



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: ___ din _____

privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Penetrație Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada București-Pitești” între strada G-ral Petre Popovăț și strada Amilcar C. Săndulescu - Etapa I

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

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

În conformitate cu prevederile:

- Art. 5 alin. 1 din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare
- Art. 4 alin. 1, 2, 5 și 7 din Normele metodologice de aplicare a legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local aprobate prin Hotărârea de Guvern nr. 53/2011,
- Hotărârii C.G.M.B. nr. 25/2006 privind aprobarea documentației tehnico-economice a obiectivului de investiții „Modernizarea unor artere de penetrație, strapungeri, supralargiri și pasaje rutiere și pietonale”, modificată prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 123/2007

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

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art. I. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică „Penetrație Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada București-Pitești” între strada G-ral Petre Popovăț și strada Amilcar C. Săndulescu - Etapa I, potrivit planului de situație prevăzut în anexa 1 la prezenta hotărâre.

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



I, prevăzut la art. 1, expropriator fiind Municipiul București.

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

Art. IV. Se aprobă ca justă despăgubire pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Penetrație Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada București-Pitești” între strada G-ral Petre Popovăț și strada Amilcar C. Săndulescu - Etapa I, suma globală estimată a despăgubirilor ce va fi alocată din bugetul propriu al Municipiului București, compusă din valorile individuale aferente despăgubirilor estimate, în valoare de 22.480.062 lei, conform raportului de evaluare parte a anexei nr. 2 la prezenta hotărâre 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 „Penetrație Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada București-Pitești” între strada G-ral Petre Popovăț și strada Amilcar C. Săndulescu - Etapa I în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere, în condițiile legii.

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

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

Art. VIII. Hotărârea C.G.M.B. nr. 266/2006 se abrogă.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

1 Nr. Cad. 201503
St = 1811 mp

32790

583400

Anexa 1

Planul Independentei - Ciurel - Autostrada Bucuresti-Pitesti "

Legenda:

Limita culoarului de expropriere

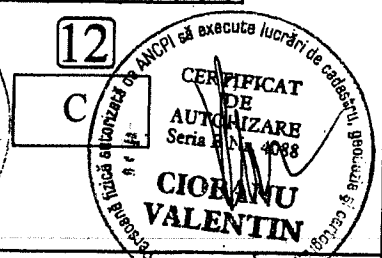
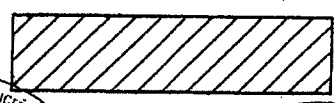
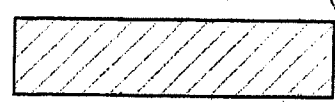
Limita proprietate

Suprafete propuse pentru expropriere

Suprafete proprietatea Statului Roman

Nr. Crt.

Constructie



12

C

S.C. GEO TOPO S.R.L.
Bucuresti - Str. Sold. Savu Marin, nr. 4, Sector 2
T. +40 21 255 39 49, e-mail : scgeotopo@yahoo.com
F. +40 21 255 39 49 web : www.geotopo.ro



Primaria Municipiului Bucuresti

Planşa Nr. 1/1

In CIOBANU	
In CIOBANU	
VASILE	
Bucuresti, Sectorul 6	

Scara
1 : 1000
Data
26.01.2015

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

Anexa nr. 2 la
HCGMP nr.

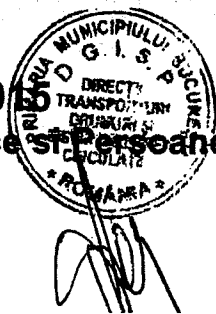
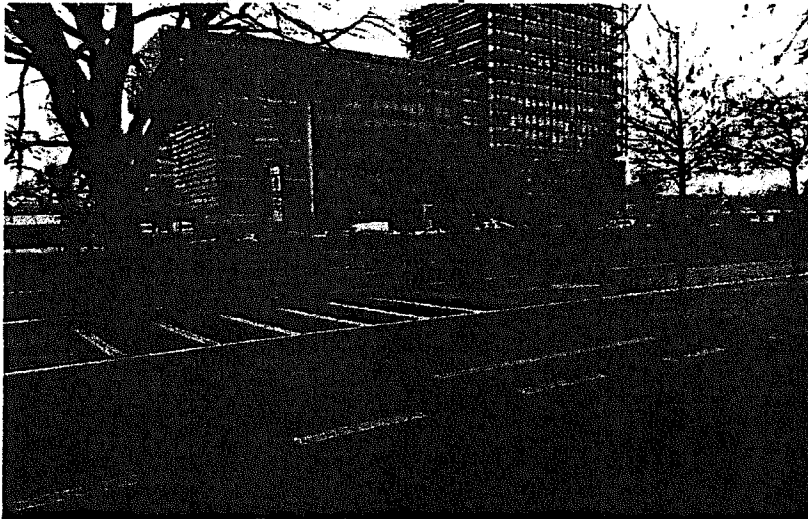
RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

pentru lucrarile de utilitate publica:

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

pentru proprietati imobiliare:

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



Ianuarie 2015

Proprietari: Persoane Fizice si Persoane Juridice

SINTEZA EVALUARII**OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE**

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

- 1) - **Terenuri intravilane**, categoria de folosinta curti constructii (Cc), situate pe teritoriul administrativ al Sectorului 6, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala estimata de **13.873 mp.**

Suprafete Propuse pentru Expropriere (conforma ANEXA 1 si Planuri Topo)
Suprafata totala TERENURI **13.873 mp.**

SCOPUL EVALUARII

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

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

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

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

LEGISLATIE

Elaborarea prezentului raport se face respectand legislatia in vigoare:

