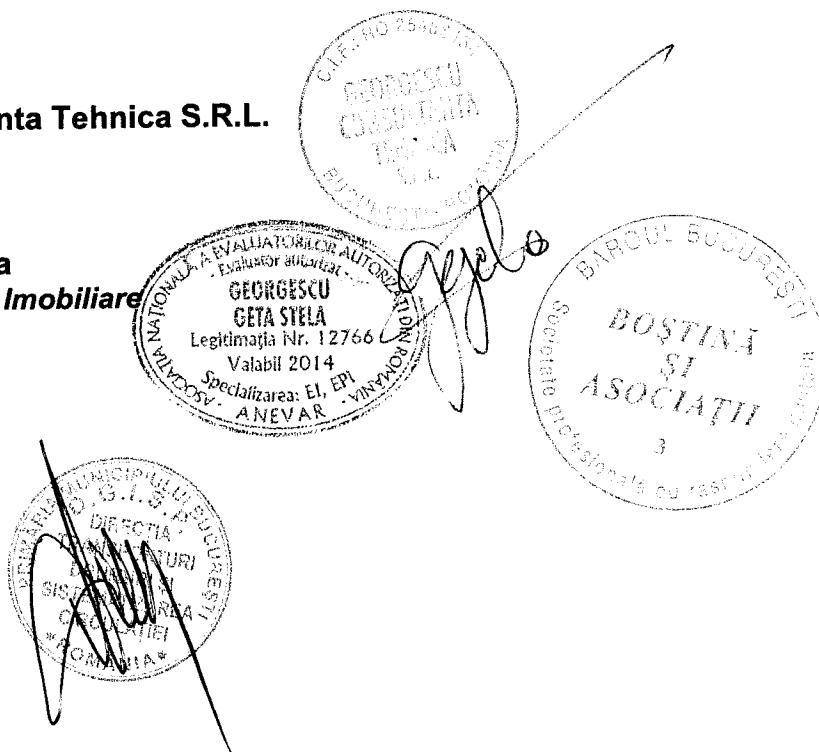
DREPT DE PUBLICARE

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 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
Membu 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 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. 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 fiecărei 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.**

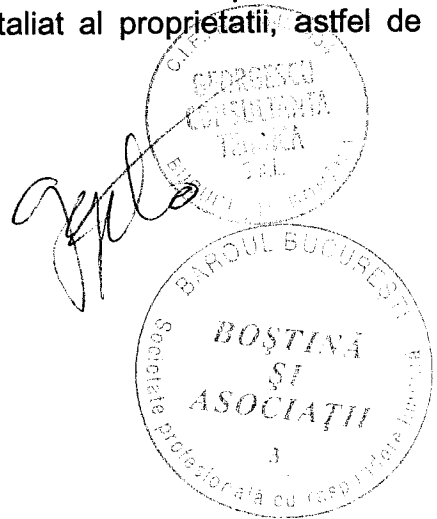
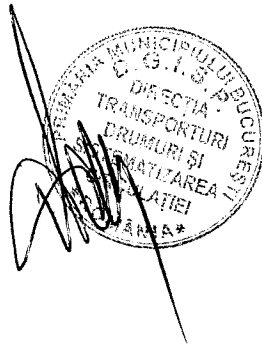
- Evaluatorul presupune ca aprecierile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile si pertinente in contextul imobiliar, a legislatiei privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica si a standardelor de evaluare impuse la data evaluarii.

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



ANALIZA DATELOR

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

Orice varianta alternativa de utilizare trebuie sa fie:

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

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

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

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

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

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

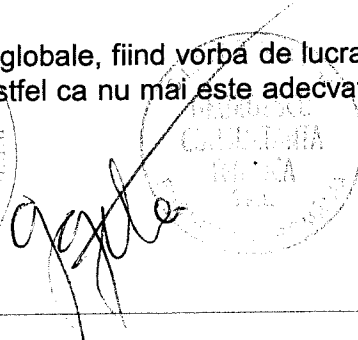
Analiza CMBU se abordeaza in general pe baza a doua ipoteze:

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

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

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

(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 comparabilele 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.

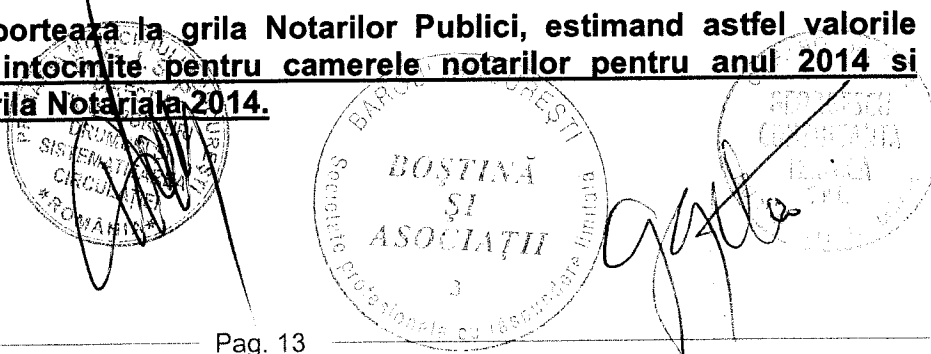
Etape parcurse:

- 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.



