



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: ____ din _____

privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Lărgire Șoseaua Fabrica de Glucoză între strada Barbu Văcărescu și Strada Petricani – Tronson I”, în vederea efectuării lucrărilor de interes public local

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

Văzând raportul Comisiei 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 și alin. 3 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 Consiliului General al Municipiului București nr. 58/2010 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai investiției „Lărgire Șoseaua Fabrica de Glucoză între Calea Floreasca și Șoseaua Petricani” – Mun. București, faza - studiu fezabilitate,

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

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art. I. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică „Lărgire Șoseaua Fabrica de Glucoză între strada Barbu Văcărescu și Strada Petricani – Tronson I” 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 „Lărgire Șoseaua Fabrica de Glucoză între strada Barbu Văcărescu și Strada Petricani – Tronson 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 Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, ale Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 2, suprafețe care urmează a fi expropriate, și valoarea individuală a despăgubirilor, stabilite conform raportului de evaluare întocmit, cuprinse în anexa nr. 2

Art. IV. Se aprobă ca justă despăgubire pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Lărgire Șoseaua Fabrica de Glucoză între strada Barbu Văcărescu și Strada Petricani – Tronson 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 47.795.266 lei, conform raportului de evaluare parte a anexei 2 realizat prin raportare la expertizele întocmite și actualizate pentru anul 2015 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 „Lărgire Șoseaua Fabrica de Glucoză între strada Barbu Văcărescu și Strada Petricani – Tronson 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 care vor prevedea pasaje subterane pentru pietoni și alveole pentru stațiile de transport public, fără a afecta dispozițiile prezentei hotărâri, cu respectarea reglementărilor în vigoare.

Art. VII. Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 337/2010 pentru modificarea și completarea anexei la Hotărârea C.G.M.B. nr. 58/2010 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Lărgire Șoseaua Fabrica de Glucoză între Calea Floreasca și Șoseaua Petricani” se abrogă.

Art. VIII. Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 311/17.11.2010 se abrogă.

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

Art. X. 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



NORD

ea nr din

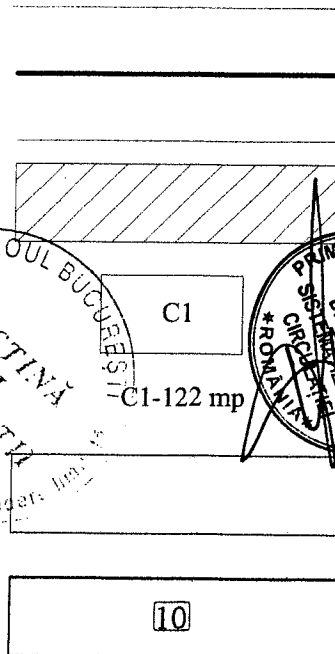
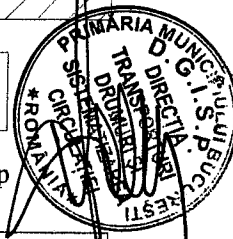
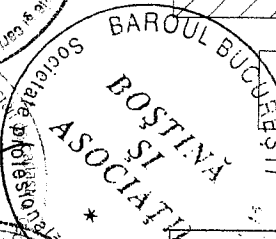
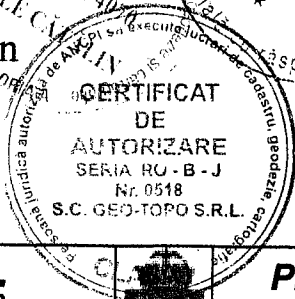
de Glucoza intre Str. Barbu Vacarescu si Str. Petricani"

de expropriere

pentru expropriere

tiilor la sol

atea Statului Roman



GEO TOPO S.R.L.
Bld. Savu Marin, nr. 4, Sector 2
49, e-mail : scgeotopo@yahoo.com
49 web : www.geotopo.ro



**Primaria Municipiului
Bucuresti**

Plansa
Nr. 1

ii, Sectorul 2

Scara
1 : 1000

Data
26.01.2015

PLAN TOPOGRAFIC
avand ca scop:
Proiectul de utilitate publica:
" Largire Soseaua Fabrica de Glucoza intre Str.
Barbu Vacarescu si Str. Petricani"
Tronson 1

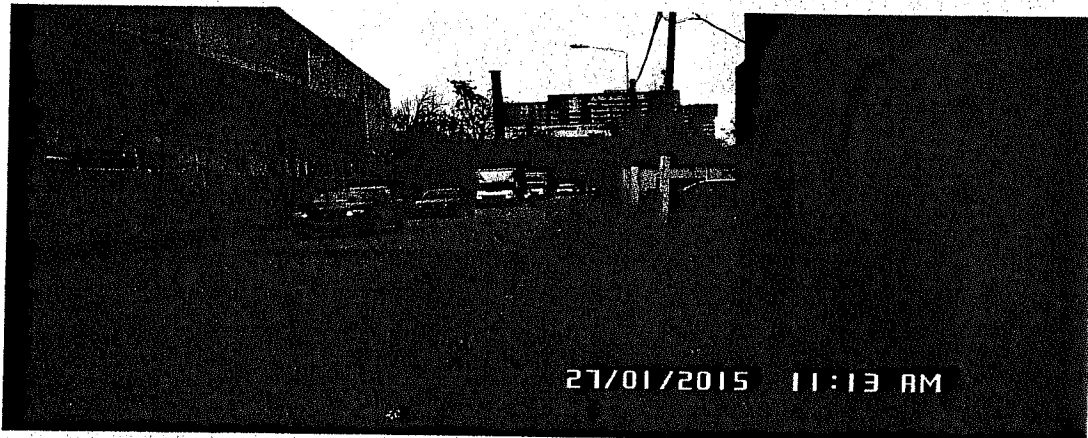
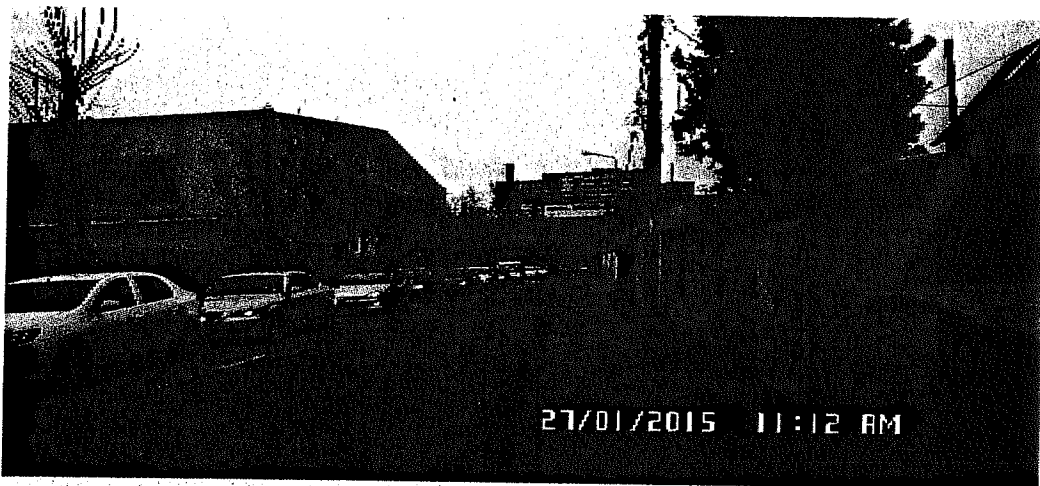
Amexa m.2 la
HCGMPB m.---

RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

pentru lucrarile de Utilitate Publica

"Lărgire Şoseaua Fabrica de Glucoză între Str. Barbu Văcărescu si Şoseaua Petricani – Tronson I"

**pentru proprietati imobiliare - Terenuri intravilane si Constructii -
situate pe teritoriul administrativ
Sector 2, Municipiul Bucuresti**



[Handwritten signature]

IANUARIE 2015

PROPRIETARI: Persoane Fizice si Persoane Juridice

[Circular stamp: SOCIETATEA PRO...
[Circular stamp: ASOCIATA...
[Circular stamp: RO...
[Circular stamp: BUCURESTI-...
[Circular stamp: GESCO...
[Circular stamp: CONSULTANTA...
[Circular stamp: TEHNICA...
[Circular stamp: S.R.L.
[Handwritten signature]

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 2, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala estimata de **15.588 mp**.
- 2) - **Constructii cu diferite destinatii (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe)**, situate pe teritoriul administrativ al sectorului 2, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala construita la sol de 1504 mp (suprafata construita desfasurata de 2250 mp).

SCOPUL EVALUARII

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

"Lărgire Şoseaua Fabrica de Glucoză între Str. Barbu Văcărescu si Şoseaua Petricani – Tronson I"

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

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

LEGISLATIE

Elaborarea prezentului raport se face respectand legislatia in vigoare:

- Legea Nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea Nr. 255 din 14/12/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 (februarie 2011) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național.

Standarde de Evaluare

Evaluarea se efectueaza conform Standardelor Internationale de Evaluare 2013, adoptate de ANEVAR (in editia 2014), dar cu respectarea legislatiei in vigoare privind exproprierea pentru utilitate publica.

BENEFICIAR SI DESTINATAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
Societatea de Avocatura Bostina si Asociatii.

DATA INSPECTIILOR VIZUALE Exterioare

Mai 2014 si Ianuarie 2015.

RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

DATA RAPORTULUI GLOBAL

Ianuarie 2015

Valorile juste (de despagubire) estimate pentru proprietatile imobiliare terenuri intravilane si constructii (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe), situate pe teritoriul administrativ al sectorului 2, Municipiul Bucuresti, ce urmeaza a fi expropriate pentru

"Lărgire Șoseaua Fabrica de Glucoză între Str. Barbu Văcărescu și Șoseaua Petricani – Tronson I"

sunt prezentate mai jos :

Suprafata totala teren ce se expropriaza (apartine persoanelor fizice si juridice)	15.588mp
Suprafata totala construita la sol ce se expropriaza (apartine persoanelor fizice si juridice)	1.504 mp
Suprafata totala constructii ce se expropriaza (apartine persoanelor fizice cat si juridice)	2.250 mp

Valori estimate la ianuarie 2015

	Euro	Lei
Terenuri intravilane, categoria de folosinta curti constructii (Cc)	9.391.895 €	42.075.690 lei
Constructii (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe)	1.276.691 €	5.719.576 lei
Valoare justa de despagubire estimata global (teren+constructii)	10.668.586 €	47.795.266 lei

Valorile nu includ TVA sau alte taxe sau impozite ce se platesc la transferul dreptului de proprietate.

Curs BNR Leu/Euro la data estimarii valorii - ianuarie 4,4800 Lei/Euro

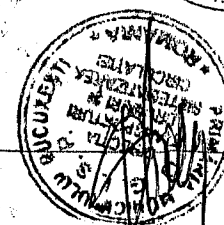
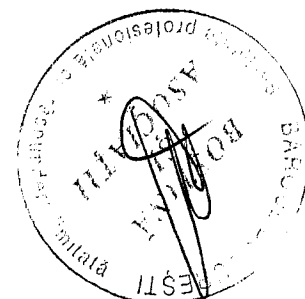
Defalcarea pentru fiecare proprietate si pentru fiecare proprietar in parte se regaseste in ANEXA 2 "ANEXA VALOARE GLOBALA".

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

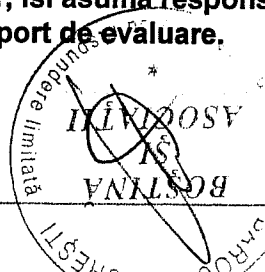
1. Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul declara ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport se bazeaza pe date considerate adevarate si corecte, si pe concluziile asupra inspectiei vizuale si globale a proprietăților, inspectii efectuate in mai multe etape : Iulie, Septembrie si Noiembrie 2013 si Mai 2014, Ianuarie 2015.
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 poseda 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, cu legitimatii valabile 2014 si 2015.

DECLARATIE CONFORMITATE

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

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

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



PREZENTARE GENERALA

OBIECTUL EVALUARII SI IDENTIFICAREA PROPRIETATILOR

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

- 1)- **Terenuri intravilane**, categoria de folosinta curti constructii (Cc), situate pe teritoriul administrativ al sectorului 2, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala estimata de 15.588 mp.
- 2) **Constructii cu diferite destinatii (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe)**, situate pe teritoriul administrativ al sectorului 2, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala construita la sol de 1.504 mp (suprafata construita de 2.250 mp).

LOCALIZARE

Proprietatile supuse **evaluării globale** sunt situate in sectorul 2 al Municipiului Bucuresti si sunt afectate partial sau integral de largirea strazii **Fabrica de Glucoza**. Planuri detaliate cu localizarea amplasamentului sunt anexate prezentului la capitolul ANEXE.

Inspectie

Evaluatorul nu a efectuat o expertiza a terenului.

Inspectia s-a efectuat global si vizual, pentru toate proprietatile situate in zona si afectate de expropriere, aflate pe Strazile Barbu Vacarescu, Chefalului si Fabrica de Glucoza.

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

DESCRIERE:

Terenurile respective sunt afectate de lucrarile de utilitate publica, privind largirea arterei Fabrica de Glucoza, intre Calea Floreasca si Soseaua Petricani.

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

Terenurile ocupate de constructii au acces la toate utilitatile edilitare, majoritatea avand acces la strada Fabrica de Glucoza. 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 (in corelare cu valoarea de piata) a proprietatii**, in vederea exproprierei pentru lucrarile de utilitate publica

"Lărgire Șoseaua Fabrica de Glucoză între Str. Barbu Văcărescu și Șoseaua Petricani – Tronson I"

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

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

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

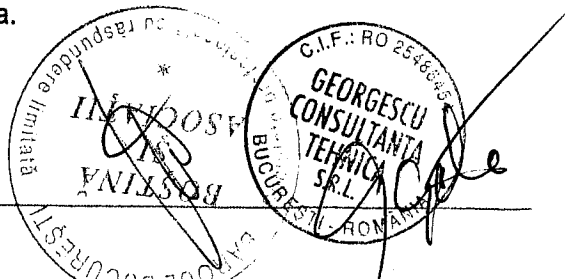
Evaluarea pentru fiecare proprietate se va face in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si neafectata de un privilegiu, sarcina sau servitute.

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

BENEFICIAR SI DESTINATAR

Primaria Municipiului Bucuresti

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



BAZELE EVALUARII

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

VALOAREA ESTIMATA

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a **valorii juste de despăgubire conform Grilei Notariale valabile 2015** pentru imobilele supuse exproprierei.

A.

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

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

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire, evaluatorul va avea in vedere si se va raporta la "GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVEALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2015", efectuate de Camera Notarilor Publici pentru anul 2015. asa cum cere **Legea 255/2010 art. 11 alin (7)**.

Lege nr. 255/2010 din 14/12/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, **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 întocmește având 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.

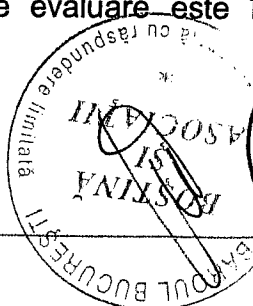
B. Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, editia 2011:

IVS – Cadru general

IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare

IVS 102 – Implementare

IVS 103 – Raportarea evaluării



IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Valoarea justa este definita astfel:

“Suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunavoie, intre doua parti interesate, aflate in cunostinta de cauza, intr-o tranzactie in care pretul este determinat in mod obiectiv”. (IVS 2 , paragraf 3.2, pag. 88).

Valoarea justa este un concept mai larg decat valoarea de piata. In cele mai multe cazuri, pretul corect intre cele doua parti ar putea sa fie egal cu cel obtenabil pe piata.(IVS 2 paragraf 6.4.).

DATA EVALUARI

Evaluarea a fost realizata Ianuarie 2015.

DATA INSPECTIEI

Inspectiile vizuale exterioare ale proprietatilor au fost realizata in mai multe etape : septembrie si noiembrie 2013, mai 2014, ianuarie 2015. La inspectii au participat dl. Razvan Lupu din partea S.C. GEOTOPO SRL si Georgescu Geta Stela si Adriana Florescu din parte S.C. Georgescu Consultanta Tehnica SRL. Inspectiile s-au efectuat global la exterior, pentru toate proprietatile situate in zona si afectate de expropriere.

Nu au fost inspectate individual proprietatile.

Legislatie

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

Surse de Informare

Grila Notariala intocmita la cererea Camerei Notarilor Publici Bucuresti , valabila pentru anul 2015.