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

Standarde de Evaluare

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

BENEFICIAR SI DESTINATAR

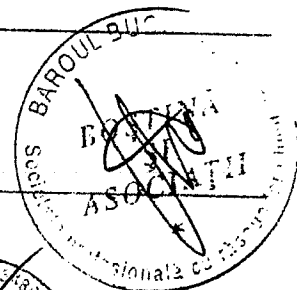
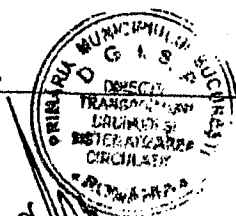
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
 Societatea de Avocatura **Bostina & Asociatii SPRL.**

DATA INSPECTIEI

ianuarie 2015

DATA RAPORTULUI GLOBAL

26.01.2015



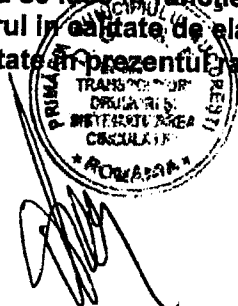
CERTIFICARE

1. Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul declara ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport se bazeaza pe date considerate adevarate si corecte, si pe concluziile asupra inspectiei vizuale si globale a proprietăților, inspectie efectuată in intervalul lunie 2014 si 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 posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Proprietatea a fost inspectată personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.
8. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat si verificat in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.
9. La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii titulari ANEVAR avand legitimațiile 12766 si 12581 valabile 2015.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu beneficiarul/proprietarul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea beneficiarului/proprietarului sau a altor persoane care au interese legate de proprietate, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, evaluatorul în 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:
Terenuri intravilane, categoria de folosinta curti constructii (Cc), situate pe teritoriul administrativ al Sectorului 6, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala estimata de **13.873 mp.**

Suprafete Propuse pentru Expropriere (conform ANEXA 1 si Planuri Topo)
Suprafata totala TERENURI 13.873 mp.

LOCALIZARE

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

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

INSPECTIA

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

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

DESCRIERE

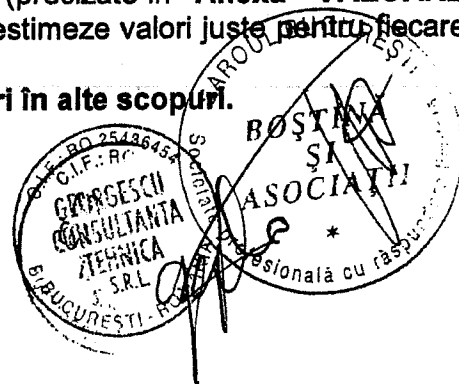
Terenurile respective sunt afectate de lucrarile de utilitate publica **publica „PENETRATIE SPLAIUL INDEPENDENTEI - CIUREL - AUTOSTRADA BUCURESTI - PITESTI”** intre **str. G-ral Petre Popovat si str.Amilcar C. Sandulescu.** Suprafetele de teren analizate sunt intravilane, categoria de folosinta curti constructii (Cc).

Terenurile au la limita lor toate utilitatile edilitare. Terenurile sunt intravilane, cu diferite suprafete si cu front de acces diferit la strada.

SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul **estimarilor valorii juste a proprietatii**, in vederea expropriarii pentru lucrarile de utilitate publica **„PENETRATIE SPLAIUL INDEPENDENTEI - CIUREL - AUTOSTRADA BUCURESTI - PITESTI”** intre **str. G-ral Petre Popovat si str.Amilcar C. Sandulescu.** Estimarea valorii din prezentul raport de evaluare este una globala, pentru toate proprietatile aflate pe acest tronson (precizate in **“Anexa - VALOARE GLOBALA”**), urmand ca la evaluarile individuale sa se estimeze valori juste pentru fiecare proprietate in parte.

Raportul de evaluare nu este valabil pentru utilizări in alte scopuri.



DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

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

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

BENEFICIAR SI DESTINATAR

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

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

LOCALIZARE – Descriere Cartier

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

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

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

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

Cele mai importante bulevarde sunt:

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

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

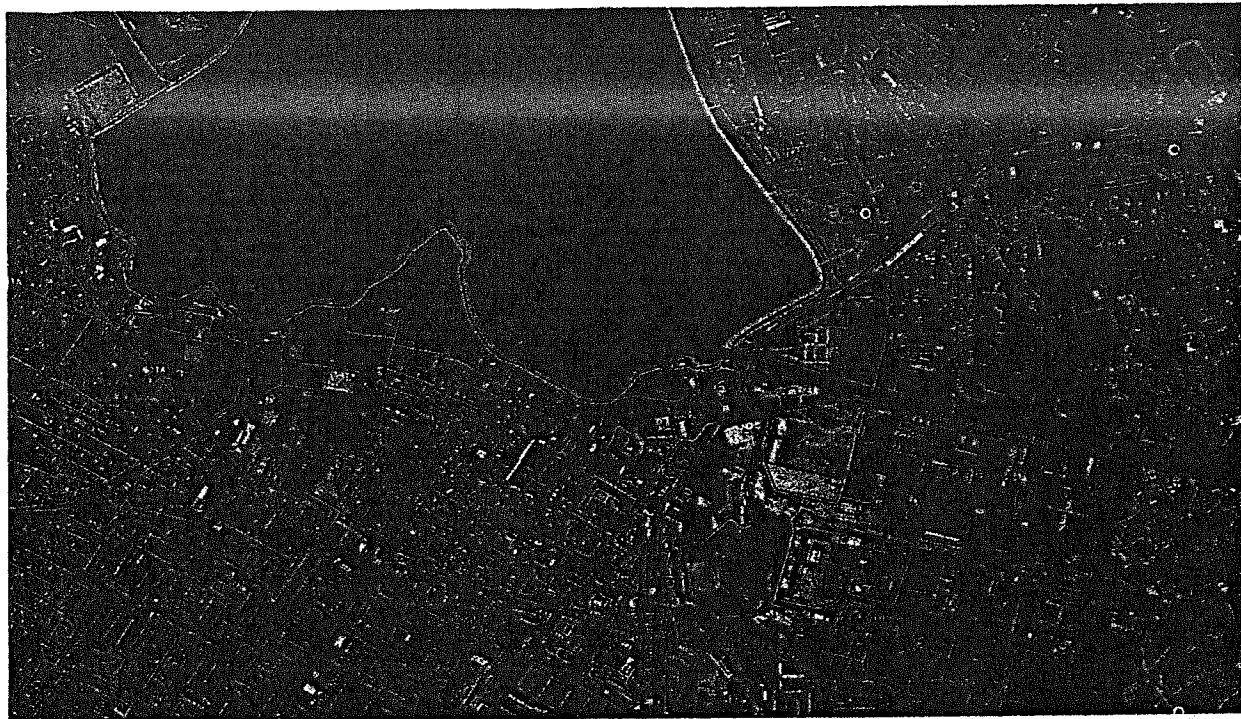
In ceea ce priveste institutiile de invatamant, in cartier se gasesc scoli precum Scoala nr.202, Scoala nr. 310, Scoala nr.174, Scoala nr.117, Colegiul Ucecom Spiru Haret, Liceul Mircea Eliade, Gradinita nr. 250, Institutul Politehnic si Complexul Studentesc Regie, Universitatea Ecologica.