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

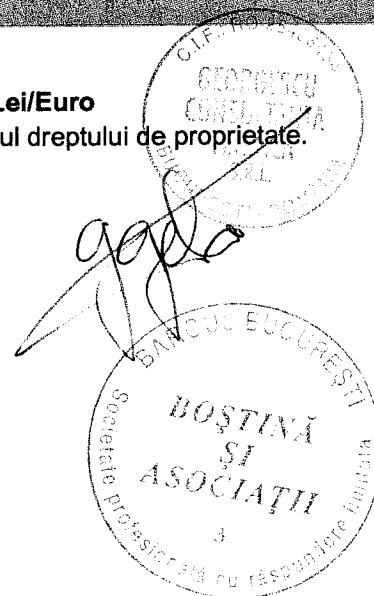
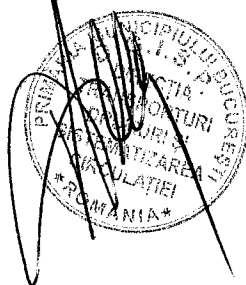
„Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu”, intre B-dul Camil Ressu si B-dul 1 Decembrie 1918, sunt prezentate mai jos:

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 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	
<i>Curs BNR Lei/Euro la data estimarii aprilie 2014</i>										4,4698 lei		

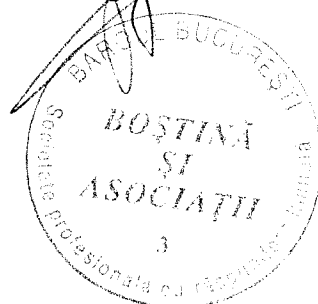
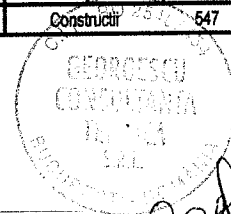
ANEXA 2 redata mai sus este o estimare globala a valorilor imobilelor afectate de expropriere pentru „Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu”

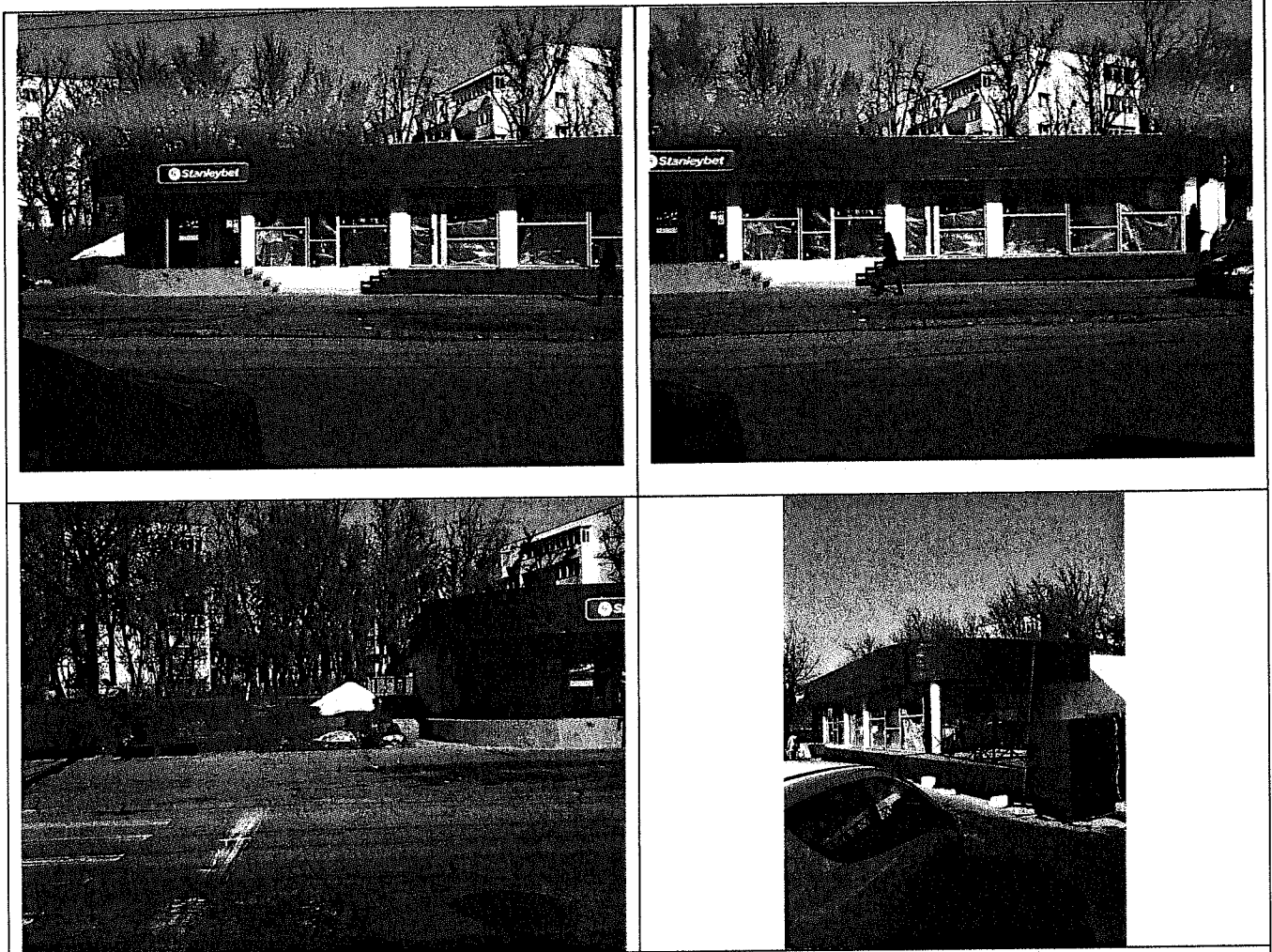
Estimare globala este efectuata in conditiile limitative stricte descrise mai jos:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele si documentatiile furnizate de la beneficiari.
- Evaluatorul se raporteaza la grila Notarilor Publici asa cum prevede Legea nr. 25/2010. Astfel, valorile au fost estimate prin utilizarea expertizelor intocmite pentru camerele notarilor publici pentru anul 2014, si anume zonalile furnizate de Grila notariala 2014.