2. La baza elaborarii prezentului raport au stat publicatiile de specialitate:
„STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE” editia 2013.
„EVALUAREA SI FINANTAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE ” – partea I si II, editate de ANEVAR si Institutul Roman de Cercetari in Evaluare (IROVAL) ;
Cataloge de reevaluare din colectia „Evaluarea Rapida a Constructiilor” editura MATRIX ROM.
„Inspectia Proprietăților in 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 supozitiile de evaluare precizate. **RESPECTAREA STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE (agreate de ANEVAR)**

Evaluarea a fost efectuată conform standardelor Internationale de Evaluare in vigoare ale ANEVAR (editia 2013):
IVS – Cadru general

RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
IVS 102 – Implementare
IVS 103 – Raportarea evaluării
IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE

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

DREPT DE PUBLICARE

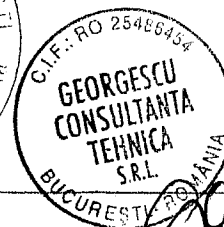
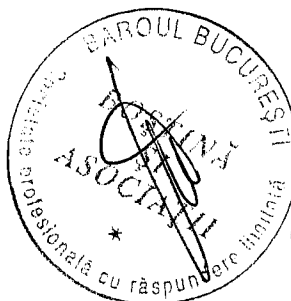
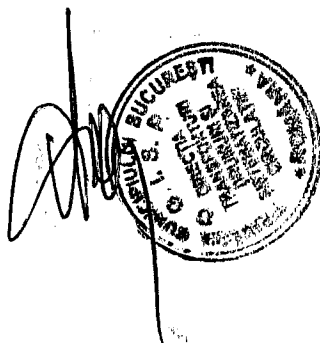
Este interzisă includerea în orice document publicat, circulară sau declarație, ca și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial, sau a referințelor la acest raport, fără acordul nostru prealabil scris, privind forma sau contextul în care va apărea.

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

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 terenurilor afectate de expropriere pentru Largirea arterei Fabrica de Glucoza.

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

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

7. Deoarece evaluarea prezenta este una globala, evaluatorul precizeaza ca la data evaluarilor punctuale pentru fiecare proprietate, valorile pot fi altele, depinzand de caracteristicile fiecarei proprietati in parte (acces, suprafata, deschidere, utilitati, starea tehnica a fiecarei constructii, calitatea si tipul finisajelor si altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale fiecarei proprietati.

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

9. In prezenta evaluare globala s-a tinut cont de evaluarea constructiilor, dar aceasta evaluare globala a constructiilor nu este considerata finala, deoarece nu s-a efectuat o masuratoare si o inspectie individuala, in amanunt a fiecarei constructii, pentru determinarea cat mai precisa a starii fizice de intretinere, a structurii (sistemului constructiv, materiale folosite), precum si anului de punere in functiune. Aceste aspecte vor fi efectuate la evaluarile individuale.

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

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

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.

13. Deoarece intocmirea prezentei documentatie a fost solicitata in regim de urgenta, nu s-au atasat adresele de la Camera Notarilor Publici Bucuresti. (Nu s-au putut solicita deoarece timpul de executie a fost limitat, iar Camerele Notarilor publici raspund in aproximativ 10 zile lucratoare). In schimb s-a avut in vedere Grila Notariala 2015 Bucuresti intocmita de S.C. Euro Expert SRL & S.C. EXPERT Valuation.

14. Daca vor exista incadrari diferite in zona, acestea se vor modifica fie cu completare la prezentul raport, fie la intocmirea rapoartelor individuale.

15. Suprafetele pentru terenuri si suprafetele construite la sol ale constructiilor sunt cele primite de la S.C. Geotopo SRL in Anexa Suprafete.

16. Pentru intocmirea prezentului raport, evaluatorul a analizat extrasele de carte funciara pentru constructii pentru urmatoarele pozitii :2, 6, 7, 8, 9. Pentru constructiile de la pozitii 3,4, 5 nu s-au primit extrase de carte funciara.

17. Pentru pozitii 5 si 6, din inspectia vizuala la exteriorul imobilelor pe teren, evaluatorul a observat cladiri pentru care s-au estimat desfasurate de 122 mp si 84 mp. Daca

RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

aceste Sd nu se vor confirma ulterior cu acte (cadastru, etc), la evaluarile finale vor fi retrase din metodologia de calcul.

18. Pentru pozitiile 7, 8 si 9 evaluatorul a avut la dispozitie extrase de Carte Funciara si PAD astfel:

Pozitia 7 - P.A.D. din decembrie 2013 si Extras CF 5172 din 10.02.2014;

Pozitia 8 - P.A.D. din septembrie 2013 si Extras CF 59868 din 18.12.2013;

Pozitia 9 - P.A.D. din septembrie 2013 si Extras CF 41746 din 04.09.2013.

In PAD si Extrase sunt precizate Suprafetele la sol si suprafetele desfasurate.

CONDITII LIMITATIVE

Acest raport a fost realizat pe baza urmatoarelor conditii limitative:

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (**Decembrie 2014 – Ianuarie 2015**), 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.

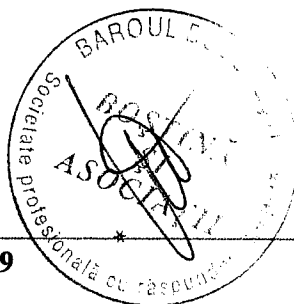
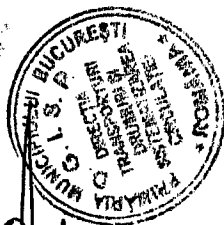
- Evaluatorul presupune ca aprecierile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile si pertinente in contextul imobiliar, a legislatiei privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica si a standardelor de evaluare impuse la data evaluarii.

- **Legea exproprierii. Prin art. 26, precizeaza clar ca evaluarea se face respectand grila Notarilor Publici pentru anul 2015. Pentru acest motiv, evaluarea se face fara descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere.**

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

Teren si contaminari

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

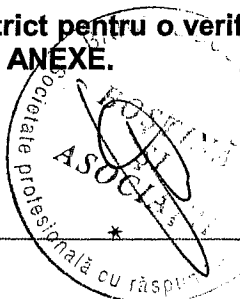
Analiza CMBU se abordeaza in general pe baza a doua ipoteze:

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.**

Abordarea prin comparatii de Piata este aplicata strict pentru o verificare a pietei imobiliare din zona analizata. Aceasta abordare este redata in ANEXE.



CONCLUZII

Abordările ce pot fi utilizate în contextul dat sunt:

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

Evaluatorul nu furnizeaza valoarea estimata în cadrul abordării prin comparații de piata , ci furnizeaza valorile conform Grilei Notariale 2015, asa cum prevede Legea 255/2010 cu completările ulterioare.

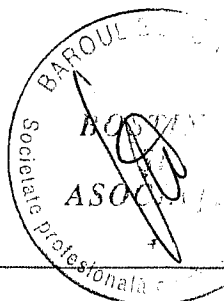
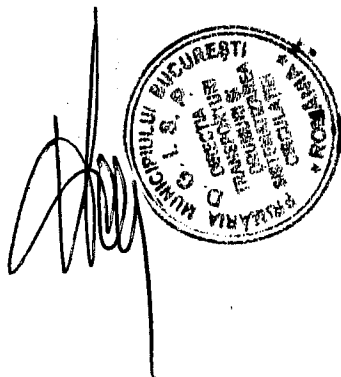
Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client;
- identificarea si analiza amplasamentului si constructiilor
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata în 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 evaluării.

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 raportandu-se la expertizele întocmite pentru Camera Notarilor Publici Bucuresti pentru anul 2015 si anume zonările si valorile furnizate de aceste expertize.



RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

Valorile juste (de despagubire) estimate pentru proprietatile imobiliare terenuri intravilane si constructii (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe), situate pe teritoriul administrativ al sectorului 2, Municipiul Bucuresti, ce urmeaza a fi expropriate pentru largirea Sos. Fabrica de Glucoza intre Bdul Barbu Vacarescu si Sos. Petricani, sunt prezentate mai jos :


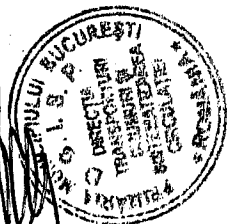
Suprafata totala teren ce se expropriaza (apartine persoanelor fizice si juridice)	15.588mp
Suprafata totala construita la sol ce se expropriaza (apartine persoanelor fizice si juridice)	1.504 mp
Suprafata totala constructii ce se expropriaza (apartine persoanelor fizice cat si juridice)	2.250 mp

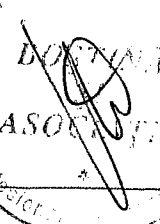
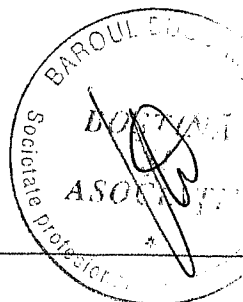
Valori estimate la Ianuarie 2015

	Euro	Lei
Terenuri intravilane, categoria de folosinta curti constructii (Cc)	9.391.895 €	42.075.690 lei
Constructii (rezidentiale, comerciale, industriale, administrative si anexe)	1.276.691 €	5.719.576 lei
Valoare justa de despagubire estimata global (teren+constructii)	10.668.586 €	47.795.266 lei

Valorile nu includ TVA sau alte taxe sau impozite ce se platesc la transferul dreptului de proprietate.

Curs BNR Leu/Euro la data estimarii valorii - ianuarie 4,4800 Lei/Euro

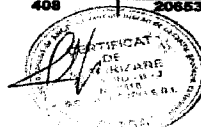



RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

Suprafete – Terenuri – propuse spre Expropriere :

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

Nr. Crt.	Proprietar	Numar Cadastral	Adresa	Suprafata Teren afectata	Suprafata totala teren	Suprafata Constructii		
1	MARGARIT VOICU, MARGARIT ELISABETA, MARGARIT LUIZA	217491	Strada Barbu Vacarescu, nr. 168-172	160	7943	-	-	-
2	EDITURA ADEVARUL S.A.	218453	Str. Barbu Vacarescu, nr. 184A (Foata Fabrica de Glucoza nr. 2-4)	2207	47652	C1	82	382
						C2	216	
						C3	20	
						C4	64	
3	S.C. APOLODOR S.A.	---	Str. Fabrica de Glucoza nr. 4A	253	-	C1	94	94
4	S.C. APOLODOR S.A.	---	Str. Fabrica de Glucoza nr. 4B	169	-	C1	75	101
						C2	26	
5	S.C. APOLODOR S.A.	---	Intrarea Chefalului nr. 2A-2B-2C	376	376	C1	61	61
6	GHINEA NICOLAE, GHINEA IOANA	213789	Intrarea Chefalului, nr. 4	23	827	C1	17	17
7	S.C. APOLODOR S.A.	---	Intrarea Chefalului, nr. 1	247	810	C1	151	278
						C2	31	
						C5	6	
						C6	39	
						C7	41	
8	KATZ PATRICIA, ROSTAMI KA	218555	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6A	78	194	C1	122	122
9	ARONOVICI IULIAN, MUSTATEA SILVIA	216581	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6A	619	1808	C4	323	449
						C5	126	
10	SC ONLY GRUP SRL	210539	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 6B	999	2421	-	-	-
11	SC METAV SA	217344	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 6-C	366	-	-	-	-
12	SC METAV SA	217330	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 6-C	88	427	-	-	-
13	SC METAV SA	211689	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 6D	18	373	-	-	-
14	SC METAV SA	217322	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-E	408	20653	-	-	-



Nr. Crt.	Proprietar	Numar Cadastral	Adresa	Suprafata Teren afectata	Suprafata totala teren	Suprafata Constructii		
15	SC AEROFINA SA	---	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6B	928	-	-	-	-
16	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	213057	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-C	2242	2280	-	-	-
17	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	213054	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-C	1262	1880	-	-	-
18	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	213024	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-C	137	3213	-	-	-
19	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	213059	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-C	3616	3627	-	-	-
20	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	213052	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-C	380	2177	-	-	-
21	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	213061	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-C	457	723	-	-	-
22	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	221020	---	63	106674	-	-	-
23	SC SPRINT INVESTMENT 2000 SRL	203571	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 21	126	13582	-	-	-
24	SC DOMUS MEK SRL	202682	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 23	286	9043	-	-	-
25	DRUM ACCES MOBEXPERT	224061	---	21	617	-	-	-
26	SC INTRAROM SRL	---	---	70	-	-	-	-
27	S.C. ROMANEL INTERNATIONAL GROUP S.A.	204019	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 7	10	1808	-	-	-
28	I.N.L. S.A.	228972	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 7	82	1633	-	-	-

Total Suprafata Teren expropriat=

15888

Total Suprafata Constructii =

1504

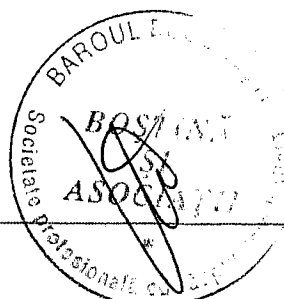
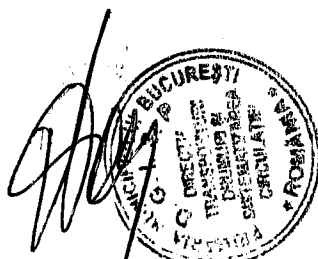
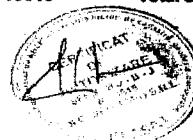
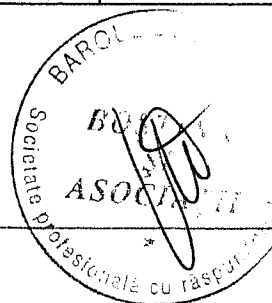
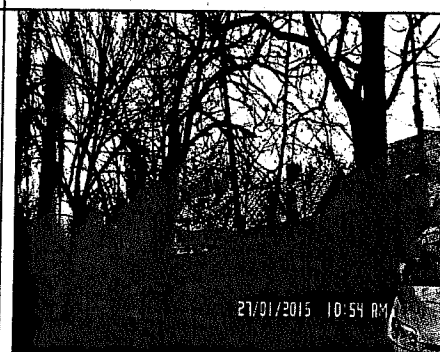
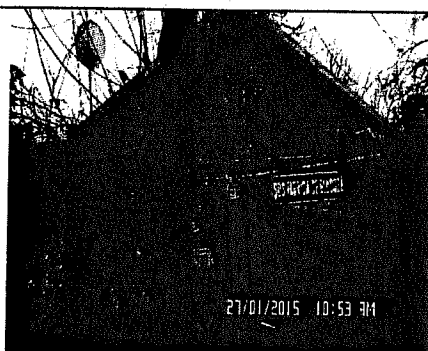
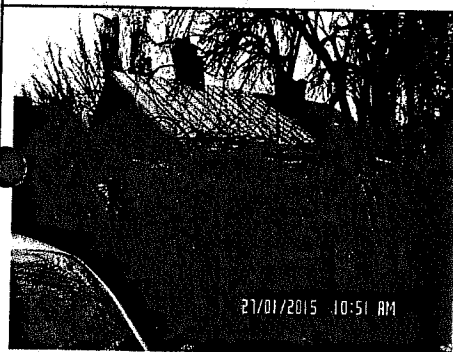
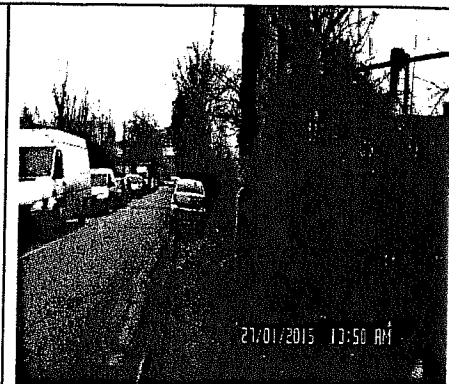
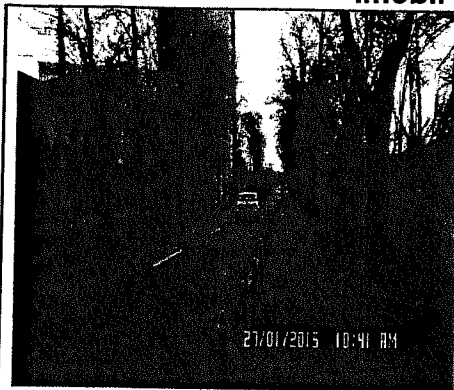