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

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

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





Din informatiile de pe Wikipedia :

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

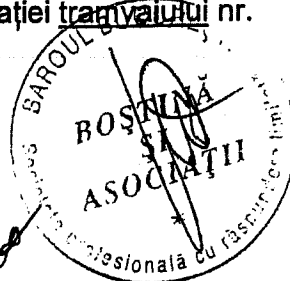
Începând cu anul 1960, pe loturile rămase libere, au început să fie ridicate primele blocuri de locuințe pentru muncitorii din metalurgie, care au venit din Hunedoara în București, pentru a lucra la sectorul de producție al Institutului de Cercetări Metalurgice (ICEM) aflat pe malul Lacului Morii, de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

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

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

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

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



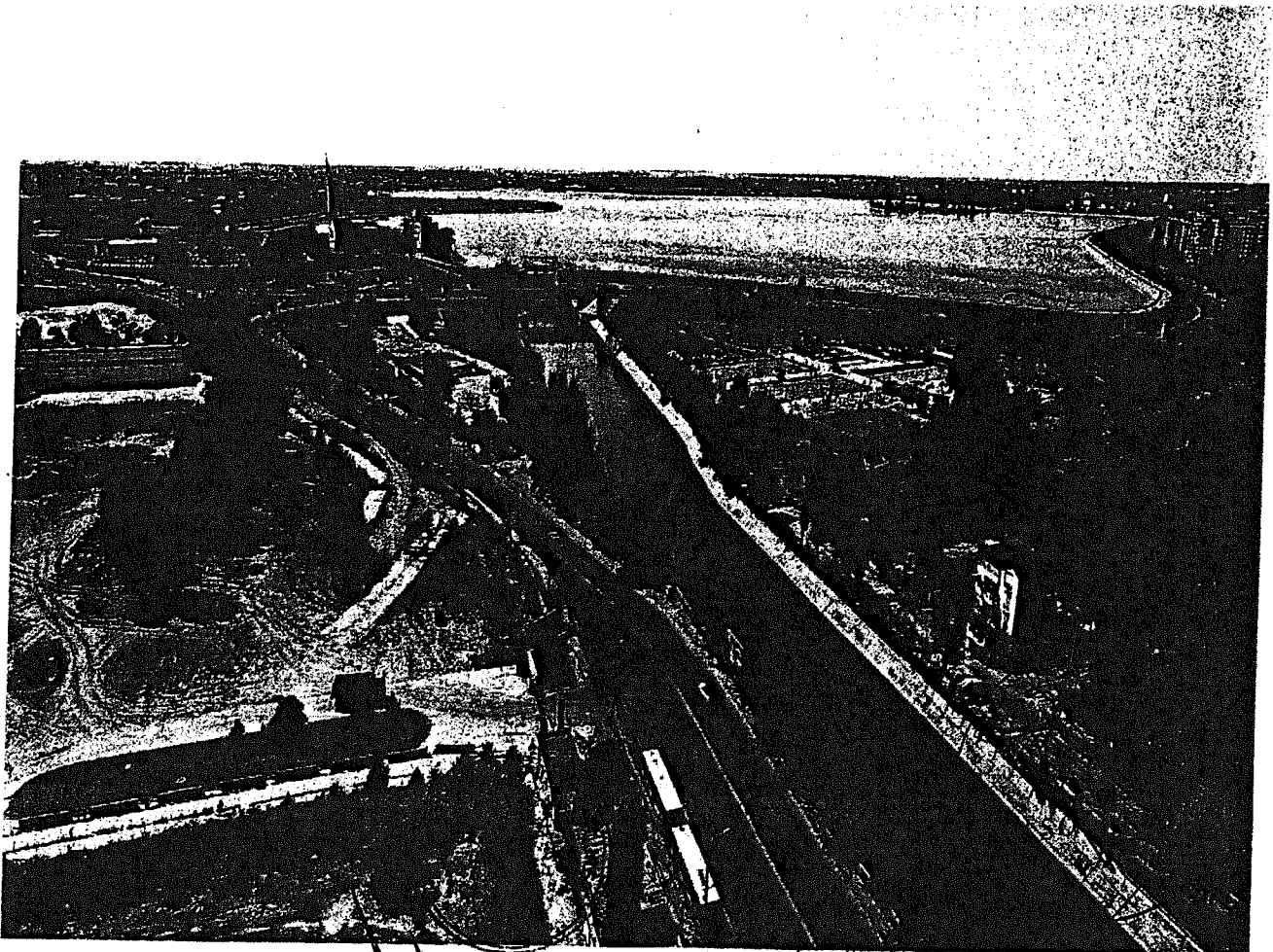
Splaiul Independenței este un bulevard din București, una din principalele artere ale municipiului, traversează centrul orașului de la nord-vest la sud-est, se continuă cu Splaiul Unirii.