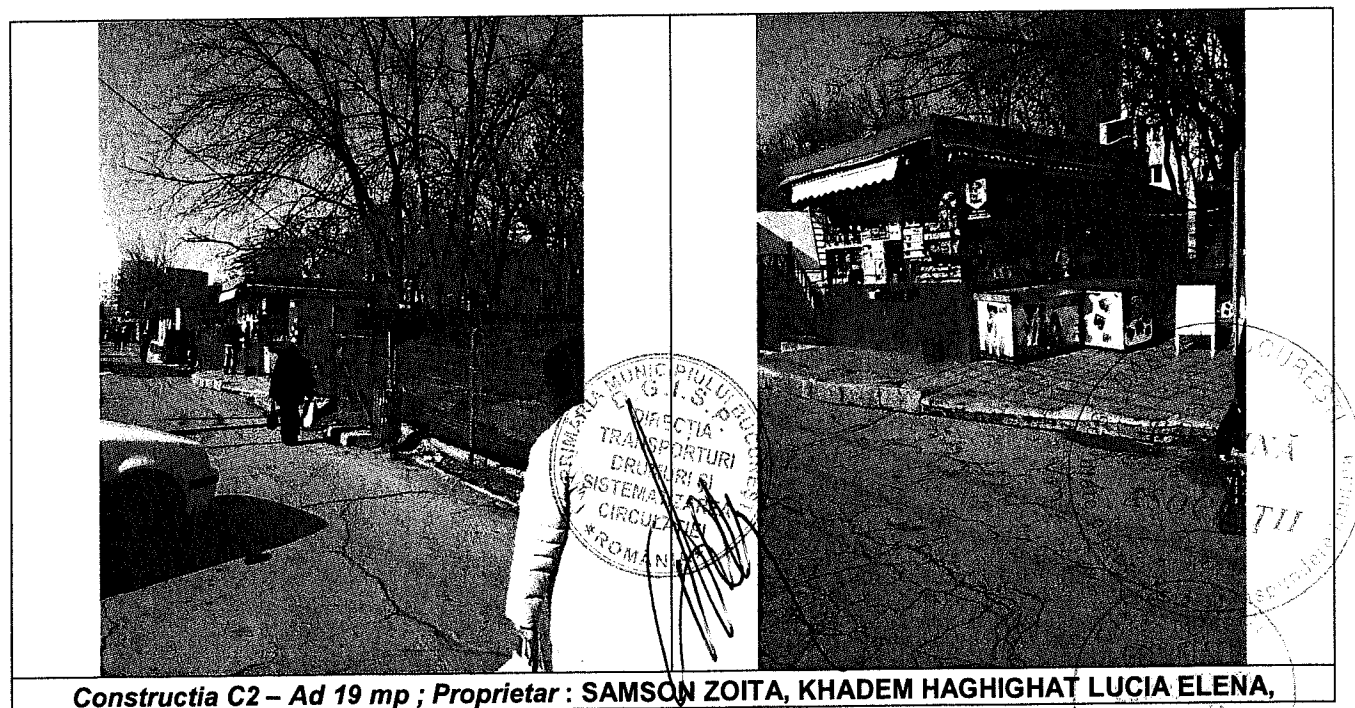
Tabel cu situatia imobilelor afectate de expropriere B-dul Liviu Rebreanu