FOTO "

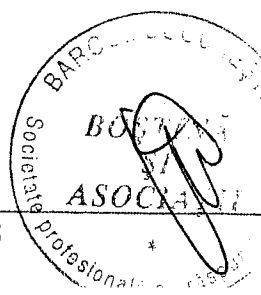
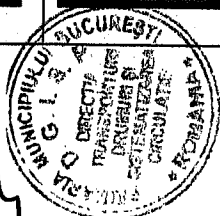
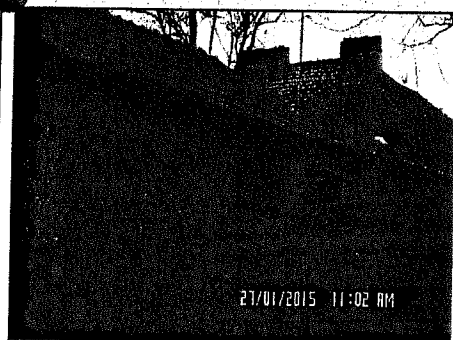
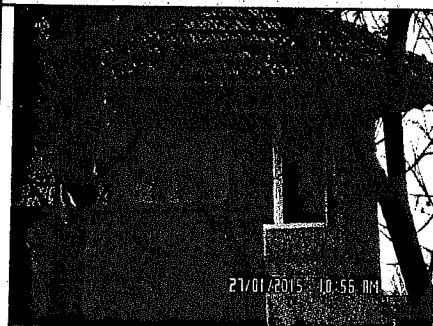
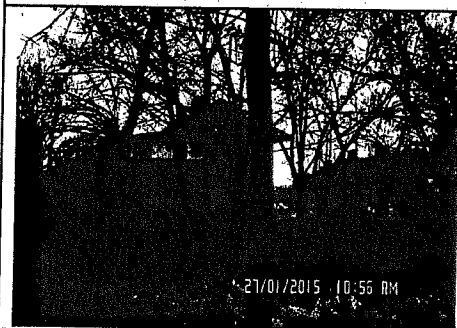
"Lărgire Șoseaua Fabrica de Glucoză între Str. Barbu Văcărescu și Șoseaua Petricani – Tronson I"



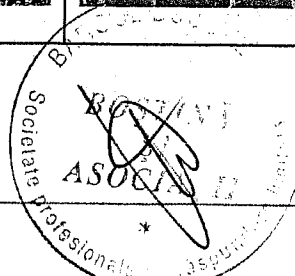
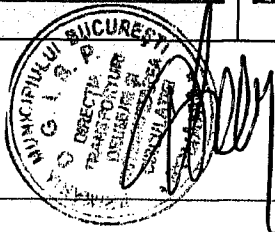
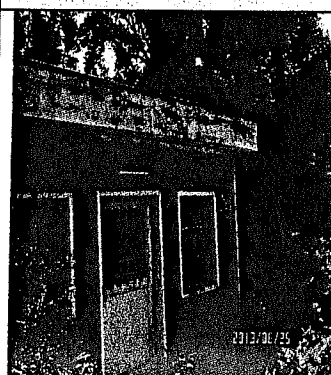
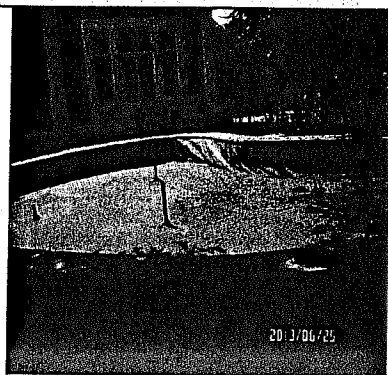
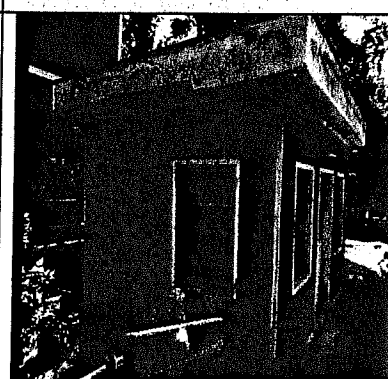
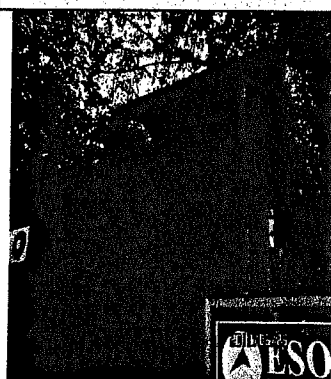
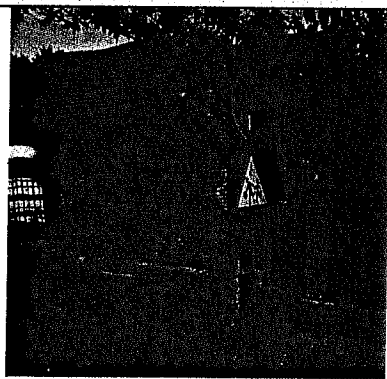
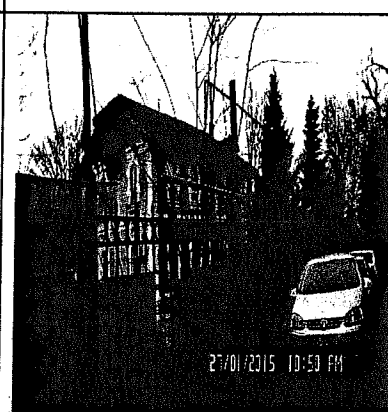
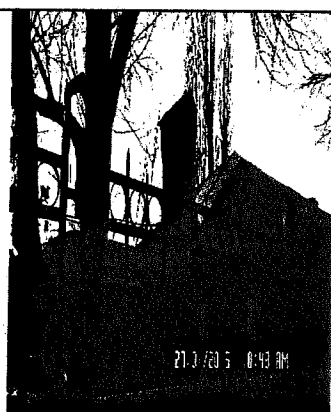
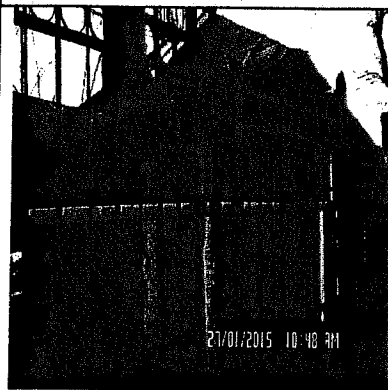
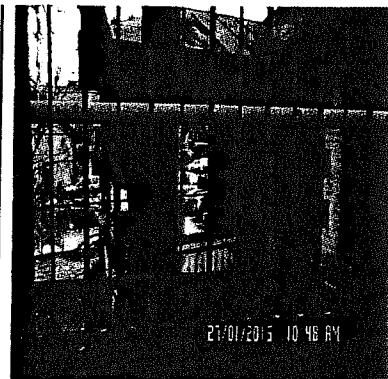
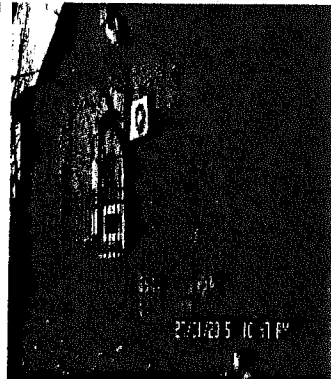
Imobil situat pe Sos. Fabrica de Glucoza nr. 4 B



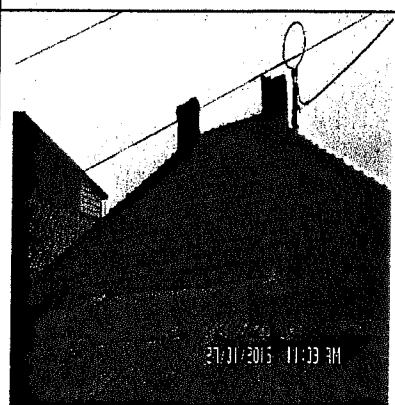
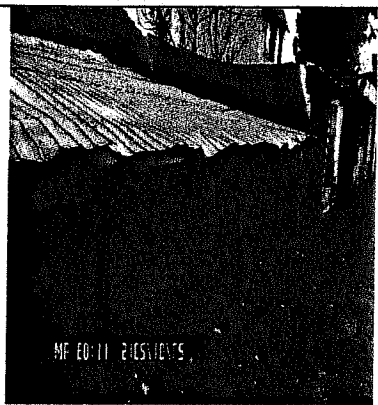
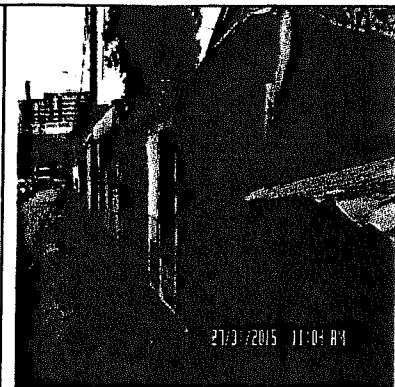
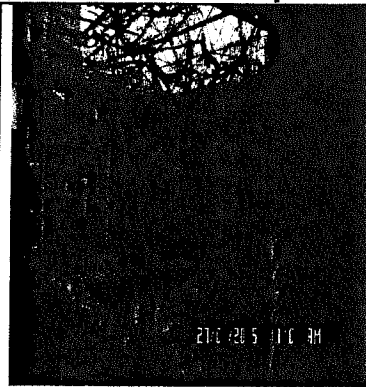
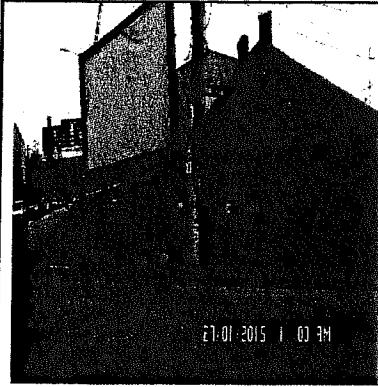
Imobil situat pe str. Chefalului nr. 2



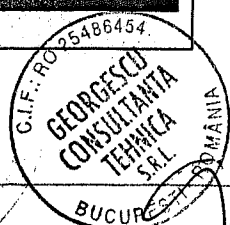
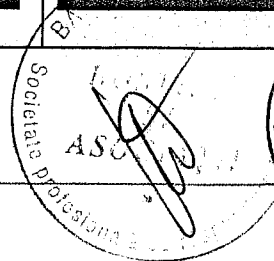
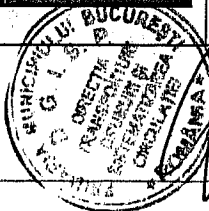
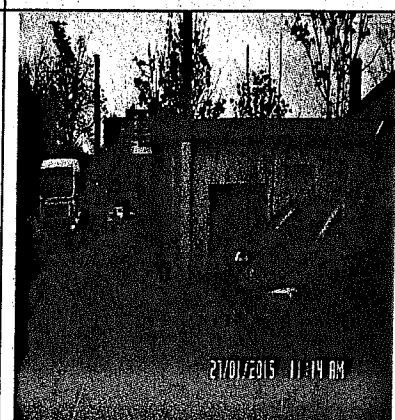
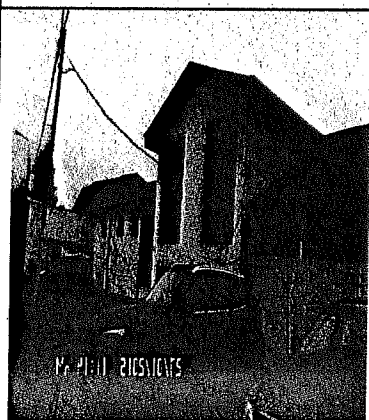
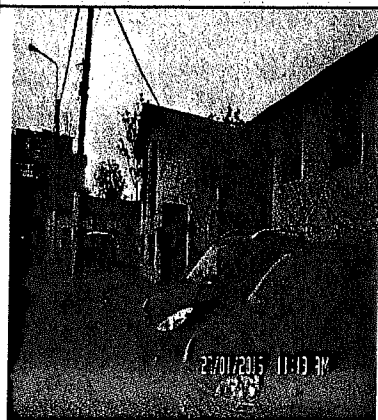
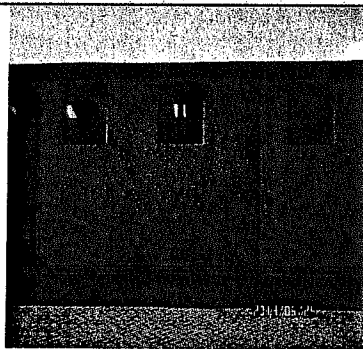
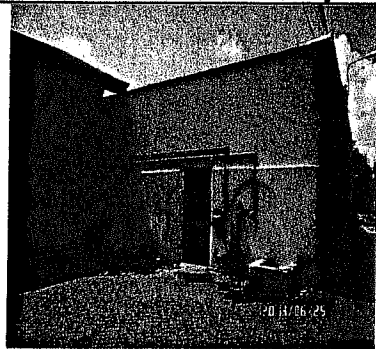
**Imobil situat pe str. Barbu Vacarescu nr. 164 A (fosta Fabrica de Glucoza),
construcții C1, C2, C3, C4**