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

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

Drumul expres va asigura legatura Atostrazii Bucuresti-Pitesti cu Splaiul Independentei la Podul Ciurei si va reprezenta o artera de mare viteza de trecere de la regimul de autostrada la regimul instituit pentru arterele orasenesti. Fata de reseaua stradala majora a orasului Bucuresti, drumul expres reprezinta o dublare a B-dului Iuliu Maniu intre Soseaua de centura si Pasajul Lujerului, ale caror incarcari de trafic sunt apropiate de capacitatea maxima a arterei.

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



BAZELE EVALUARII

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

VALOAREA ESTIMATA

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii juste de despăgubire conform Grilei Notariale 2015** pentru imobilele supuse exproprierii.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire, evaluatorul va avea în vedere și se va raporta la **"GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2014"**, efectuate de Camera Notarilor Publici pentru anul 2015, așa cum cere **Legea 255/2010 art. 11 alin (7)**.

Legea nr. 255/2010 din 14/12/2010 privind exproprieria 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 exproprieria pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, **județean și local**:

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

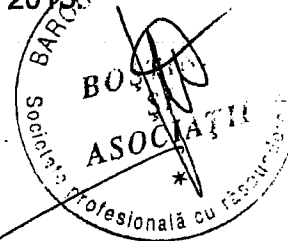
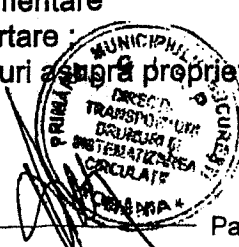
A. În conformitate cu Ordonanța de Urgență 228 din 30 decembrie 2008, Legea nr.198/2004 precizează:

La articolul 4, alineatul (9), :

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

B. Evaluarea a fost efectuată conform Standardelor de Evaluare ANEVAR (ediția 2014) care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013

SEV 100 (IVS) Cadru general;
SEV 101(IVS 101) –Termenii de referință ai evaluării ;
SEV 102(IVS 102) - Implementare
SEV 103(IVS 103) – Raportare
SEV 230(IVS 230) – Drepturi asupra proprietății imobiliare



Valoarea justa este definita astfel:

“« Valoarea justă este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, care reflectă interesele celor două parti.” (SEV 100 Cadrul general , paragraful 38).

DATA RAPORTULUI EVALUARII GLOBALE

Evaluarea a fost realizata la data de **26.01.2015**.

DATA INSPECTIEI

Inspectia vizuala exterioara a proprietatilor a fost realizata în Iunie 2014 și Ianuarie 2015 de către ing. Florescu Adriana în prezența ing. Geodez Razvan Lupu. **Inspectia s-a efectuat global, la exterior, pentru toate proprietatile situate în zona, afectate de expropriere.**

Nu au fost inspectate individual proprietatile.

LEGISLATIE

Elaborarea prezentului raport se face respectând legislația în vigoare:

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.**

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

SURSE DE INFORMARE

Grila Notariala cu valori orientative aferenta anului 2015, pentru respectarea Legii 255/2010.

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

„STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE” editia 2013.

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

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

„Evaluarea Terenului – Aplicații” – editura IROVAL.

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

CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE

Acest raport de evaluare este destinat utilizării doar de către partea căreia îi este adresat, în scopul **strict specific menționat aici – stabilirea valorii juste pentru despăgubire pentru lucrări de utilitate publica**. 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

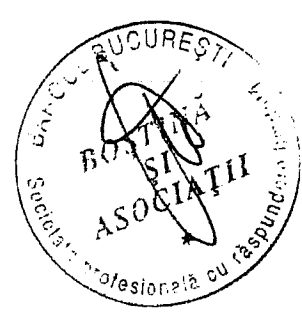
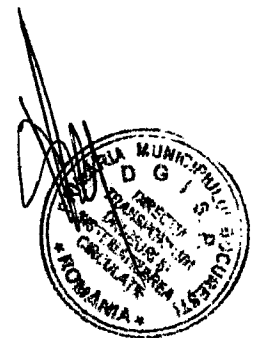
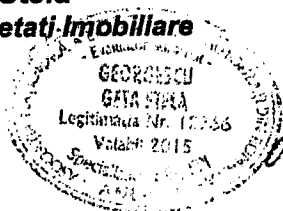
Este interzisă includerea în orice document publicat, circulară sau declarație, ca și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial, sau a referințelor la acest raport, fără acordul nostru prealabil scris, privind forma sau contextul în care va apărea.

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

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



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



IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

LIMITE SI RESTRICTII PRIVIND UTILIZAREA RAPORTULUI

1. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici si fizici care pot aparea ulterior evaluarii si pot influenta opiniile si rezultatele din aceasta lucrare.

2. Se presupune in cadrul raportului global, ca terenurile evaluate se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, utilizare si urbanism, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport. Daca ulterior se constata modificari, acestea vor fi luate in calcul la evaluarile individuale.