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr.Cad.	Numar carte funciara	Suprafata Totala Teren	Suprafata afectata de lucrari	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 Miros, Botez Viorea	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	2807	4	4	-		
Total					Teren	3813	4026	Constructii	281	547





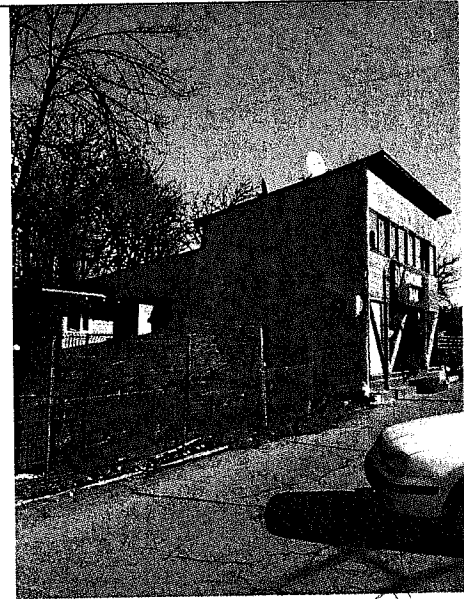
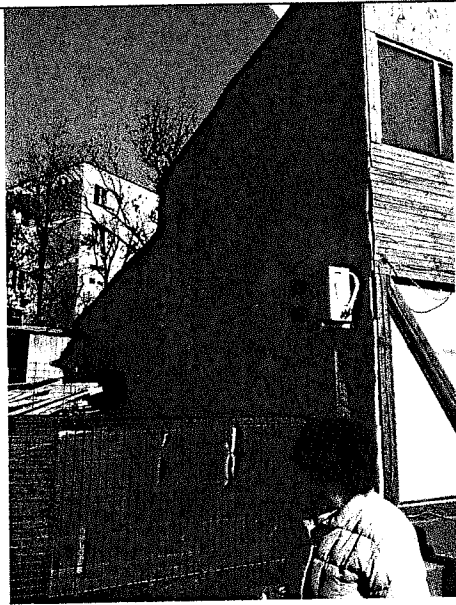
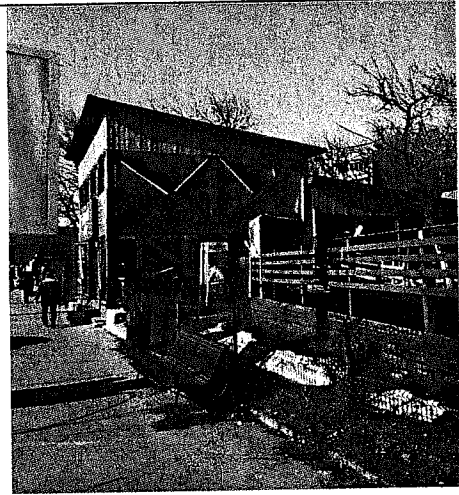
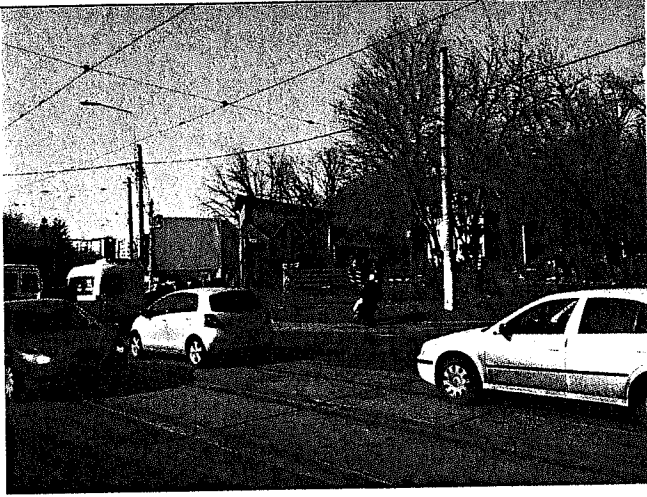
Constructia C1 – Ad 245 mp ; Proprietar : SAMSON ZOITA, KHADEM HAGHIGHAT LUCIA ELENA, KHADEM HAGHIGHAT MOHAMMAD, RACANEL GABRIELA



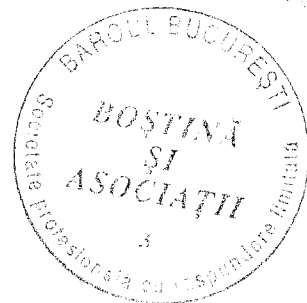
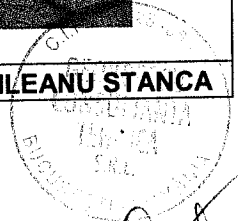
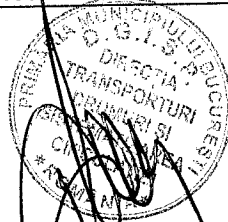
Constructia C2 – Ad 19 mp ; Proprietar : SAMSON ZOITA, KHADEM HAGHIGHAT LUCIA ELENA,