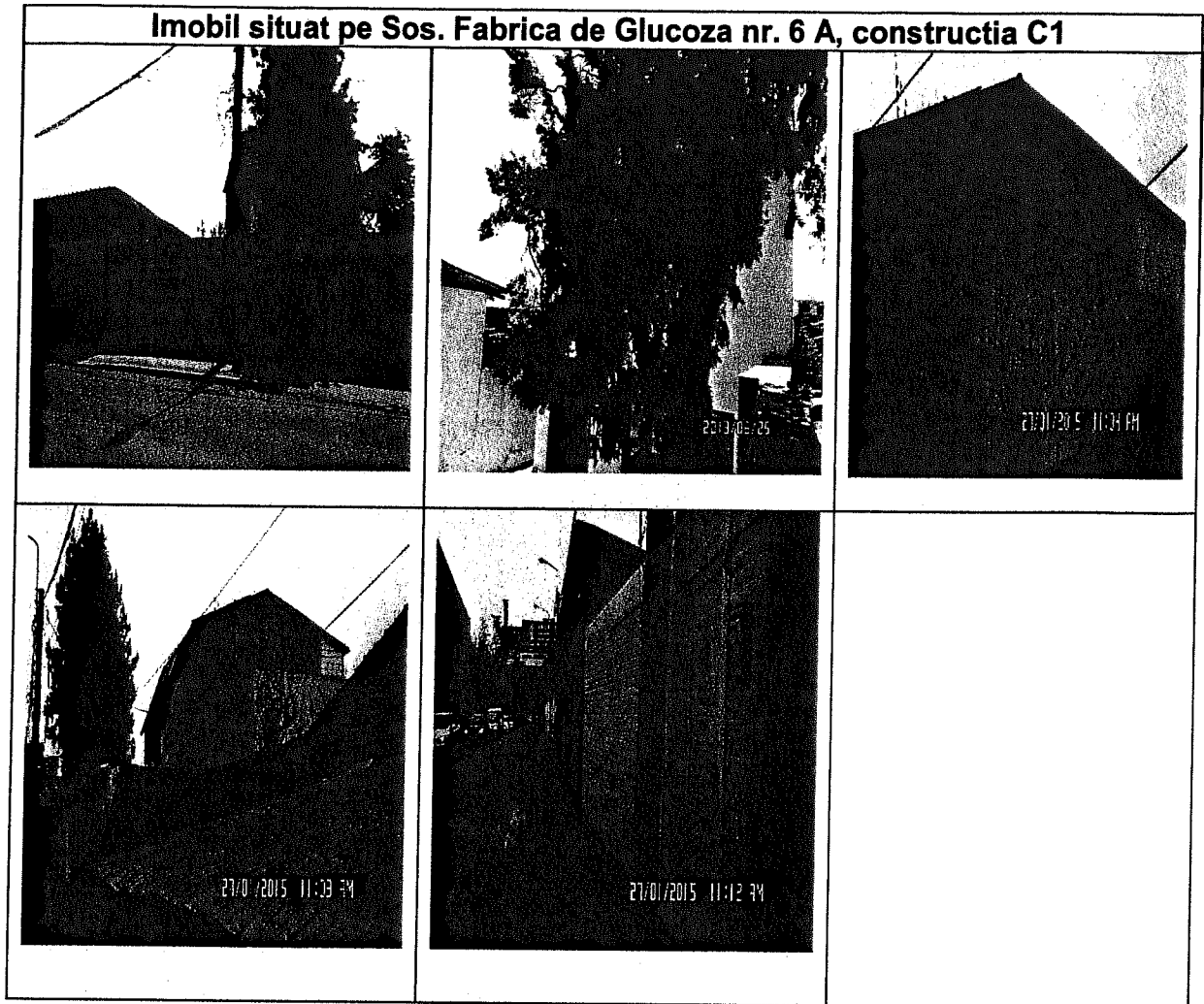


Imobil situat pe str. Chefalului nr. 1



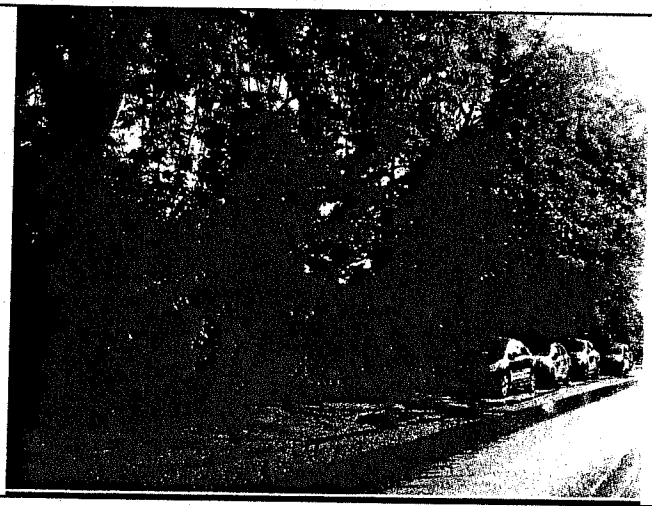
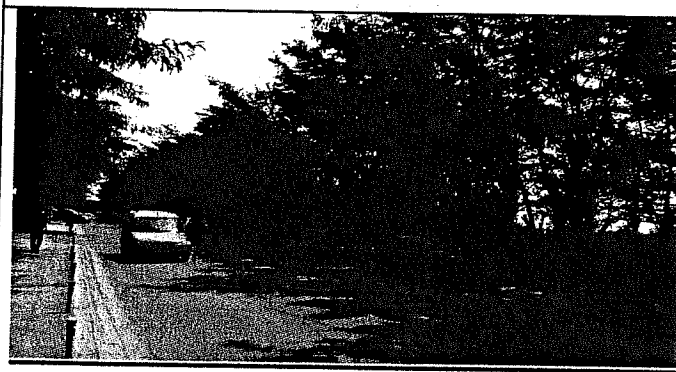
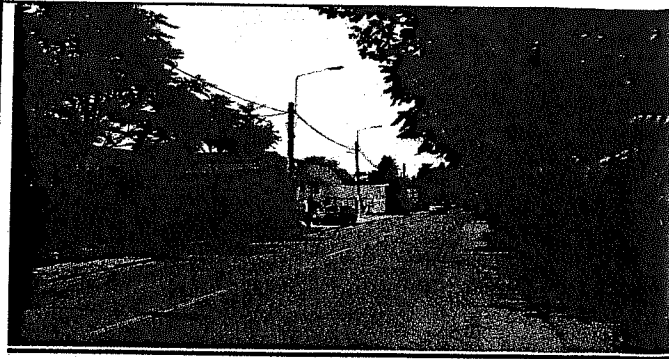
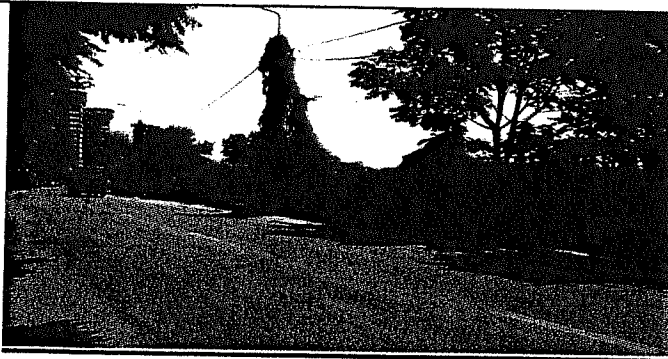
Imobil situat pe Sos. Fabrica de Glucoza nr. 6 A, constructii C4, C5



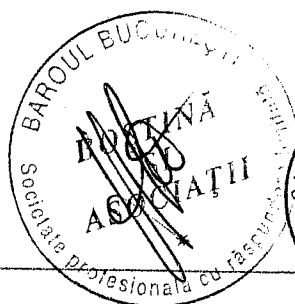
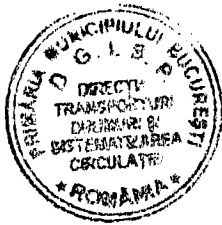


RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

Foto culese la Iunie 2014



A handwritten signature in black ink, located below the photographs.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

EVALUAREA TERENULUI cu respectarea S.I.E. 2013, adaptate de ANEVAR in 2014

Abordarea prin comparatii de Piata este aplicata strict pentru o verificarea a pietei imobiliare din zona analizata. Aceasta abordare este redata in ANEXE.

MODURI DE ABORDARE A VALORII ESTIMATE

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

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

Piata imobiliara la momentul actual se caracterizeaza printr-o lipsa de transparenta, si prin diferente mari intre ofertele prezente pe piata si valorile efective la care se incheie tranzactiile.

Evaluatorul opineaza ca abordarile ce pot fi utilizate in contextul dat sunt:

A. Abordarea prin Metoda Comparatiilor de Piata

Piata imobiliara ofera proprietati la vanzare similare proprietatii evaluate, oferte din care pot sa rezulte valori estimative ale proprietatilor.

Piata imobiliara specifica acestui tip de proprietate imobiliara este destul de bine reprezentata, cu oferte la vanzare de terenuri cu preturi cuprinse intre 800 Euro/mp si 1000 Euro/mp, pentru proprietatile aflate in apropiere de B-dul Barbu Vacarescu si intre 400 Euro/mp si 600 Euro/mp, pentru proprietatile aflate in apropiere de Calea Fabrica de Glucoza, preturile variind in functie de: dimensiunile si caracteristicile fizice /juridice ale fiecarui teren in parte. (*Obs. Ofertele din piata sunt pentru terenuri ce nu sunt supuse expropriarii*).

Ofertele se adreseaza unor clienti dornici sa achizitioneze in zona.

Pentru estimarea acestei valori a fost aplicata o singura abordare (Abordarea Prin Comparatie directa de piata) reglementata de Standardele Internationale de Evaluare 2011, astfel:

« Ori de cate ori este posibil, se vor aplica metode de evaluare inscrite in cele trei abordari ; cand nu exista aceasta posibilitate, se vor aplica doua sau doar o singura metoda. Nu se va aplica niciodata o a doua metoda, numai cu caracter formal, in cazul in care poate fi aplicata doar o singura abordare adecvata si bazata pe informatii de piata suficient, verificate si credibile. » (Ghiduri metodologice de evaluare – GME2, pag. 56).

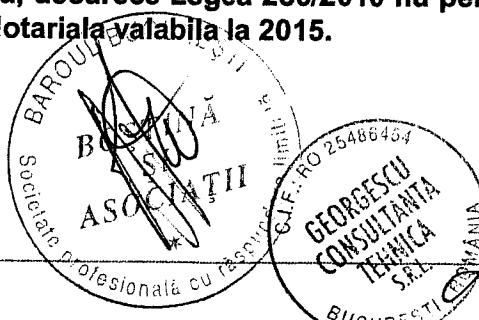
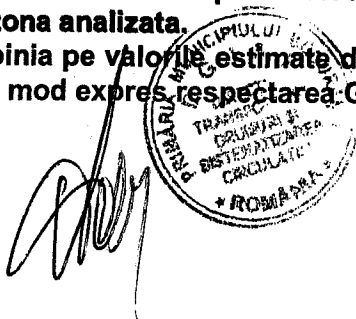
« Pentru a obtine o indicatie asupra valorii se poate utiliza mai mult decat o singura abordare sau o metoda de evaluare, mai ales daca exista date de intrare reale sau observabile insuficiente, pentru ca o singura metoda sa conduca la obtinerea unei concluzii credibile ». (IVS 102 Implementare – pagina 34, paragraful 7).

documentarea, pe baza unei liste **Etape parcurse:**

- de informatii furnizate de catre client;
- identificarea si analiza amplasamentului ;
- 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).

Evaluatorul aplica abordarea prin metoda comparatiei directe strict pentru o analiza a pietei imobiliare din zona analizata.

Nu isi pune opinia pe valorile estimate din piata, deoarece Legea 255/2010 nu permite acest lucru, ci cere in mod expres respectarea Grilei Notariale valabila la 2015.



ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Abordarea prin comparatie de piata este aplicata strict pentru respectarea S.I.E 2013, 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.

Metoda comparatiei directe este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare atunci cand exista tranzactii recente si/sau oferte de piata , cu date care sa conduca la 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.

Aceasta abordare a fost facuta diferit dupa cum urmeaza :

1. Pentru terenuri intravilane aflate in **zona B-dul Barbu Vacarescu**

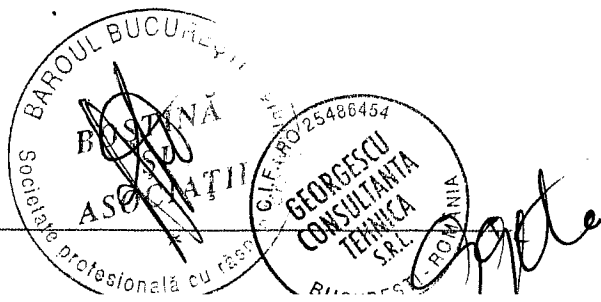
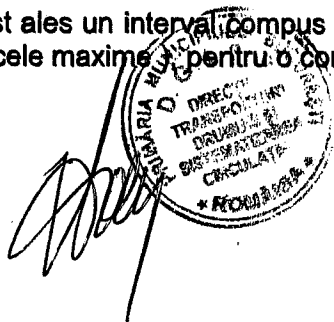
Pentru aceasta abordare s-a ales un numar de 3 proprietati comparabile – terenuri libere - cu suprafete de aprox. 500 mp din zone similare sau adiacente.

Ofertele de teren au fost corectate cu -5%, corectii de negociere, negociere ce are loc in orice tranzactie imobiliara.

In Anexa 1 se prezinta cele 3 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 – Comparatii de Piata (de mai jos), ca urmare a aplicarii prin abordarii de Piata prin metoda Comparatiei directe, se estimeaza pentru terenurile din zona B-dul Barbu Vacarescu Intervalul de valori de piata intre 855 – 950 euro/mp .

(Obs. A fost ales un interval compus din comparabilele cu cele mai mici corectii si eliminand valorile minime si cele maxime pentru o corectie de negociere de -5%.



RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

ANEXA 1

ANEXA - COMPARATIE Directa de Piata

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIEI VANZARILOR -
TEREN INTRAVILAN situat in zona B-dului Barbu Vacarescu

Elemente de comparatie	Proprietatea	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
Localizare	Barbu Vacarescu-Floreasca	Barbu Vacarescu-Floreasca	Barbu Vacarescu-Calea Floreasca	Barbu Vacarescu-Kaufland	Calea Floreasca Promenada	Barbu Vacarescu	Barbu Vacarescu
Suprafata	500-1000	300	400	250	400	594	5.200
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		767 €	812 €	1.800 €	813 €	900 €	1.000 €
Drepturi de proprietate	depln	depln	depln	depln	depln	depln	depln
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		767	812	1.000	813	900	1.000
Conditii de tranzactionare (-5% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-38,35	-40,60	-50,00	-40,65	-45,00	-50,00
Pret corectat		728,65	771,40	950,00	772,35	855,00	950,00
Corectie de conditii ale pietei (vachina oferta)							
Valoarea corectiei (%)	mal-14	mal-14	mal-14	mal-14	lin-15	nov-14	lin-15
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		728,65	771,40	950,00	772,35	855,00	950,00
Localizare	zona Barbu Vacarescu - Floreasca	similar	similar	mai buna - catre Calea Floreasca	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		10%	0%	-5%	0%	0%	0%
Pret corectat		801,52	771,40	902,50	772,35	855,00	950,00
Acces	Acces la Bd. Barbu Vacarescu stradal	Acces la Bd. Barbu Vacarescu stradal	pe o str. Cu acces catre Barbu Vacarescu	Acces la Bd. Barbu Vacarescu	Acces la drum adiacent 15 ml	Acces la Bd. Barbu Vacarescu	Acces la Bd. Barbu Vacarescu
Report Deschidere / Adancime		12 ml	15 ml	12,8 ml	15 ml	22 ml	33 ml
Valoarea corectiei (%)		0%	5%	0%	10%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	39	0	77	0	0
Pret corectat		801,52	809,97	902,50	849,59	855,00	950,00
Destinatia (utilizarea terenului)	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	0	0	0
Pret corectat		801,52	809,97	902,50	849,59	855,00	950,00
URBANI	utilitati	utilitati	utilitati	utilitati	utilitati	utilitati	utilitati
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		801,52	809,97	902,50	849,59	855,00	950,00
Alte corectii (urbanism)	zona Barbu Vacarescu - Floreasca	similar	similar	similar	urbanism P+1+H	urbanism P+1+H (M2)	posibile constructii P+10
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	10%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	84,96	0,00	0,00
Pret corectat		801,52	809,97	902,50	934,54	855,00	950,00
Suprafata	500-1000	300	400	250	400	594	5.200
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		801,52	809,97	902,50	934,54	855,00	950,00
Total corectie bruta		72,97	38,57	47,50	162,19	0,00	0,00
Corectie totala bruta (%)		10%	5%	5%	20%	0%	0%
Corectie totala neta (%)		9,50%	4,75%	4,75%	19,95%	0,00%	0,00%
Valoarea estimata	rotunjite	802	810	903	935	855	950
Valoarea piata Teren (Lei)							

Valoarea de Piata 2014 se poate situa in intervalul valoric: 600 euro/mp si 900 euro/mp

Valoarea de Piata 2015 se poate situa in intervalul valoric: 855 euro/mp si 950 euro/mp

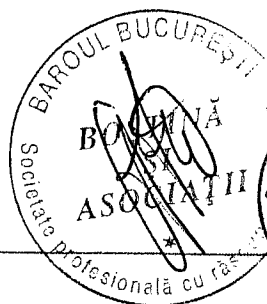
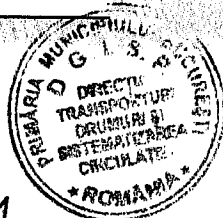
Obs.: S-a constatat o creștere a valorii/mp a terenului atal in piata cat si in Grila Notarilor din 2015

Explicatii Corectii

corectie - drepturi de proprietate	se considera o corectie nula pentru toate proprietatile comparabile, deoarece se considera ca fiind similare din punct de vedere al dreptului de proprietate.
corectie de tranzactionare	se considera o corectie privind pretul de tranzactionare fata de pretul de oferta -5% negociere propriu-zisa in orice tranzactie imobiliara.
corectie de Localizare	s-a aplicat o corectie negativa comparabilei 3 care are o pozitionare mai buna catre Calea Floreasca.
corectie de Localizare /acces	s-au aplicat corectii pozitive comparabilelor 2 si 4 cu accesul mai putin bun de pe o strada adiacenta a b-dului Barbu Vacarescu.
corectie de urbanism	s-a considerat o corectie pozitiva pentru comparabila 4 cu posibilitati de construire mai reduse (P+1)

Sursa Informatiile pentru ofertele prezentate si atasate :

www.imopedia.ro, www.anuntul.ro, www.galaxymob.ro



RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

2. Pentru terenuri intravilane aflate in zona Sos. Fabrica de Glucoza

Pentru aceasta abordare s-a ales un numar de 5 proprietati comparabile – terenuri libere - cu suprafete intre 233 mp si 9000 mp - din zone similare sau apropiate.

Ofertele de teren au fost corectate cu -5%, corectii de negociere, negociere ce are loc in orice tranzactie imobiliara.

In Anexa 2 se prezinta cele 3 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 – Comparatii de Piata (de mai jos), ca urmare a aplicarii prin abordari de Piata prin metoda Comparatiei directe, se estimeaza pentru terenurile din zona Sos. Fabrica de Glucoza Intervalul de valori de piata intre 490-600 euro/mp .