3. Nu a fost verificata autenticitatea documentelor prezentate si nu s-au facut investigatii privind statutul juridic al proprietatii in cauza.

4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele si documentatiile puse primite de la P.M.B. Prezenta evaluare este o estimare globala a preturilor imobilelor afectate de expropriere pentru publica „PENETRATIE SPLAIUL INDEPENDENTEI - CIUREL - AUTOSTRADA BUCURESTI - PITESTI” intre str. G-ral Petre Popovat si str. Amilcar C. Sandulescu.

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

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

7. Deoarece evaluarea prezenta este una globala, evaluatorul precizeaza ca la data evaluarilor punctuale pentru fiecare proprietate, valorile pot fi altele, depinzand de caracteristicile fiecarei proprietati in parte (acces, suprafata, deschidere, utilitati, starea tehnica a fiecarei constructii (daca este cazul), 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. Nu au fost inspectate individual proprietatile. Evaluatorii si inginerii geodezi nu au avut acces la fiecare proprietate in parte, ci doar in exterior. Inspectia per proprietate se va face ulterior.

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

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

12. Evaluatorul isi asuma raspunderea pentru situatia juridica si tehnica a proprietatilor, strict in baza documentelor primite pana la data acestei evaluari si a inspectiei exterioare efectuate. In cazul in care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, acestea 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 Valoarea

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

15. Pentru intocmirea prezentului raport, evaluatorul a analizat extrasele de carte funciara promita pentru urmatoarele pozitii :2, 3, 6, 7, 13, 14, 15. Pentru restul pozitiiilor nu au fost puse la dispozitia evaluatorilor extrase de carte Funciara.

CONDITII LIMITATIVE

Acest raport a fost realizat pe baza urmatoarelor conditii limitative:

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (09-2014 si 01-2015), 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 expropierei. 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, cadrul legal nepermitand o estimare a acestui disconfort.

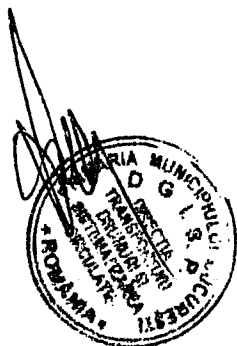
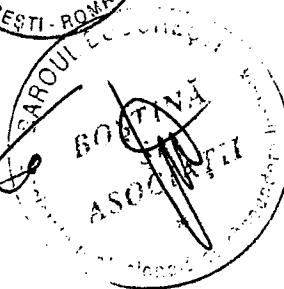
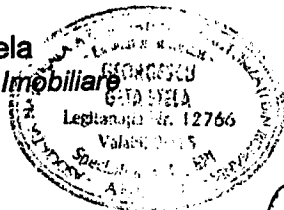
Evaluatorul alege sa utilizeze valoarea justa, concept mai larg decat valoarea de piata, pentru a respecta legea 255/2010.

Teren si contaminari

- Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freactice.- Acest raport nu este elaborat ca un **audit de mediu sau ca un raport tehnic** detaliat al proprietatii, astfel de informatii depasind sfera raportului si calificarea evaluatorului.

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

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



ANALIZA DATELOR

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

Orice varianta alternativa de utilizare trebuie sa fie:

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

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

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

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

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

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

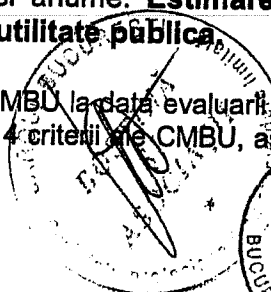
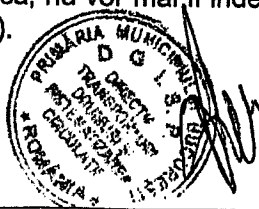
Analiza **CMBU** se abordeaza in general pe baza a doua ipoteze:

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

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

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

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



CONCLUZII

Deoarece evaluarea prezenta este una globala, evaluatorul furnizeaza valorile precizate in Grila Notariala valabila la 2015.

Evaluatorul nu apeleaza la alta abordare, urmand ca la fiecare evaluare punctuala pentru fiecare proprietate in parte sa tina cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice, etc) fiecarel proprietati analizate si evaluate.

Etape parcurse:

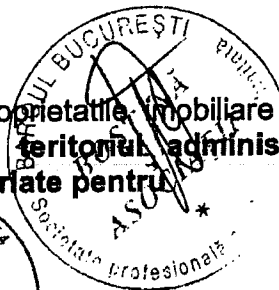
- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client;
- identificarea si analiza amplasamentului si constructiilor, aprecierea starii tehnice;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport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

Pentru respectarea Legii 255/2010

- **Normă metodologică** de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, **județean și local:**
- "Art. 8. - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, **este obligat să se raporteze** la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

Evaluatorul se raporteaza la grila Notarilor Publici, estimand astfel valorile utilizand expertizele intocmite pentru camerele notarilor pentru anul 2015 si anume zonarile din Grila Notariala 2015.