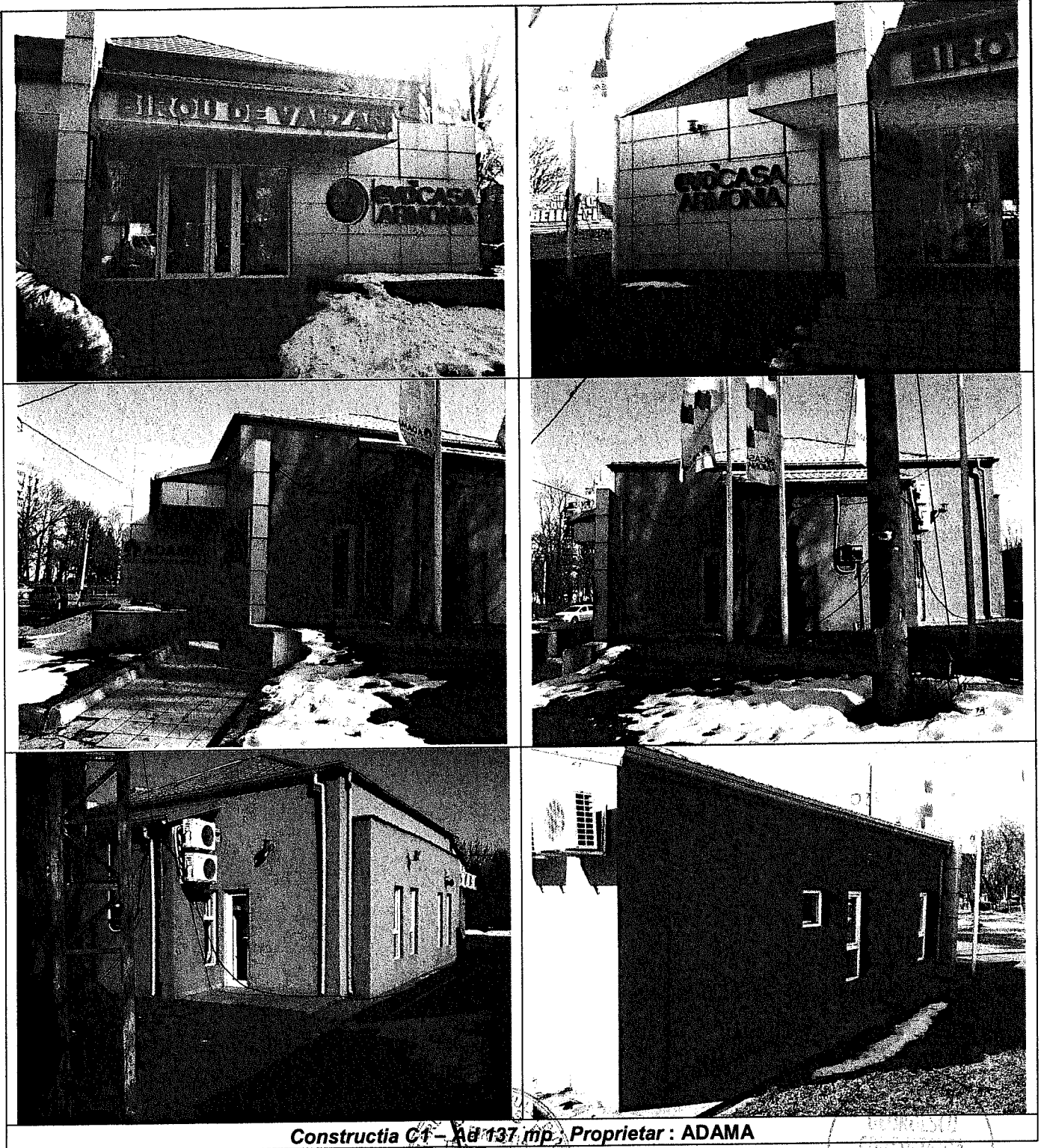
Handwritten signature

KHADEM HAGHIGHAT MOHAMMAD, RACANEL GABRIELA



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





Constructia C1 - Ad 137 mp - Proprietar : ADAMA

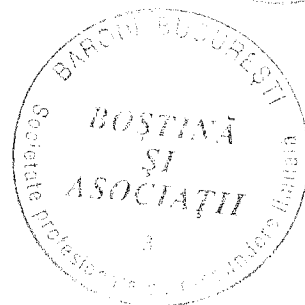
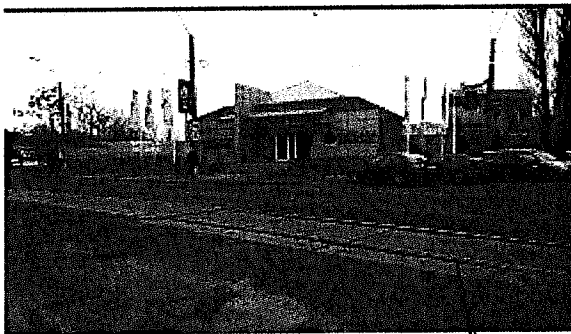
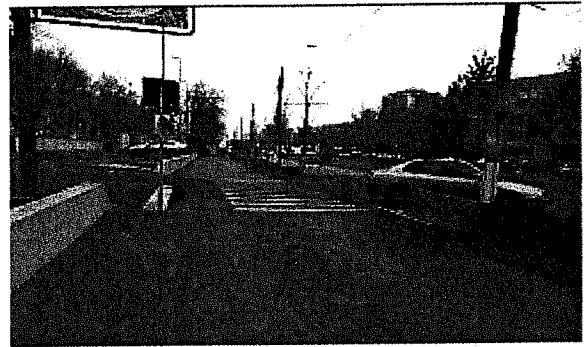
PROIECTANT
TRANSPORTURI
DUMURSI