(Obs. A fost ales un interval compus din comparabilele cu cele mai mici corectii si eliminand valorile minime si cele maxime), pentru o corectie de negociere de -5%.

ANEXA - Comparatie Directa de Piata

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIEI VANZARILOR - TEREN INTRAVILAN situat in zona Sos. Fabrica de Glucoza

Elemente de comparatie	Proprietatea	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6	Comparabila 7
Localizare	Fabrica de Glucoza	Fabrica de Glucoza Str. Chetelului	Fabrica de Glucoza Str. Chetelului	Tel - Sos. Petricani	Barbu Vacarescu - Dimitrie Pompelu	Fabrica de Glucoza	Fabrica de Glucoza	Fabrica de Glucoza
Suprafata	1.000,00	9.001	3.504	327	4.700	418	9.000	233
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)	800 €	414 €	414 €	390 €	400 €	835 €	500 €	515 €
Drepturi de proprietate	depin	depin	depin	depin	depin	depin	depin	depin
Valoarea corectiei (Euro/mp)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat	800	414	390	390	400	835	500	515
Conditii de tranzactionare (-5% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (Euro/mp)	-25,00	-20,70	-19,50	-20,00	-20,00	-41,75	-25,00	-25,75
Pret corectat	475,00	393,30	370,50	380,00	380,00	793,25	475,00	489,25
Corectie de conditii ale pietei (vechime oferta)	mai-14	mai-14	mai-14	mai-14	mai-14	mai-15	mai-15	mai-15
Valoarea corectiei (%)	0,0%	0,0%	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	0,00	0,00
Pret corectat	475,00	393,30	370,50	380,00	380,00	793,25	475,00	489,25
Localizare	Sos. Fabrica de Glucoza	similar	similar	Sos. Petricani	Dimitrie Pompelu	Calea Floresasca	Fabrica de Glucoza	Zona Floresasca
Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%	5%	10%	-10%	0%	0%
Pret corectat	475,00	393,30	389,03	418,00	418,00	713,83	475,00	489,25
Localizare/Acces	Acces la Sos. Fabrica de Glucoza	acces zona str. Chetelului	acces zona str. Chetelului	Acces strada din Sos. Petricani	Acces strada din Dimitrie Pompelu	Deschidere doua forturi 16,5 si 14,2 ml	Acces la drum adiacent	Acces strada
Raport Deschidere / Adancime		0	0	15%	15%	-10%	10%	0%
Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%	15%	15%	-10%	10%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)	0	0	0	58	63	-71	48	0
Pret corectat	475,00	393,30	393,30	447,38	480,70	642,53	522,50	489,25
Destinatia (utilizarea terenului)	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)	0	0	0	0	0	0	0	0
Pret corectat	475,00	393,30	393,30	447,38	480,70	642,53	522,50	489,25
Utilitati	utilitati	utilitati	utilitati	utilitati	utilitati	utilitati	utilitati	utilitati
Valoarea corectiei (EUR/mp)	0,00	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat	475,00	432,63	447,38	447,38	480,70	642,53	522,50	489,25
Alte corectii, Urbanism	Acces la Sos. Fabrica de Glucoza	similar	similar	similar	similar	Se poate construi P+4 sau P+6 pentru industrii	Se poate construi P+2 pana la P+10E	similar
Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	-5%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-32,13	-26,13	0,00
Pret corectat	475,00	432,63	447,38	447,38	480,70	610,41	496,38	489,25
Suprafata	1.000,00	9.001	3.504	327	4.700	418	9.000	233
Corectie procentuala		10%	5%	0%	5%	0%	10%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)	47,50	21,63	0,00	24,04	0,00	0,00	52,25	0,00
Pret corectat	522,50	454,26	447,38	504,74	610,41	610,41	548,63	489,25
Total corectie bruta		47,50	21,63	0,00	24,04	0,00	52,25	0,00
Corectie totala bruta (%)		10%	5%	0%	5%	0%	10%	0%
Corectie totala bruta (eur/mp)		47,50	21,63	0,00	24,04	0,00	52,25	0,00
Valoarea estimata	rotunjire	523	484	447	505	610	549	489

Valoarea de Piata 2016 se poate situa in Intervalul Valoari: 447 euro/mp si 623 euro/mp

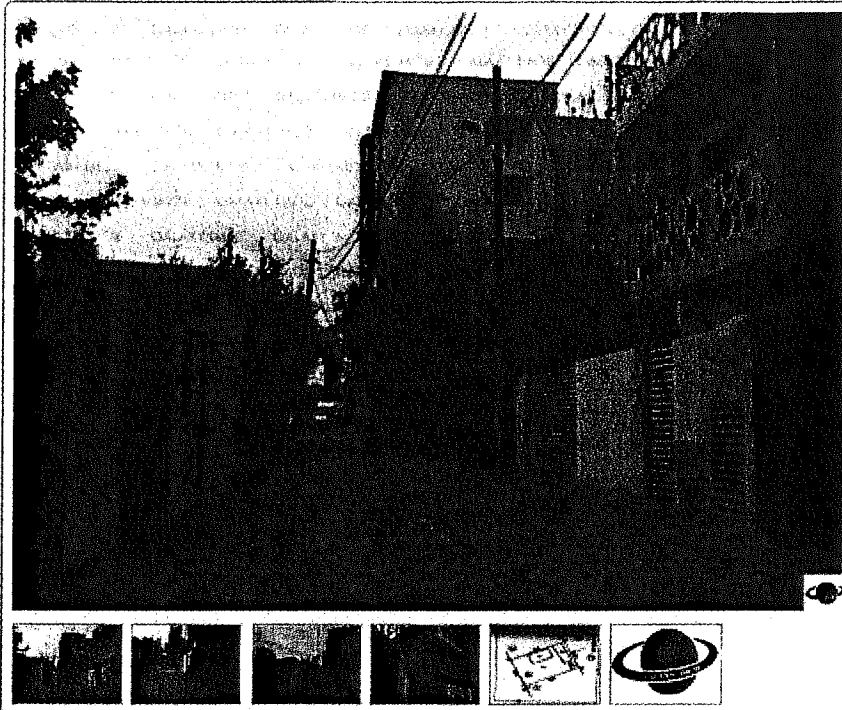
Valoarea de Piata 2016 se poate situa in Intervalul Valoari: 490 euro/mp si 610 euro/mp Obs. : s-a constatat o crestere a valorii/mp a terenului atat in piata cat si in Grila Notarilor din 2016

Explicatii Corectii

corectie - drepturi de proprietate	se considera o corectie nula pentru toate proprietatile comparabile, deoarece se considera ca fiind similare din punct de vedere al dreptului de proprietate.
corectie de tranzactionare	se considera o corectie privind pretul de tranzactionare fata de pretul de oferta -5% negociere propriu-zisa care are loc in orice tranzactie imobiliara.
corectie de Localizare	se considera o corectie de localizare cu plus pentru comparabilele 3 si 4, mai putin bine pozitionate si cu minus pentru comparabila 5, mai bine localizata (Calea Floresasca)
corectie de Localizare /acces	s-au aplicat corectii pozitive pentru comparabilele 3, 4 si 6, mai putin bune, cu acces din strazi adiacente si o corectie cu minus pentru comparabila 5 cu acces din strada adiacenta
corectie de suprafata	s-a considerat o corectie pozitiva pentru comparabilele 1, 2, 3 si 6 tinand seama de faptul ca terenurile cu suprafete mai mari de teren au de regula preturi mai mici / mp.

Sursa Informatiilor pentru oferta de terenuri prezentate si atasate :
www.imopedia.ro , www.imobiliare.ro

**Ofertele de proprietati comprabile culese din piata sunt prezentate mai jos :
Zona Barbu Vacarescu**



Like Tweet StumbleUpon Dribbble Share

Banner-ul tau aici !

Caracteristici

Tip Proprietate:	teren
Tip Operatiune:	Vanzare
Tip Teren:	Intravilan
Deschidere:	12.8 ml
Numar Fronturi:	1
Pret Vanzare:	250.000 EUR
Suprafata Teren mp:	250

Descriere

GLX360486 - Vanzare teren Barbu Vacarescu Karland

Teren are o suprafata de 250 mp si este amplasat pe o strada finisata, in apropiere de Barbu Vacarescu

Deschiderea terenului este de 12,8ml

Dimensiunea a terenului si mai ales deschiderea acestuia catre strada este ideala pentru acomodarea oricarui tip de proiect

Ca utilitati beneficiaza de gaz, electricitate, apa curenta, canalizare

In acest moment pe teren exista constructii demontabile, in stanga si in dreapta terenului exista constructii de 4 niveuri

Orasul si toate teritorii sale Au 147 ANI de existenta civila

Informatii agent



GLX36.Valentin Hobjila
Director Vanzari

[Vezi ofertele agentului](#)
[Te vezi cu agent](#)

★★★★★

(53 pareri)
[Ei adauga parerea ta](#)
[Ei vezi parerile despre agent](#)



Contacteaza prin telefon
Consultant: 0752.658.998 NON STOP
Call Center: 0752.658.998 NON STOP

Nume:

Telefon:

Email:

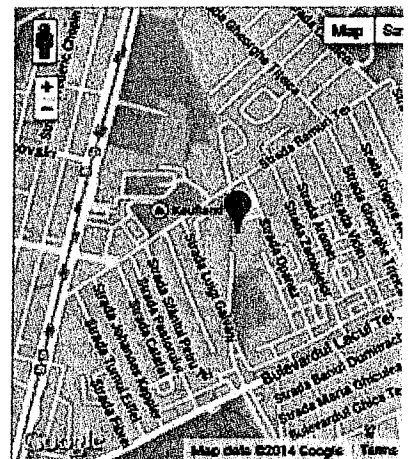
Mesaj: **Va rog sa ma contactati, sunt interesat de oferta cu ID: GLX360486.**

Cod: **863590**

TRIMITE INFORMATII

Optiuni

- Tiparire
- Adauga in portofoliu
- Ofertele din portofoliu
- Adauga in favorite



[Handwritten signature]

PSIARARU D. G. & SA
DIRECTIA
TRANSACȚIUNILOR
IMOBILIARE SI
SISTEMATIZAREA
CIRCULATIEI
BUCUREȘTI, ROMANIA

BAROUL BUCUREȘTI
Societate Profesională SA
ASOCIATIA
BUCUREȘTI

C.I.F.: RO 25486454
GEORGESCU CONSULTANTA
TEHNICA SRL
BUCUREȘTI, ROMANIA
[Handwritten signature]

IMOBILIARE VANZARI terenuri

5 vizite

Suprafata teren 400 mp
Tip teren Intravilan
Deschidere 15 ml

325.000 €

FLOREASCA CALEA, Sky Tower, Mall Promenada, cartier exclusivist de vile, dubla deschidere, toate utilitatile, urbanism P+1+M, acces facil metrou, investitie, 26 Jan 17.07

0728.183.188/ 0722.458.071 Bucuresti

Caracteristici, dotari

					dispune	nu dispune
acces drum asfalt	cadastru	constructie teren	gaze	liber		PUD
alimentare apa	canalizare	curent electric	ingradit	parcelabil		PUZ
autoriz. construct.	certificat urbanism	CUT	intabulare	POT		stradal

Vezi preturile zonei Floreasca / Primaverii

Vezi harta si alte anunturi din zona



HOME PAGE > Terenuri de vanzare > Barbu Vacarescu > Teren - Intravilan - Barbu Vacarescu

Teren - Intravilan - Barbu Vacarescu

Reper: lângă Floreasca

1126RUN4228



3 Poze

Tip	Intravilan
S. teren	300 m ²
Deschidere	12 m
POT	63
CUT	2.7
Curent electric	220V
Apa	DA
Canalizare	DA
Geze	DA

€ 230.000

€/mp 767

Vanzare teren intravilan, 300 mp, Barbu Vacarescu - stradal.

Terenul are o suprafata de 300 mp, cu un front stradal de 12 ml.

Numar fronturi: 1; constructie pe teren: Nu.

Latime 12 m, lungime 25 m.

Terenul dispune de utilitati: curent, apa, canalizare, gaze.

Alte caracteristici teren: sosea asfaltata, trotuar, acces auto.

Accesul catre teren se realizeaza rapid dinspre Billa si zona Aviatiei.

Alte detalii: strada iluminata, stradal.

Indicatori urbanistici:

- POT 63%

- CUT 2.7

- Regim de inaltime: S+P+4E.

Mijloace de transport: RATB 282, 182, 5.

Vecinatati: parcul Verdi, gradinita (Scolii Generale nr. 10, Liceul Rosetti), centre comerciale (Billa, Kaufland), Mc Donald's, banci, club sportiv, centre SPA, etc.

Terenul se vinde pentru un pret de 230.000 Euro, respectiv 767 Euro / MP, negociabil.

Aceasta oferta apartine Companiei Imobiliare ESPACO Development. Cod Oferta ESP00084TB

Dotări / Utilități / Informații utile

Multiple stamps and signatures at the bottom of the page, including a circular stamp for 'SOCIETATEA PROFESIONALA' and another for 'GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA'.

RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

IMOBILITATE - TERENURI DE VANZARE - IMOBILITATEA - TERENURI - IMOBILITATE - TERENURI DE VANZARE

Teren - intravilan - Barbu Vacarescu

Reper: lângă Barbu Vacarescu - Floreasca

1517RLND197

Contactează agentul:
Caldararu Cristian

Vezi detalii agent

Tel: +4.0726.856.585

Ofertă promovată de:
REFINDER

BUCUREȘTI: Str. Signisora nr 4,
Sector 2, 021936 PLOIESTI: Str.
Cercului nr. 35, 100028

Tel: +4.0733.406.405

Trimite mesaj agentului:

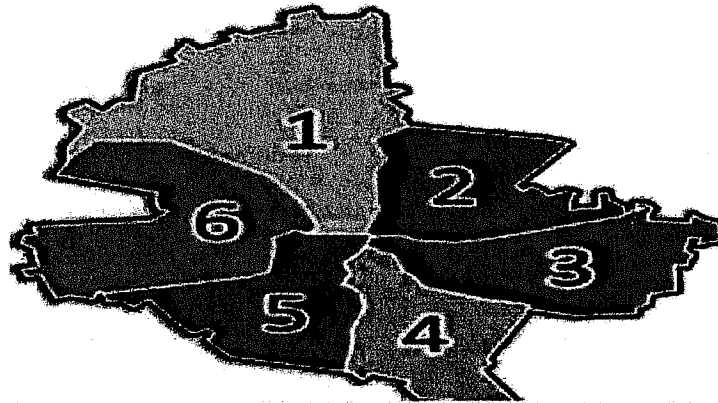
Nume:

Telefon:

Email:

Vă contactez în legătură cu
oferta id: 1517RLND197, de pe
IMOPEDIA.ro

Trimite



1 Poze

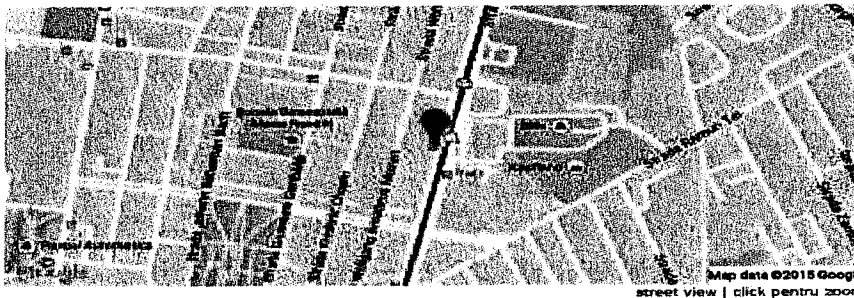
Tip: Intravilan
Descriere: 55 m
S. teren: 5200 m²
€ 5.200.000

Vanzare teren Barbu Vacarescu - Floreasca , Bucuresti, in suprafata de 5200 mp, avand deschiderea stradala de 55 m la 1 front/uri. Conform , terenul se afla situat in UTR si are urmatoii indicatori urbanistici: POT 65 %, CUT 4 , regim de inaltime P+10. Recomandam acest teren pentru construirea unui imobil rezidential / office / comercial, cu o imprindta maxima de 3380 mp si suprafata totala de maxim 20800 mp. Ca si localizare, terenul se afla in situat in in zona Barbu Vacarescu in apropiere de Barbu Vacarescu - Floreasca. Id intern: REF071109197. Pret: -5200000euro+tax

Dotări / Utilități / Informații utile

Localizare

Barbu Vacarescu - lângă Barbu Vacarescu - Floreasca



Map data ©2015 Google
street view | click pentru zoom

Ultima actualizare a ofertei: 27.01.2015

Contactează-ne

Contactează agentul:
Caldararu Cris...