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



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

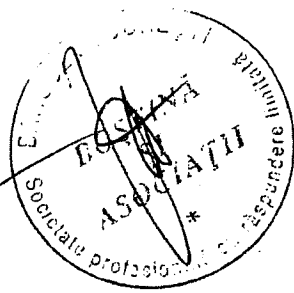
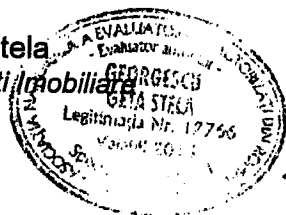
Suprafata totala teren ce se expropriaza (apartine atat persoanelor fizice cat si a celor juridice)	13.873 mp
VALORI furnizate de Grila Notariala estimate la Ianuarie 2015	
Valoare justa de despagubire - global (teren) (Lei)	22.480.062 Lei
Valoare justa de despagubire- global (teren) (Euro)	5.017.871 Euro

Curs BNR la data estimarii 26.01.2015: 4,4800 Lei/Euro

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

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

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



Handwritten signature of Geta Stela Georgescu



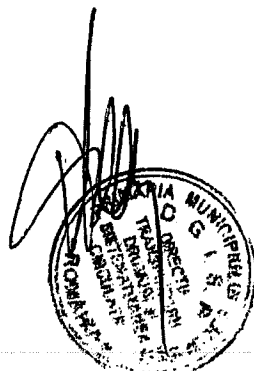
"Anexa VALOARE GLOBALA" - ANEXA 2

ANEXA 2

IANIARI 2015

Tabel cu situatia imobilelor afectate de expropriere pentru executarea lucrurilor de utilitate publica - PENETRATIE SPLAUL INDEPENDENTEI - CIUREL - AUTOSTRADA BUCURESTI - PITESTI intre str. G-ral Petre Popovai si str. Amilcar C. Sandulescu									
Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr.Cad.	Suprafata TEREN propusa pentru expropriere (mp)	Nr. constructii	Valoare teren [Lei]	Valoare constructii [Lei]	Valoare totala teren + constructii [Euro]	Valoare totala teren + constructii [Lei]
1	SC GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM SRL	Splaiul Independentei	201505	1811	0	3.010.027 lei	-	871.881 €	3.010.027 lei
2	SC GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM SRL	Splaiul Independentei	201508	614	0	1.020.517 lei	-	227.784 €	1.020.517 lei
3	GRECU LUCIAN VIOREL	Str. Pietra Craiului nr. 40-42	208043	18	0	31.580 lei	-	7.049 €	31.580 lei
4	SC EUROPA GROUP TOWERS SRL	Splaiul Independentei nr. 332B	218237	63	0	104.711 lei	-	23.373 €	104.711 lei
5	SC SEMA BUSINESS THREE SRL	Splaiul Independentei 319	200241	183	0	304.181 lei	-	67.893 €	304.181 lei
6	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr. 319	200239	180	0	265.933 lei	-	58.380 €	265.933 lei
7	SEMANTOAREA SA	Splaiul Independentei nr. 319	217933	123	0	204.438 lei	-	45.633 €	204.438 lei
8	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr.319	224134	45	0	74.794 lei	-	16.695 €	74.794 lei
9	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr.319	200186	18	0	26.917 lei	-	6.878 €	29.917 lei
10	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr.319	224135	82	0	103.049 lei	-	23.002 €	103.049 lei
11	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr. 319	200187	24	0	39.890 lei	-	8.804 €	39.890 lei
12	SC LUKOIL ROMANIA SRL	Sos. Virtutii nr.81-83	208004	1203	0	1.934.809 lei	-	431.877 €	1.934.809 lei
13	ANGHEL PETRE SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.81B	208420	807	0	1.297.914 lei	-	289.713 €	1.297.914 lei
14	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.45	201189	143	0	229.990 lei	-	51.337 €	229.990 lei
15	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.43	215758	300	0	482.498 lei	-	107.700 €	482.498 lei
16	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.41	215757	125	0	201.040 lei	-	44.875 €	201.040 lei
17	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.37	201188	45	0	72.374 lei	-	16.166 €	72.374 lei
18	SC AZADY MANAGEMENT SRL	Sos. Virtutii nr.70	207596	593	0	953.734 lei	-	212.887 €	953.734 lei
19	TONE PETRE	Sos. Virtutii nr.27B	218804	384	0	585.428 lei	-	130.876 €	585.428 lei
20	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.49	215890	245	0	394.038 lei	-	87.856 €	394.038 lei
21	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitai nr.10B	202813	109	0	175.307 lei	-	39.131 €	175.307 lei
22	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitai nr.10B	201209	118	0	189.782 lei	-	42.362 €	189.782 lei
23	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitai nr.10B	209539	2045	0	3.289.014 lei	-	734.166 €	3.289.014 lei
24	SC ONO DEVELOPMENT SRL	Str. Amilcar C. Sandulescu nr.8	208047	2485	0	3.964.509 lei	-	884.935 €	3.964.509 lei
25	SC ONO DEVELOPMENT SRL	Str. Amilcar C. Sandulescu nr.8	208046	398	0	636.895 lei	-	142.164 €	636.895 lei
26	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii nr.63 Lot S6		1153	0	1.854.393 lei	-	413.927 €	1.854.393 lei
27	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii nr.63 Lot S5		50	0	80.416 lei	-	17.850 €	80.416 lei
28	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii nr.63 Lot S5		356	0	572.562 lei	-	127.804 €	572.562 lei
29	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii nr.63 Lot S4		120	0	192.998 lei	-	43.080 €	192.998 lei
30	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.57	201197	50	0	17.850 lei	-	80.416 €	80.416 lei
31	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Dambovitai nr.10B	201209	17	0	27.341 lei	-	6.103 €	27.341 lei
32	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii nr.63 Lot S5		41	0	65.941 lei	-	14.718 €	65.941 lei
33	SC ONO DEVELOPMENT SRL	Str. Amilcar C. Sandulescu nr.10(Fost Dambovitai 10B)	208048	8	0	2.164 lei	-	9.650 €	9.650 lei
Suprafata totala TEREN propusa spre expropriere (mp)				13.873		22.480.062 lei	0 lei	5.017.871 €	22.480.062 lei