SISTEME DE
CIRCULATIE
ROMANIA

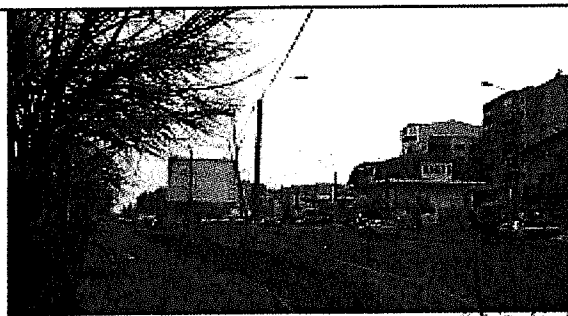
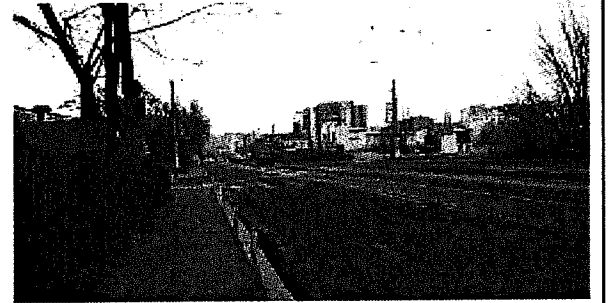
BARBU BUCURESTI
BOSTINA
SI
ASOCIATII
Societate profesionala

IMBINA
CONSTRUCII
TRASA
SRL
BUCURESTI-ROMANIA

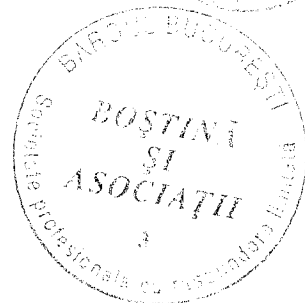
Gge

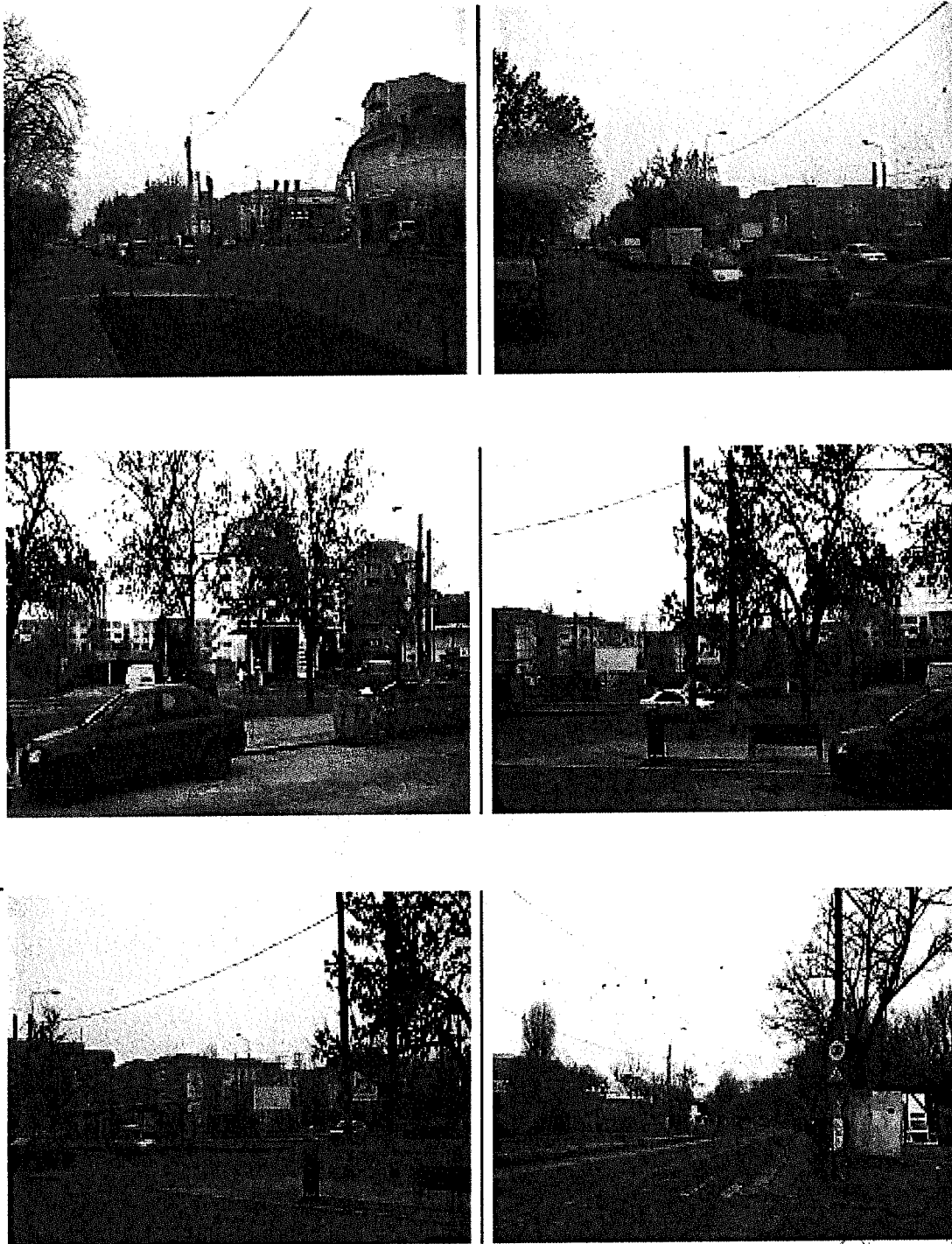
VEDERI GENERALE ALE IMOBILELOR CE VOR FI AFECTATE de EXPROPRIERE