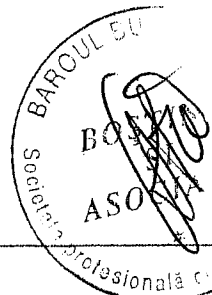
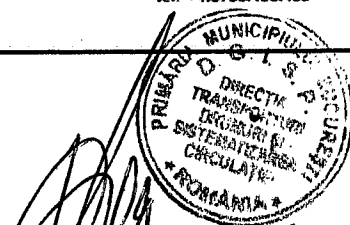
Vezi detalii agent

Tel: +4.0726.856.585

Ofertă promovată de:
REFINDER

BUCUREȘTI: Str. Signisora nr 4, Sector 2, 021936 PLOI...

Tel: +4.0733.406.405



Zona Sos. Fabrica de Glucoza

[Contul meu](#)

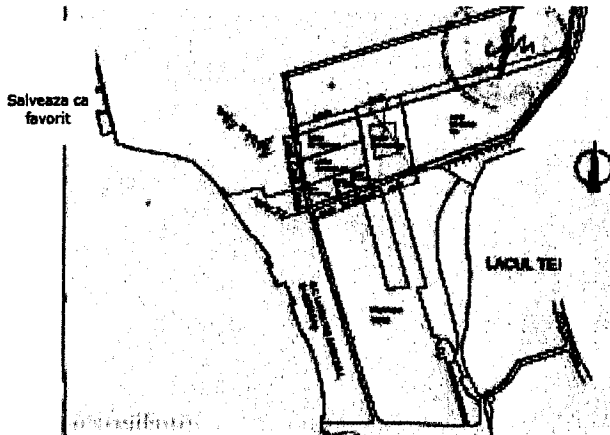
[Adauga anunt nou](#)

[Inapoi](#) [Anunturi Voluntari](#) [Imobiliare Voluntari](#) [Terenuri Voluntari](#)

Vanzare teren Pipera - Fabrica de glucoza

Voluntari | Adaugat la 10:13, 23 Ianuarie 2015, Numar anunt: 21118259

[Salveaza](#) [Distributie](#)



500 €

Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0721 491 902

Voluntari, judet Bucuresti - Ilfov
[Vezi pe harta](#)

Octavian Barbu

Pe site din mar 2013
[Anunturile utilizatorului](#)

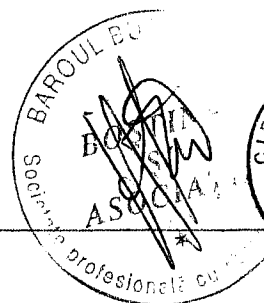
[Salveaza ca favorit](#)
[Tipareste](#)
[Modifica](#)
[Raporteaza](#)

Ofert de:
Agentie

Extravilan / intravilan:
Intravilan

Suprafata:
9 000 m²

Vanzare teren 9000mp la pretul de 500euro/mp negociabil si nu se percepe TVA.
UTR 13
POT 40%
PUT 2
Regim inaltime de la P+2 pana la P+10
Inaltime maxima 15m
Ca destinatie se preteaza pentru locuinte, birouri, comert, culte, club sau zone verzi.





Contul meu

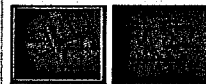
+ ADUGA ANUNT

Anunuri Bucuresti - IRO > Anunuri vanzare terenuri Bucuresti - IRO > Teren 418mp. Floreasca - Fabrica de Glucoza

Anuntul ultimul? >

Teren 418mp. Floreasca - Fabrica de Glucoza **350.000** euro

BUCURESTI Terenuri 9 Jan 10:00



PRET	TIP ANUNT	POSTAT DE
350.000 euro	Oferă vanzare	Companie

Descriere

P: Soliorta un imprumut online
Primești banii în 48 de ore!

21imobiliare, prin Constantin Oprea - Broker Asociat - va prezintă spre vanzare un teren în suprafața de 418mp situat în Calea Floreasca în apropiere de Intersecția cu Fabrica de Glucoza, București. Terenul are o amplasare exclusivista, între vile, cu acces restricționat prin bariera a riberanilor amplasata pe drumul de servitute, asfaltat și luminat. Are 2 fronturi de deschidere stradala, de 19, 5 m și respectiv de 14, 2 m. Conform actelor de informare, terenul se află situat în UTR și are următorii indicatori urbanistici: POT 60%, CUT 2, 2/ 2, 4, regim de înalțime P+3- 4 pentru locuințe sau P+6 pentru instituții. Recomandăm acest teren pentru construirea unui imobil rezidențial / ofișe / comercial. Se accepta schimburi cu apartament spațios în bloc construit după 2000 + diferența. Agenția noastră asigură servicii de consultanță NON- STOP la tel. 0749. 948. 907; e- mail: constantin.oprea@21imobiliare.ro. ID 218003362.

Constantin Oprea
Inca 106 anunuri

0749948907

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTUL



Anunuri de la Constantin Oprea

- Apartment 3 camere, 62mp, — 55.000 euro
- Apartment 3 camere, LUOC, a— 128.000 euro

Mai multe
Adresa in Meniul Inceput

TeonDeals
Selectie de ceasuri
pana la **70**

(Handwritten signature)

MUNICIPIUL BUCURESTI
D. G. I. S. P.
DIRECTIA TRAFICULUI SI
CIRCULAZIEI
* ROMANIA *

BAROUL BUCURESTI
Societate Profesionala de
ASOCIATA
C.I.F. RO 25486454
GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA S.R.L.
BUCURESTI ROMANIA

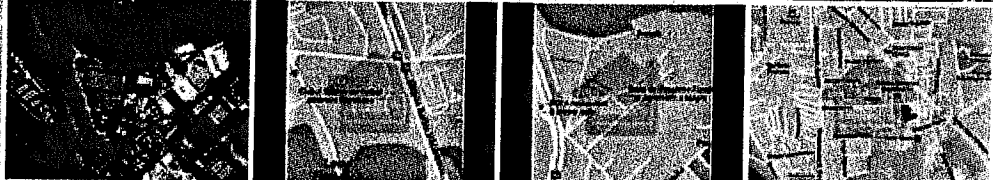
(Handwritten signature)

Vanzare teren, 233.00 m², in Sector 2, zona Floreasca

🏠 **119.999 €**

📍 Floreasca, Sector 2, Bucuresti

📞 **0371-782.278**



👍 Like 🔄 Share 📄 📄 📄 📄

Cere detalii despre aceasta proprietate

👤

✉️

☎️

📄 **Az don mai multe informatii in legatura cu proprietatea cu codul CBI03881 din Floreasca, Sector 2, Bucuresti**

📧 Trimite mesaj

Listat de



Caracteristici proprietate

🏠 Cod proprietate:	cb/03881
📏 Suprafata:	233 m ²

Reclame

EMAG

📦 **Robote de bucatarie Bosch 4044200, 800 W, 123 l Blender**

📦 **EMAG**

📦 **Robote de bucatarie Beko 4044200, 800 W, 123 l Blender**

i
Descriere

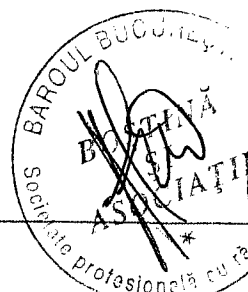
🗺️
Harta

⚙️
Ecu-2018

Descrierea proprietății

Coldwell Banker Pipera are placerea de a va prezenta , un teren de 233mp situat in zona Floreasca. Pentru mai multe detalii, va rog sa ma contactati.

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

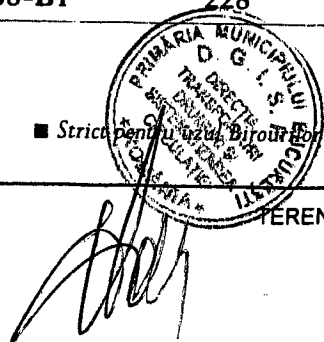


TERENURI INTRAVILANE VALORI UNITARE ORIENTATIVE - Anul 2015 -

- Valori in EUR/m²

ZONA - SUBZONA	TEREN LIBER	TEREN OCUPAT DE CONSTRUCTII	TEREN AFERENT SPATII COMERCIALE	TEREN AFERENT SPATII INDUSTRIALE
ZONA 35-B1	1,028	720	1,131	925
ZONA 35-B2	1,199	839	1,319	1,079
ZONA 35-B3	1,062	743	1,168	956
ZONA 36-A1	531	372	584	478
ZONA 36-A2	536	375	590	482
ZONA 36-A3	542	379	596	488
ZONA 36-B1	470	329	517	423
ZONA 36-B2	511	358	562	460
ZONA 36-B3	510	357	561	459
ZONA 37-A1	304	213	334	274
ZONA 37-A2	337	236	371	303
ZONA 37-A3	320	224	352	288
ZONA 37-B1	320	224	352	288
ZONA 37-B2	321	225	353	289
ZONA 37-B3	314	220	345	283
ZONA 38-A1	254	178	279	229
ZONA 38-A2	233	163	256	210
ZONA 38-B1	228	160	251	205

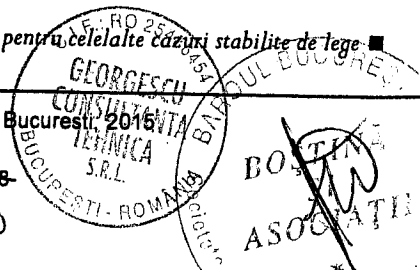
■ Stricte pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege ■

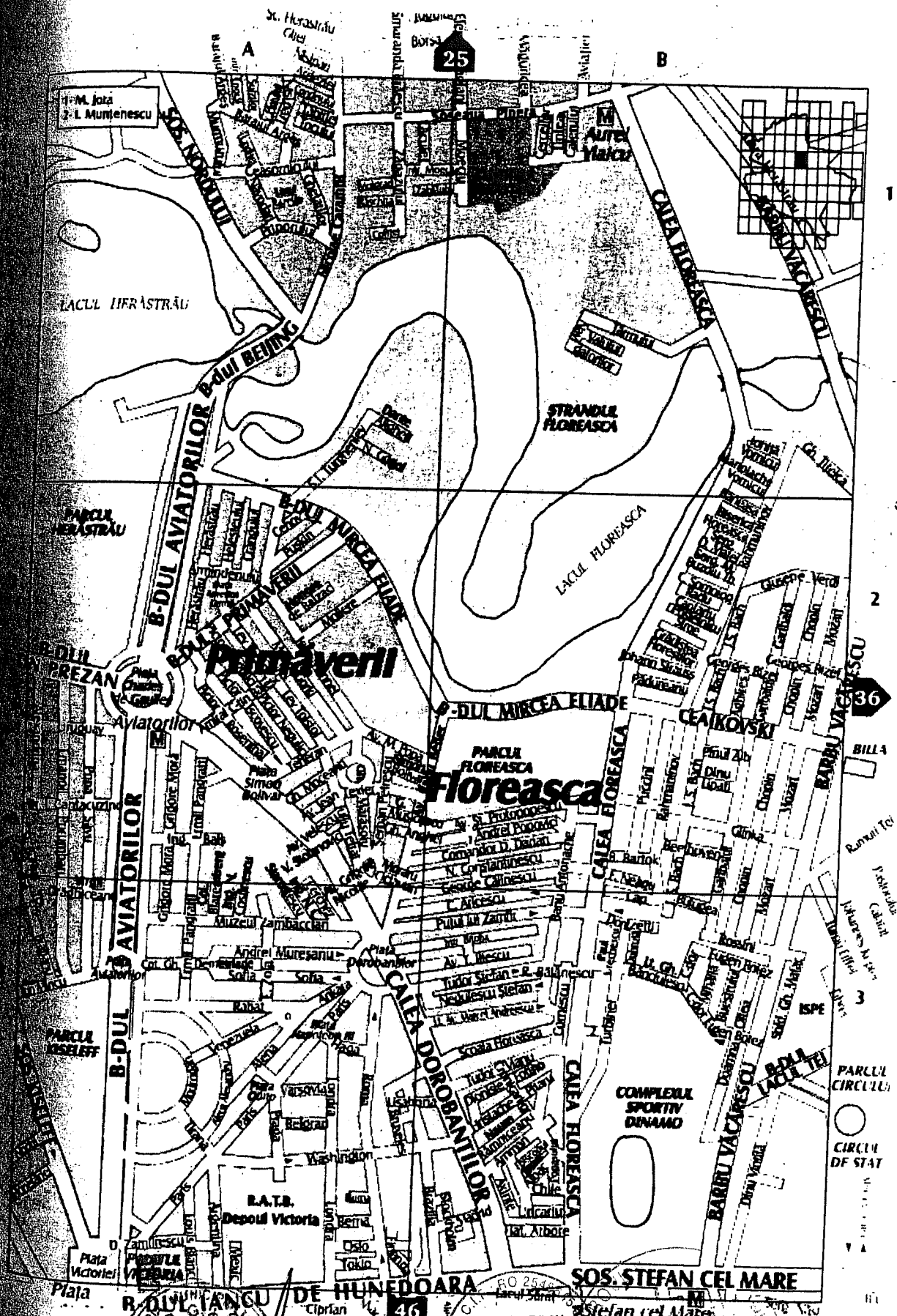


TERENURI - mun. Bucuresti, 2015

198

30

BOGDAN
ASOCIATI



M. Jola
L. Muntelescu

LACUL HERAȘTRĂU

PARCUL HERAȘTRĂU

B-DUL AVIATORILOR

PARCUL ROSELEFF

R.A.T.B.
Depou Victoria

R-DUL TÂNCU DE HUNEDOARA

46

SOS. ȘTEFAN CEL MARE

GEORGESCU
CONSULTANTA
TEHNICA
S.R.L.

ASOCIAȚII

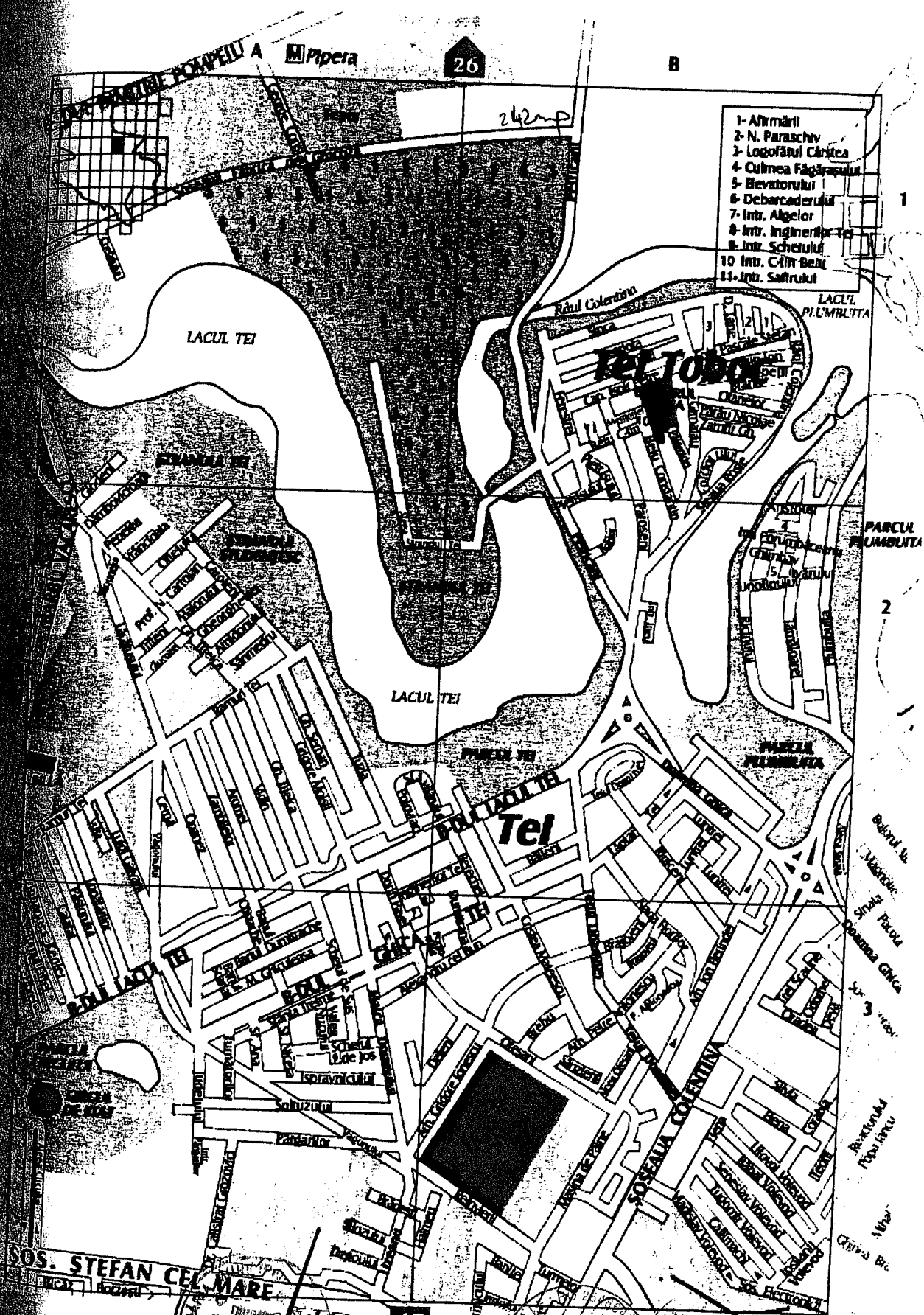
35

(Handwritten signature and illegible text)

249

31

Stefan cel Mare
Asociația profesională cu răspundere...