A se vedea Condițiile Limitative de mai jos	44889 lei
ANEXA 2 redată mai sus este o estimare globală a valorilor imobilelor afectate de expropriere pentru executarea lucrărilor de utilitate publică - „PENETRATIE SPLAIUL INDEPENDENTEI - CIUREL - AUTOSTRADA BUCURESTI - PITESTI”	
Raportul global este efectuat în condițiile limitative stricte descrise mai jos:	
1. Aceasta evaluare globală s-a efectuat fără prezentarea actelor de proprietate, urmând ca evaluările ulterioare să se facă pentru fiecare proprietate în parte și ținând cont de aspectele juridice și/sau de indicatorii urbanistici ale proprietății.	
2. Deoarece evaluarea prezenta este una globală, evaluatorul precizează ca la data evaluărilor punctuale pentru fiecare proprietate, valorile pot fi altele, depinzând de caracteristicile fiecărei proprietăți în parte (acces, suprafața, deschidere, utilități, starea tehnică a fiecărei construcții, calitatea și tipul finisajelor și altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, în funcție de caracteristicile fizice și tehnice ale fiecărei proprietăți.	
3. S-a efectuat o evaluare globală a terenului, considerând terenul ca fiind intravilan, așa cum reiese din extrasele de Carte funciara primite. Ulterior, la evaluările per/proprietate, după inspecția fiecărei proprietăți, în funcție de caracteristicile fizice, amplasament, utilități, vecinătăți, s.a.m.d., se vor face estimări punctuale.	
4. În prezenta evaluare globală s-a ținut cont de evaluarea construcțiilor, dar aceasta 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, materialele folosite), precum și anulul de punere în funcțiune. Aceste aspecte vor fi efectuate la evaluările individuale.	
5. Nu au fost inspectate individual proprietățile. Evaluatorii și inginerii geodezi nu au avut acces la fiecare proprietate în parte, ci doar în exterior. Inspecția per proprietate se va face ulterior.	
6. Dacă la inspecțiile individuale (per proprietate) se constată aspecte diferite (fizice, tehnice, juridice), atunci, valoarea justă pentru despăgubire de la acea dată va putea fi diferită de cea din această Evaluare Globală.	
7. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile primite de la beneficiari.	
8. Evaluatorul se raportează la grila Notarilor Publici așa cum prevede Legea 255/2010. Astfel, valorile au fost estimate prin utilizarea expertizelor întocmite pentru camerele notarilor publici pentru anul 2015, și anume zonările și valorile furnizate de Grila notarială 2015.	
9. Nu s-au primit extrase de Carte Funciara pentru informare pentru pozițiile 7, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32.	
10. În grila Notarială 2015 nu există str. Amilcar C. Sandulescu, dar fiind în imediată vecinătate a str. Dambovitei, a fost asimilată aceleiași zone.	
11. Pozițiile 4, 10 și 11 - Teren intravilan Curți Construcții (conform Extras CF) încadrat la teren liber. Conform zonării este localizată pe harta în 44-A1. Obs. În Grila notarială nu figurează Splaiul Independentei decât în zona 44 B1. Încadrarea de către evaluatori s-a făcut conform Grilei, și anume zona 44B1.	



Suprafete – Terenuri – propuse spre Expropriere :

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

Tabel cu situatia imobilelor afectate de expropriere Penetratie Splaiul Independentei - Ciurel - Autostrada Bucuresti- Pitesti

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr.Cad.	Numar carta funciara	Suprafata Totala Teren	Suprafata de teren propusa pentru expropriere	Nr. C-tie	Suprafata Construita [m]	Suprafata Construita Desfasurata [m]
1	SC GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM SRL	Splaiul Independentei	201505	201905	10908	1811			
2	SC GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM SRL	Splaiul Independentei	201506	201506	2326	614			
3	GRECU LUCIAN VIOREL	Str. Piatra Craiului nr.40-42	209043	209043	8481	19			
4	SC EUROPA GROUP TOWERS SRL	Splaiul Independentei nr.332B	218237	218237	6239	63			
5	SC SEMA BUSINESS THREE SRL	Splaiul Independentei 319	200241	200241	1708	183			
6	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr.319	200239	200239	200	160			
7	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei NR 319	200251	200251	5541	123			
8	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr.319	224134	224134	6192	45			
9	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr.319	200186	200186	11000	18			
10	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr.319	224135	224135	983	62			
11	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr.319	200197	200197	23417	24			
12	SC LUKOIL ROMANIA SRL	Sos. Virtutii nr.61-63	206004	206004	5500	1208			
13	ANGHEL PETRE	Sos. Virtutii nr.81B	208420	208420	1501	807			
14	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.46	201199	201199	224	143			
15	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.43	215758	215758	300	300			
16	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.41	215767	215767	125	125			
17	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.37	201198	201198	196	45			
18	SC AZADY MANAGEMENT SRL	Sos. Virtutii nr.70	207598	207598	5800	593			
19	TOINE PETRE	Sos. Virtutii nr.27B	218804	218804	3444	364			
20	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.49	215890	215890	245	245			
21	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitiei nr.10B	202613	202613	544	109			
22	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitiei nr.10B	201209	201209	1010	118			
23	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitiei nr.10B	209539	209539	2434	2045			
24	SC ONO DEVELOPMENT SRL	Str. Amilcar C. Sandulescu nr.6	208047	208047	2578	2485			
25	SC ONO DEVELOPMENT SRL	Str. Amilcar C. Sandulescu nr.8	208046	208046	1862	396			
26	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii, nr. 63, Lot S5			1153				
27	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii, nr. 63, Lot S5			50				
28	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii, nr. 63, Lot S5			358				
29	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii, nr. 63, Lot S4			120				
30	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.57	201197	201197	578	50			
31	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitiei nr.10B	201209	201209	1010	17			
32	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii, nr. 63, Lot S4			41				
33	SC ONO DEVELOPMENT SRL	Str. Amilcar C. Sandulescu nr.10 (Fost Dambovitiei 10D)	208045	208045	2641	6			
					Total	Teren	13873	Construit	0