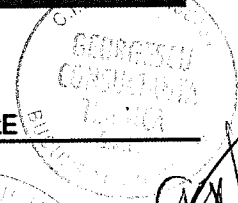
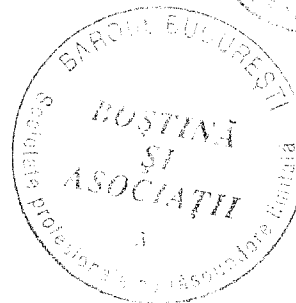


Geo





VEDERI GENERALE ALE TERENURILOR AFECTATE DE EXPROPRIERE



ggl

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, preturile 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, valabilă 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:

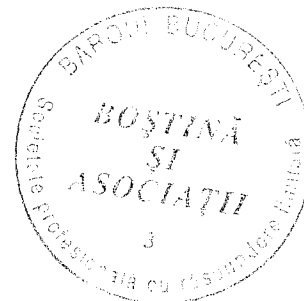
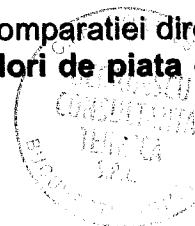
1. Identificarea atributelor / caracteristicile de comparatie ce afecteaza valoarea proprietatii evaluate prin comparatie cu ofertele de proprietati similare gasite in piata;
2. Compararea atributelor fiecarei proprietati comparabile cu cele ale proprietatii evaluate si aprecierea diferentelor pentru 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

Elemente de comparatie	Proprietatea	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
Localizare	Str. Liviu Rebreanu	Titan / Priscaca Dornei	Titan / Billa	Titan / N. Grigorescu	Moranilor / Lucretiu Patrascanu	Liviu Rebreanu / Auchan	Pantelimon / Moranilor
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 / Priscaca Dornei	Titan / Billa	Titan / N. Grigorescu	Moranilor / Lucretiu Patrascanu	Liviu Rebreanu / Auchan	Pantelimon / Moranilor
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%
Valoarea estimata	rotunjire	323	297	293	323	226	332
Valoare plata Teren (Euro)		323	161.500 €				
Valoare plata Teren (Lei)	echivalent		721.873 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 Moranilor).
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 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 225-335 euro/mp.

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIEI VANZARILOR - TEREN INTRAVILAN						
Strada Liviu Rebreanu, Sector 3, Mun. Bucuresti						
Anexa 1'						
Elemente de comparatie	Proprietatea	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Localizare	Str. Liviu Rebreanu	Titan / Prisaca Dornel	Titan / Billa	Titan / N. Grigorescu	Morarilor / Lucretiu Patrascanu	Pantelimon / Morarilor
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 / Prisaca Dornel	Titan / Billa	Titan / N. Grigorescu	Morarilor / Lucretiu Patrascanu	Pantelimon / Morarilor
Valoarea corectiei (%)		0%	5%	0%	0%	-10%
Pret corectat		360,00	330,75	310,50	360,00	351,54
Acces	La strada	deschidere la sosea	10 ml	24 ml	13,5 ml	30 ml
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 neta (%)		10,00%	19,23%	18,78%	14,50%	19,00%
Valoarea estimata	rotunjire	342	314	310	342	352
Valoare plata Teren (Euro)		342	171.000 €			
Valoare plata 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 Morarilor).
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 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 suprafetei imobiliare pentru zona analizata.