- 1- Afirmării
- 2- N. Paraschiv
- 3- Logofătul Cârstea
- 4- Culmea Făgărașului
- 5- Elevatorului
- 6- Debarcaderului
- 7- Intr. Algeilor
- 8- Intr. Inghinerilor
- 9- Intr. Scheiului
- 10- Intr. C-înr. Beldi
- 11- Intr. Săfirului

SOS. STEFAN CEL MARE

0 75 150

PROIECTAT DE
ING. GHEORGHE
CHESULEA
* ACRAMIA *

47

ING. GEORGESCU
CONSULTANTA
TEHNICA
S.R.L.
BUCURESTI - ROMANIA

BOSTIN
SI
ASOCIATA

223 32

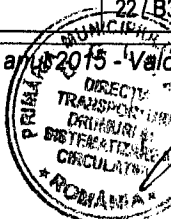
S.C. EURO EXPERT SRL & S.C. EXPERT VALUATION SRL

DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Aleea Cârstea Adrian, slt.	59 / A2
Str. Ceahlăul	33 / B3
Str. Ceaicovski P.I.	35 / B2
Str. Ceairului	60 / B2
Str. Ceasomicului	35 / A1
Intr. Ceauş Radu	47 / A3
Str. Ceauş Radu	47 / A3
Str. Cedrilor	56 / B1
Str. Cegan Ioniţă	56 / A1,B1
Str. Vehov Anton	35 / A2
P-ţa Celibidache Sergiu	55 / A1
Str. Cenad	56 / B1
Str. Centurii	43 / B3
Aleea Cenuşăresei	47 / B1
Str. Ceptura	37 / B3
Str. Cerceilor	35 / B1
Str. Cerceleş	47 / B3 ; 48 / A3
Str. Cercetătorilor	69 / B1 ; 70 / A1
Str. Cerchez C. Mihail, g-ral.	57 / B2
Str. Cerchez Grigore, arh.	35 / A3
Str. Cercului	47 / A2
Str. Ceremuşului	33 / B2
Str. Cerga Nicolae, cap.	48 / A2
Str. Cerişor	43 / B2
Str. Cema	36 / A2
Str. Cema Panait, poet	58 / A1
Str. Cemat Alexandru, g-ral.	45 / B1
Str. Cemavodă	54 / B2
Intr. Cemădia	66 / A1
Str. Cemăuţi	48 / B2 ; 49 / A2
Str. Cemeşti	24 / A1
Str. Cemişoara	43 / B1,B2
Str. Cetatea Ciceului	32 / A2
Str. Cetatea de Baltă	43 / B2 ; 44 / A1
Str. Cetatea Histria	54 / B1
Str. Cetatea Neamţului	22 / B3

DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Str. Cetatea Poenari	69 / B3 ; 70 / A3
Aleea Cetatea Veche	68 / B2,B3
Str. Cetatea Veche	68 / B2
Aleea Cetăţuia	44 / A2
Str. Cetăţuia	44 / A2
Str. Cetinei	58 / A3
Str. Cezărescu Economu	44 / B2 ; 45 / A2
P-ţa Charles de Gaulle	35 / A2
Intr. Chefalului	36 / A1
Str. Cheia	67 / B2
Str. Cheile Orzei	44 / A2
Drum Cheile Turzii	70 / A3,B2
Str. Chemărhii	42 / B2
Str. Chendi Ilarie	47 / B2
Str. Chezăşiei	50 / B2,B3
Drum Chiajna	31 / A2
Str. Chibzuinţei	44 / B1
Str. Chiciurei	58 / B2
Intr. Chihlimbarului	67 / B1
Str. Chile	35 / B3
Str. Chilia Veche	54 / B1,B2
Str. Chilioara	50 / A2
Intr. Chimiei	50 / A2,A3
Str. Chimirului	67 / A1
Str. Chindiei	57 / A1
Intr. Chintalului	37 / B3
Str. Chiparosului	47 / B3
Str. Chipereşti	69 / A2
Str. Chirilescu Mihail, serg.	57 / A2
Str. Christigilor	47 / B1
Str. Chiriţă Ion, serg.	37 / B1
Str. Chiriţescu Radu	56 / B3
Intr. Chimogi	66 / B1
Str. Chişcani	34 / A3
Bd. Chişinău	48 / B2
Str. Chitarei	59 / A1

DE
Intr.
Str. C
Sos.
Str. C
Str. C
Str. C
Str. C
Aleea
Intr. C
Intr. C
Str. C
Str. C
Str. C
Str. C
Str. C
Intr. C
Aleea
Str. C
Str. C
Str. C
Str. C
Str. C
Intr. C
Aleea
Intr. C
P-ţa C
Intr. C
Str. C
Intr. C
Str. C
Drum

Ghid pentru anul 2015 - Valori orientative ale proprietatilor imobiliare din Mun. Bucuresti



18
33



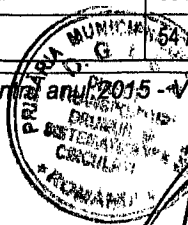
BOŞTINĂ
SI
ASOCIAŢII

S.C. EURO EXPERT SRL & S.C. EXPERT VALUATION SRL

DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Str. Valea Cerbului	43 / B2
Str. Valea Cibirului	43 / B2
Drum Valea Cricovului	54 / A2
Str. Valea Crișului	42 / B3
Drum Valea Danului	54 / A1,A2
Drum Valea Doftanei	54 / A1
Intr. Valea Dragului	66 / B1
Aleea Valea Florilor	55 / A1
Drum Valea Furcii	54 / A2
Str. Valea Hârțibaciului	55 / B2 ; 56 / A3
Str. Valea Ialomîței	54 / A1,B1
Str. Valea Jiului	37 / A2,B2
Drum Valea Largă	53 / B2
Aleea Valea lui Mihai	54 / B2
Str. Valea lui Mihai	54 / B2
Intr. Valea Lungă	43 / A3
Str. Valea Lungă	43 / A3
Intr. Valea Lupului	44 / A2
Str. Valea Mare	33 / A2
Str. Valea Măgurei	37 / B2
Str. Valea Merilor	34 / A3,B3
Str. Valea Mieilor	50 / B2,B3
Str. Valea Morii	25 / B3
Str. Valea Nucului	36 / A3
Str. Valea Oltului	54 / A1,A2
Str. Valea Poenii	66 / A1
Aleea Valea Prahovei	55 / A1
Aleea Valea Roșie	55 / A2
Str. Valea Roșie	55 / A2
Str. Valea Sadului	60 / B1
Aleea Valea Salciei	54 / A2
Aleea Valea Siretului	44 / B3
Intr. Valea Soarelui	43 / A3
Str. Valea Timișului	66 / B2
Drum Valea Ursului	53 / B2
Aleea Valea Viilor	54 / B1

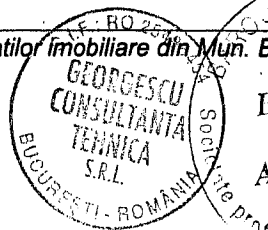
DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Str. Valsului	22 / A3
Intr. Valului	35 / B1
Str. Vameșului	47 / B3
Str. Vaporul lui Assan	47 / A1,B1
Intr. Varga Ecaterina	44 / B1
Intr. Vama	37 / A2
Str. Vamali Leonida	45 / B1
Str. Vamița	33 / B3
Str. Varșovia	35 / A3
Intr. Vaselor	47 / B1
Str. Vaselor	47 / B1
Str. Vasilescu Constantin, cap.	70 / A2
Str. Vasilescu G. Mircea, cpt.	57 / A1
Str. Vasilescu Ion, cpt.	47 / B2
Str. Vasilescu M. Gheorghe	68 / B1,B2
Str. Vaslui	66 / B1 ; 67 / A1
Str. Vașcău	37 / B2
Str. Vatra Domei	69 / A2
Str. Vatra Luminoasă	48 / A2,B2
Str. Văcărescu Barbu	35 / B1,B3 ; 36 / A1,A2
Str. Văcărescu Elena	24 / B2 ; 25 / B3
Str. Văcărescu Ienăchiță	57 / B1
Calea Văcărești	58 / A2,B3
Intr. Văcărești	58 / A2
Intr. Vădenii	24 / B2
Intr. Văilor	58 / B2,B3
Str. Văilor	58 / B2,B3
Str. Vălenii	56 / A3
Str. Vălenii de Munte	22 / A3
Str. Vălișoara	55 / B3 ; 66 / B1
Str. Văliug	25 / A2
Str. Vărăști	60 / B1 ; 61 / A1
Intr. Vâlceanu Gheorghe	23 / B2
Str. Vâlcele	55 / B1 ; 56 / A2
Str. Vâlsan George	33 / A3,B3

Ghid pentru anul 2015 - Valori orientative ale proprietăților imobiliare din Mun. București



[Handwritten signature]

78-34



BOȘTINĂ
ȘI
ASOCIAȚII

S.C. EURO EXPERT SRL & S.C. EXPERT VALUATION SRL

DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Str. Episcopul Ilarion	47 / B3
Intr. Episcopul Radu	47 / A1
Str. Episcopul Radu	47 / A1,B1
Str. Episcopul Timuș	35 / B3
Intr. Epistolei	25 / A2,A3
Intr. Epocii	25 / A3; 35 / A1
Aleea Eprubetei	59 / B2
Str. Epurești	23 / B3
Str. Eraclie Arion, g-ral	14 / A1
Str. Eretelui	50 / B3
Str. Erie Eroul	67 / B2
Str. Eroii Neamului	68 / B1; 69 / A1
Bd. Eroii Sanitari	45 / A3,B3
Bd. Eroilor	45 / A3, B2, B3
P-ța Eroilor	45 / A3
Str. Eroina de la Jiu	56 / A1
Str. Esarcu Constantin	46 / B2
Str. Escalei	27 / A3,B3; 37 / B1
Str. Estacadei	43 / B2
Str. Esarfei	58 / B2
Intr. Eternității	67 / B2,B3
Str. Eternității	67 / B3; 68 / A3
Str. Eterului	59 / A3
Str. Eucaliptului	43 / A2
Str. Eustațiu Mihail, g-ral	56 / B2
Str. Everest	50 / B3
Str. Evidențașilor	68 / B1
Intr. Evocării	66 / A1
Str. Existenței	27 / B3; 37 / B1
Bd.. Expoziției	34 / A1
Str. Ezăreni	46 / A2

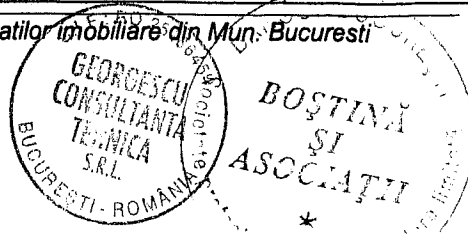
F	
Str. Fabrica de Căramidă	23 / A1, A2, B2
Str. Fabrica de Chibrituri	57 / A2
Str. Fabrica de Gheață	37 / A2

DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Șos. Fabrica de Glucoza	36 / A1-B1
Str. Fabricii	44 / A2
Intr. Fabulei	68 / B3
Intr. Fabulistului	46 / B1
Str. Fagului	33 / A2
Intr. Fanfarei	37 / A2,B2
Str. Fanionului	22 / B3
Str. Farago Elena	44 / B1
Str. Farului	68 / B1
Str. Făclie Alexandru, erou	22 / A3
Str. Făcliei	68 / B1
Str. Făgădău	43 / B2
Str. Făgăraș	45 / B2
Str. Făgărașanu	37 / A2,A3
Str. Făgetului	68 / B1
Intr. Făgetelu	79 / B1
Str. Făinari	47 / A1,B1
Intr. Fălciei	37 / B3
Str. Fălțiceni	27 / B3; 37 / B1
Intr. Fărcășanca	68 / A1
Str. Fărcășanca	68 / A1
Str. Făt-Frumos	56 / A2,B2
Aleea Făurei	23 / B3
Str. Făurei	23 / B3
Intr. Făurești	47 / A1
Drum Fântana Albă	31 / A2
Drum Fântana Babii	32 / A2
Drum Fântana Domnească	32 / A2
Drum Fântana Mare	31 / B2
Drum Fântana Oilor	32 / A2
Drum Fântana Zănelor	31 / A2,B3
Str. Fântanica	48 / A1,B1
Str. Fânului	43 / A3
Str. Fecioarei	46 / B1
Intr. Fedeleșului	54 / B2
Str. Feldioara	23 / A3,B3

Ghid pentru anul 2015 - Valori orientative ale proprietatilor imobiliare din Mun. Bucuresti



35



ANEXA 2 - Estimare Valoare GLOBALA la Ianuarie 2015

"Largire Soseaua Fabrica de Glucoza Intre Str. Barbu Vacarescu si Soseaua Petricani"- Tronson I

Nr. Crd.	Proprietar	Adresa Postala	Numar Cadastral	Suprafata Teren afectata (mp)	Suprafata Constructii (mp)			Valoarea teren Euro	Valoarea teren Lei	Valoarea Constructii Euro	Valoarea Constructii Lei	Valoarea JUSTA TOTALA de despagubire Lei
					C1	C2	C3					
1	MARGARIT VOICU, MARGARIT ELISABETA, MARGARIT LUIZA	Strada Barbu Vacarescu, nr. 168-172	217491	160	-	-	-	164.480 €	736.870 lei			736.870 lei
2	EDITURA ADEVARUL S.A.	Str. Barbu Vacarescu, nr. 164A (Foata Fabrica de Glucoza nr. 2-4)	218453	2207	C1	82		2.268.796 €	10.164.206 lei	221.436 €	992.033 lei	11.186.239 lei
				C2	216							
				C3	20							
				C4	64							
3	S.C. APOLODOR S.A.	Str. Fabrica de Glucoza nr. 4A	---	253	C1	94	94	134.343 €	601.857 lei	49.914 €	223.615 lei	825.471 lei
4	S.C. APOLODOR S.A.	Str. Fabrica de Glucoza nr. 4B	---	169	C1	75	75	89.739 €	402.031 lei	43.408 €	194.468 lei	596.499 lei
					C2	28						
5	S.C. APOLODOR S.A.	Intrarea Chefalului nr. 2A-2B-2C	---	376	C1 sol	81	122					
6	GHINEA NICOLAE, GHINEA IOANA	Intrarea Chefalului nr. 4	213783	23	C1 sol	17	34	199.656 €	894.459 lei	63.806 €	285.861 lei	1.180.310 lei
								12.213 €	54.714 lei	17.782 €	79.663 lei	134.378 lei
7	APOLODOR S.A.	Intrarea Chefalului nr. 1	---	247	C1	181,00		131.157 €	587.583 lei	99.151 €	444.196 lei	1.031.780 lei
					C2	31,00						
					C5	6,00						
					C8	39,00						
					C7	41,00						
8	KATZ PATRICIA, ROSTAM KIA	Sos. Fabrica de Glucoza nr. 6A	218555	78	C1 Saol	122	488	41.418 €	185.553 lei	318.864 €	1.427.815 lei	1.813.167 lei
					8d tot	488						
9	ARONOVICI IULIAN, MUSTATEA SILVIA	Sos. Fabrica de Glucoza nr. 6A	218581	619	C4 Saol	323	751	328.689 €	1.472.527 lei	462.530 €	2.072.134 lei	3.544.661 lei
					8d tot	751						
10	SC ONLY GRUP SRL	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 6B	210539	999	-	-	-	530.469 €	2.376.501 lei			2.376.501 lei
11	SC METAV SA	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 6-8	217344	366	-	-	-	194.346 €	870.670 lei			870.670 lei
12	SC METAV SA	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 6-8	217330	98	-	-	-	52.038 €	233.130 lei			233.130 lei
13	SC METAV SA	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 60	211689	18	-	-	-	9.558 €	42.820 lei			42.820 lei
14	SC METAV SA	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-8	217322	408	-	-	-	216.648 €	970.583 lei			970.583 lei
15	SC AEROFINA SA	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6B	---	926	-	-	-	491.706 €	2.202.843 lei			2.202.843 lei
16	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-8	213057	2242	-	-	-	1.190.502 €	5.333.449 lei			5.333.449 lei
17	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-8	213054	1262	-	-	-	670.122 €	3.002.147 lei			3.002.147 lei
18	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-8	213024	137	-	-	-	72.747 €	325.907 lei			325.907 lei
19	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-8	213059	3516	-	-	-	1.866.996 €	8.364.142 lei			8.364.142 lei
20	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-8	213052	380	-	-	-	201.780 €	903.974 lei			903.974 lei
21	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	0	213061	457	-	-	-	214.790 €	962.259 lei			962.259 lei
22	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-8	221020	53	-	-	-	24.910 €	111.597 lei			111.597 lei
23	SPRINT INVESTMENT 2000	0	203571	125	-	-	-	58.750 €	263.200 lei			263.200 lei
24	SC DOMUS MEX SRL	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 21	202862	286	-	-	-	134.420 €	602.202 lei			602.202 lei
25	DRUM ACCES MOBEXPERT	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 23	224061	21	-	-	-	9.870 €	44.218 lei			44.218 lei
26	SC INTRAROM SRL	0	---	70	-	-	-	32.900 €	147.392 lei			147.392 lei
27	S.C. ROMANEL INTERNATIONAL GROUP S.A.	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 7	204019	10	-	-	-	5.310 €	23.789 lei			23.789 lei
28	I.N.L. S.A.	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 7	228972	82	-	-	-	43.542 €	195.068 lei			195.068 lei

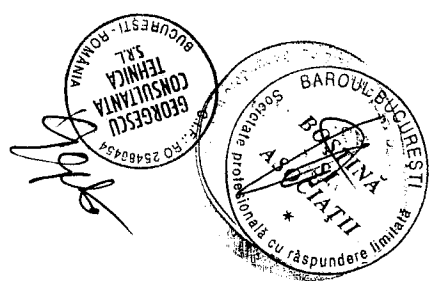
Total Suprafata Teren = 15.588 Total Suprafata Constructii sol = 1504

Valoare JUSTA TOTALA Terenuri (Lei) 9.391.895 € 42.075.690 lei

Valoare JUSTA TOTALA Constructii (lei) Total Suprafata Desfasurata Constructii = 2250 1.276.691 € 5.719.576 lei

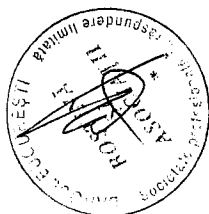
Valoare JUSTA TOTALA TERENURI + Constructii (LEI) 10.668.586 € 47.795.266 lei

*** Varianta din Ianuarie 2015 Cure BNR IncuEuro la data estimarii 28.07.2015 4,4800 A se vedea Conditiiile Limitative de la pagina urmatoare:



ANEXA 2 redată mai sus este o estimare globală a valorilor imobilelor afectate de expropriere pentru Lărgirea arterei Fabrica de Glucoză, estimare globală efectuată în condițiile limitative descrise mai jos:

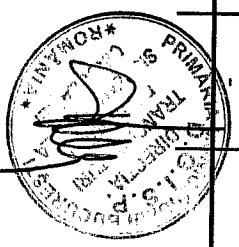
1. Această evaluare globală s-a efectuat fără prezentarea actelor de proprietate, urmând ca evaluările ulterioare să se facă pentru fiecare proprietate în parte și ținând cont de aspectele juridice și/sau de indicatorii urbanistici ale proprietății.
2. Deoarece evaluarea prezentă este una globală, evaluatorul precizează ca 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. Ulterior, la evaluările per/propritate, după inspecția fiecărei proprietăți, în funcție de caracteristicile fizice, amplasament, utilități, vecinătăți, ș.a., 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 anul 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 de 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 ca urmare a modificărilor solicitate de PMB prin Societatea Bostina și Asociații prin adresa din Ianuarie 2015.
8. Evaluatorul se raportează la grila Notarilor Publici așa cum prevede Legea 258/2010. Astfel, valorile au fost estimate prin utilizarea expertizelor întocmite pentru camerele notarilor publici pentru anul 2015, și anume zonările furnizate de Grila notarială 2015.
9. La data de 26.01.2015 toate versiunile predate anterior (anii 2013 și 2014) își pierd valabilitatea.
10. Pentru întocmirea prezentului raport, evaluatorul a analizat extrasele de carte funciara pentru construcții pentru următoarele poziții :2, 6, 7, 8, 9. Pentru construcțiile de la pozițiile 3, 4, 5 nu s-au primit extrase de carte funciara;
11. Pentru pozițiile 5 și 6, din inspecția vizuală la exteriorul imobilelor pe teren, evaluatorul a observat clădiri P+ 1E, motiv pentru care s-au estimat Sd. Dacă aceste Sd nu se vor confirma ulterior cu acte (cadastru, etc), la evaluările finale vor fi retrase din metodologia de calcul.
12. Pentru pozițiile 7, 8 și 9 evaluatorul a avut la dispoziție extrase de carte Funciara și PAD din care au reieșit suprafețele desfurate, astfel:
Poziția 7 - P.A.D. din decembrie 2013 și Extras CF 5172 din 10.02.2014;
Poziția 8 - P.A.D. din septembrie 2013 și Extras CF 59888 din 18.12.2013;
Poziția 9 - P.A.D. din septembrie 2013 și Extras CF 41748 din 04.09.2013.



Nr. Crt.	Proprietar	Numar Cadastral	Adresa	Suprafata Teren afectata	Suprafata totala teren	Suprafata Constructii								
						C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7		
1	MARGARIT VOICU, MARGARIT ELISABETA, MARGARIT LUIZA	217491	Strada Barbu Vacarescu, nr. 168-172	160	7943	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	EDITURA ADEVARUL S.A.	218453	Str. Barbu Vacarescu, nr. 164A (Fosta Fabrica de Glucoza nr. 2-4)	2207	47652	C1	82	C2	216	C3	20	C4	64	382
						C1	94	C1	75	C2	26	C1	61	61
						C1	94	C1	75	C2	26	C1	61	61
						C1	94	C1	75	C2	26	C1	61	61
3	S.C. APOLODOR S.A.	---	Str. Fabrica de Glucoza nr. 4A	253	-	-	-	-	-	-	-	-	94	
4	S.C. APOLODOR S.A.	---	Str. Fabrica de Glucoza nr. 4B	169	-	-	-	-	-	-	-	-	101	
5	S.C. APOLODOR S.A.	---	Intrarea Chefalului nr. 2A-2B-2C	376	376	376	376	C1	61	61	-	-	61	
6	GHINEA NICOLAE, GHINEA IOANA	213783	Intrarea Chefalului, nr. 4	23	527	C1	17	C1	161	C2	31	C5	6	17
7	S.C. APOLODOR S.A.	---	Intrarea Chefalului, nr. 1	247	610	C1	17	C1	161	C2	31	C5	6	278
						C2	31	C5	6	C6	39	C7	41	
						C5	6	C6	39	C7	41	-	-	
						C6	39	C7	41	-	-	-	-	
8	KATZ PATRICIA, ROSTAMI KIA	216555	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6A	78	194	C1	122	C1	122	-	-	122		
9	ARONOVICI IULIAN, MUSTATEA SILVIA	216581	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6A	619	1808	C4	323	C4	323	C5	126	C5	126	449
						C4	323	C5	126	C5	126	-	-	
						C5	126	C5	126	-	-	-	-	
10	SC ONLY GRUP SRL	210539	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 6B	999	2421	-	-	-	-	-	-	-		
11	SC METAV SA	217344	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 6-8	366	-	-	-	-	-	-	-	-		
12	SC METAV SA	217330	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 6-8	98	427	-	-	-	-	-	-	-		
13	SC METAV SA	211689	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 60	18	373	-	-	-	-	-	-	-		
14	SC METAV SA	217322	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-8	408	20653	-	-	-	-	-	-	-		



32



Nr. Crt.	Proprietar	Numar Cadastral	Adresa	Suprafata Teren afectata	Suprafata totala teren	Suprafata Constructii
15	SC AEROFINA SA		Strada Fabrica de Glucoza, nr. 8B	926	-	-
16	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	213057	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-8	2242	2280	-
17	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	213054	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-8	1262	1680	-
18	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	213024	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-8	137	3213	-
19	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	213059	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-8	3516	3627	-
20	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	213052	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-8	380	2177	-
21	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	213061	Strada Fabrica de Glucoza, nr. 6-8	457	723	-
22	DUMITRESCU TANTI VIRGINICA, CIOROBEA ADRIAN	221020		53	106674	-
23	SC SPRINT INVESTMENT 2000 SRL	203571	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 21	125	13582	-
24	SC DOMUS MEX SRL	202662	Strada Fab rica de Glucoza, nr. 23	286	9043	-
25	DRUM ACCES MOBEXPERT	224061		21	617	-
26	SC INTRAROM SRL			70	-	-
27	S.C. ROMANEL INTERNATIONAL GROUP S.A.	204019	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 7	10	1809	-
28	I.N.L. S.A.	228972	Soseaua Fabrica de Glucoza, nr. 7	82	1533	-

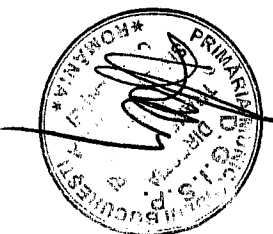
Total Suprafata Teren expropriat=

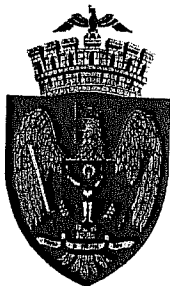
15588

Total Suprafata Constructii =

1504

-39-





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

Nr. 2774 / 28.01.15

RAPORT DE SPECIALITATE

privind inceperea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privata situate pe amplasamentul lucrarii de utilitate publica „Lărgire Șoseaua Fabrica de Glucoză între strada Barbu Văcărescu și Strada Petricani – Tronson I”, in vederea efectuării lucrărilor de interes public local

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

În prezent, Municipiul București desfășoară lucrări pentru reabilitarea infrastructurii, precum și o serie de proiecte necesare asigurării unor condiții mai bune de circulație. In acest sens, în zona cuprinsă între Calea Floreasca și strada Petricani au fost aprobați indicatorii tehnico-economici și este în curs de realizare obiectivul de investiții „Lărgire Șoseaua Fabrica de Glucoză între strada Barbu Văcărescu și Strada Petricani – Tronson I”.

Capacitățile de transport actuale devin insuficiente pe arterele principale din zona centrală, inelul central, median și exterior și pe direcțiile nord-sud și est-vest. De asemenea, cele 9 artere radiale ce fac legătura dintre centura orașului și rețeaua expres extrajudețeană sunt total necorespunzătoare din punct de vedere al capacității de preluare a traficului rutier.

În prezent, Municipiul București desfășoară lucrări pentru reabilitarea infrastructurii, precum și o serie de proiecte necesare asigurării unor condiții mai bune de circulație prin deschiderea sau largirea unor artere de circulație. In acest sens, avand in vedere finalizarea investitiei municipalitatii și deschiderea, la sfarsitul anului trecut, a traficului rutier pe „Artera de circulație între bdul Dna Ghica și bdul Chisinau”, este necesara inceperea lucrărilor de construcție și pentru proiectul de utilitate publica „Lărgire Șoseaua Fabrica de Glucoză între strada Barbu Văcărescu și Strada Petricani – Tronson I”.

Lucrarea sus-mentionata este parte a inelului median de circulație al Municipiului Bucuresti, importanta ei fiind amplificata de punerea in functiune a Autostrazii A3 Bucuresti-Ploiesti. In momentul de fata, traficul rutier se desfasoara cu dificultate pe artera de circulație Șos. Fabrica de Glucoză, aceasta prezentandu-se ca un drum cu doua benzi de circulație de la intersectia cu strada Calea Floreasca pana la intersectia cu Strada Petricani.



În vederea fluidizării traficului rutier este necesară largirea acestei artere la patru benzi de circulație, fiind astfel necesară ocuparea definitivă a unor suprafețe de teren precum și demolarea unor construcții aflate acum în proprietate privată.

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 58/2010 modificată de Hotărârea nr. 337/2010 au fost aprobate indicatorii tehnico-economici ai investiției „Lărgire Șoseaua Fabrica de Glucoză între Calea Floreasca și Șoseaua Petricani”, iar prin Hotărârea nr. 311/17.11.2010 a fost aprobată începerea procedurilor de expropriere pentru o suprafață totală de 42.794,95 mp teren și pentru o suprafață construită desfășurată de 3.032 mp cu o despăgubire totală calculată la 163.643.968 lei.

Ulterior, având în vedere modificările legislative în materie, respectiv abrogarea legii nr. 198/2004 în temeiul căreia fusese adoptată HCGMB nr. 311/17.11.2010 și adoptarea legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, precum și prin prezenta propunere de abrogare a HCGMB nr. 337/2010 de modificare a indicatorilor tehnico-economici, exproprierile necesare proiectului de utilitate publică pot fi realizate în schimbul unor despăgubiri în sumă totală de 47.795.266 lei prin raportare la expertizele întocmite și actualizate pentru anul 2015 de Camera Notarilor Publici.

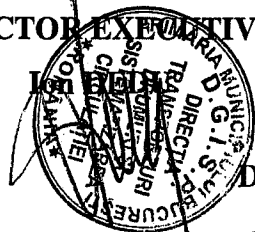
Pentru realizarea lucrării în forma aprobată prin hotărârea Consiliului General al Mun. București privind indicatorii tehnico-economici nr. 58/2010, este necesară exproprierea suprafeței de 15.588 mp teren și 1.504 mp construcții aflate în prezent în proprietate privată.

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

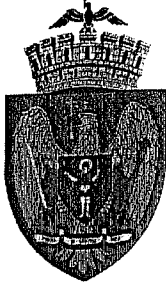
Certificăm cu privire la realitatea documentației ce stă la baza întocmirii raportului de specialitate și a proiectului de specialitate.

Față de cele de mai sus, supunem spre promovare proiectul de hotărâre privind declansarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Lărgire Șoseaua Fabrica de Glucoză între strada Barbu Văcărescu și Strada Petricani – Tronson I”, în vederea realizării lucrărilor de interes public local.

DIRECTOR EXECUTIV

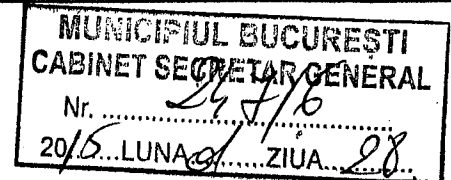


DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT
Florin LEGEA



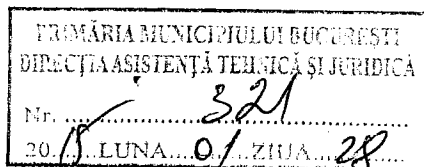
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice
Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

Nr. 272 / 28.01.2015



Către: Direcția Asistență Tehnică și Juridică
În atenția: Doamnei Georgiana ZAMFIR – Director Executiv

Handwritten signature and date: 28.01.2015



Vă transmitem, pentru analiză și înaintare spre aprobare, proiectele de Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București, în original, după cum urmează:

- Reabilitare sistem rutier și a liniei de tramvai pe B-dul. Liviu Rebreanu;
- Penetrație Splaiul Independentei - Ciurel - Autostrada București – Pitesti - Etapa I;
- Lărgire Șos. Fabrica de Glucoză între Str. Barbu Vacarescu și Str. Petricani - Tronsonul I.

Cu mulțumiri pentru colaborare,

Director Executiv,