Concluzie : Pentru a respecta **Legea 265/2010** , 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.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cabinet Primar General

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

EXPUNERE DE MOTIVE

privind abrogarea Hotărârii Consiliului General al Mun. București nr. 108/30.05.2014 și aprobarea declansării 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

Având în vedere adresa Instituției Prefectului Municipiului București nr. S.M./8519; 8244;10401/P/31.07.2014 prin care ne-a fost adus la cunoștință că pentru Hotărârea Consiliului General al Mun. București nr. 108/30.05.2014 a fost solicitată prin cerere de chemare în judecată anularea, până la soluționarea cauzei această hotărâre fiind suspendată de drept.

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

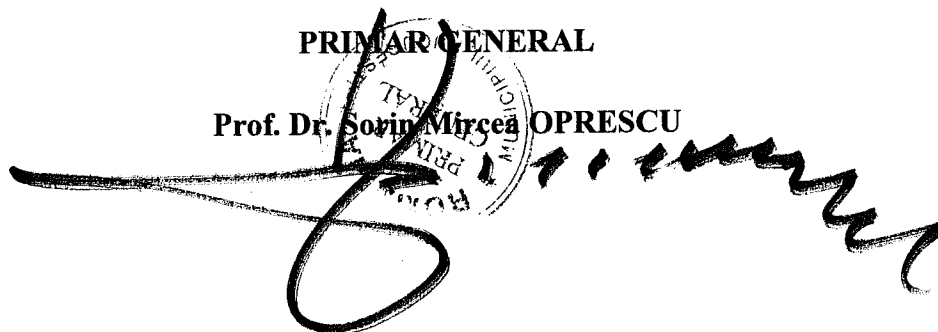
Pentru finalizarea lucrării este necesară exproprierea suprafeței de 3.999 mp teren și 547 mp construcții aflate în prezent în proprietate privată, așa cum reiese din raportul de evaluare globală pentru lucrările de utilitate publică „Reabilitarea sistemului rutier și a liniei de tramvai pe Bdul. Liviu 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 întocmit la suma totală de 7.309.866,00 lei.

Ținând seama de Raportul de Specialitate al Direcției Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației supun dezbaterii Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre pentru abrogarea Hotărârii Consiliului General al Mun. București nr. 108/30.05.2014 și aprobarea declansării 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, realizarea exproprierii fiind necesară pentru o justă și prealabilă despăgubire în sumă totală de 7.309.866 lei.

PRIMAR GENERAL

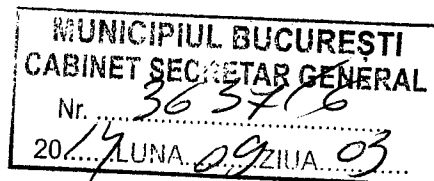
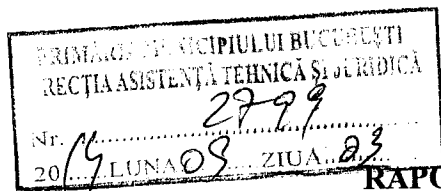
Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU





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

Nr. 12148/02.09.14



RAPORT DE SPECIALITATE

privind abrogarea Hotărârii Consiliului General al Mun. București nr. 108/30.05.2014 și aprobarea declansării 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

Prin adresa Instituției Prefectului Municipiului București nr. S.M./8519; 8244;10401/P/31.07.2014 ne-a fost adus la cunoștință că pentru Hotărârea Consiliului General al Mun. București nr. 108/30.05.2014 a fost solicitată prin cerere de chemare în judecată anularea, până la soluționarea cauzei de către instanțele competente această hotărâre fiind suspendată de drept.

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.



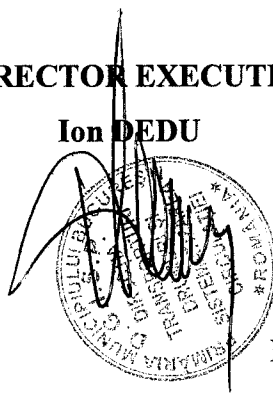
Pentru finalizarea lucrării este necesară exproprierea suprafeței de 3.999 mp teren și 547 mp construcții aflate în prezent în proprietate privată, așa cum reiese din raportul de evaluare globală pentru lucrările de utilitate publică „Reabilitarea sistemului rutier și a liniei de tramvai pe Bdul. Liviu 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 întocmit la suma totală de 7.309.866,00 lei.

Față de cele de mai sus, supunem spre promovare proiectul de hotărâre pentru abrogarea Hotărârii Consiliului General al Mun. București nr. 108/30.05.2014 și aprobarea declansării 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 EXECUTIV

Ion DEDU



DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT

Florin LEGEA