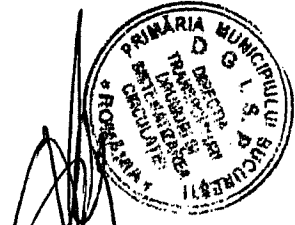
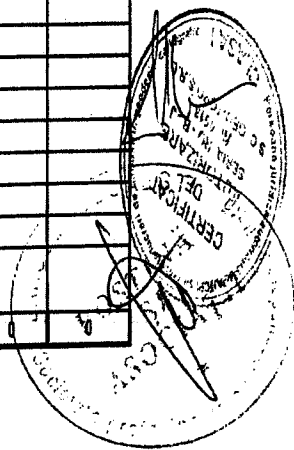


FOTO SOSEAU A VIRTUTII



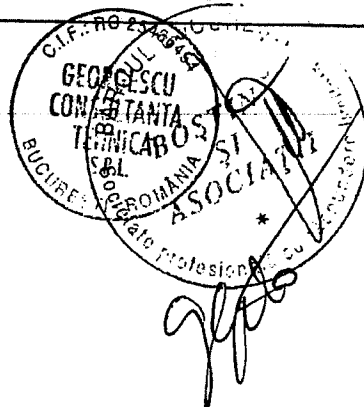
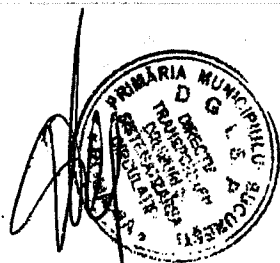
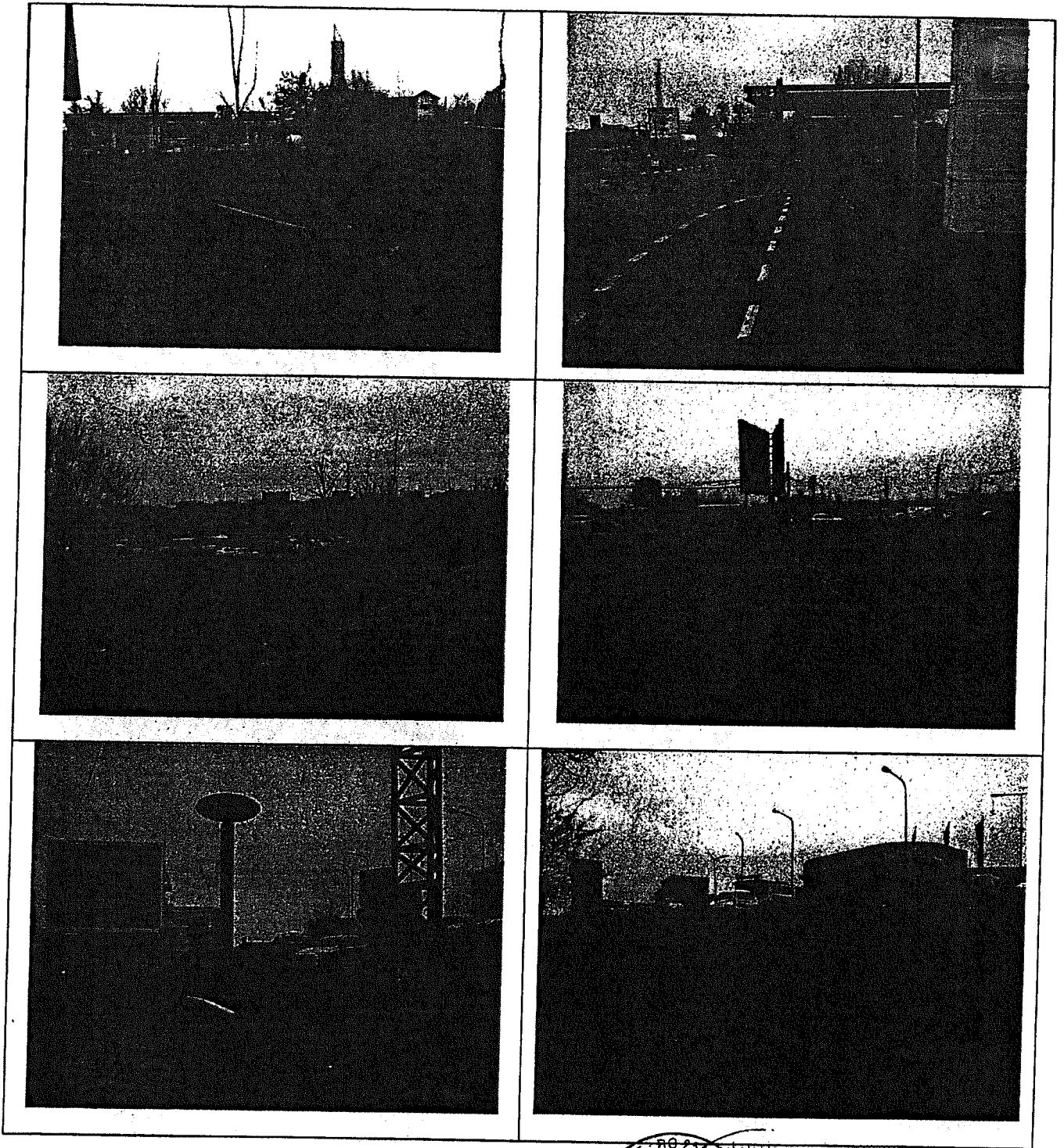
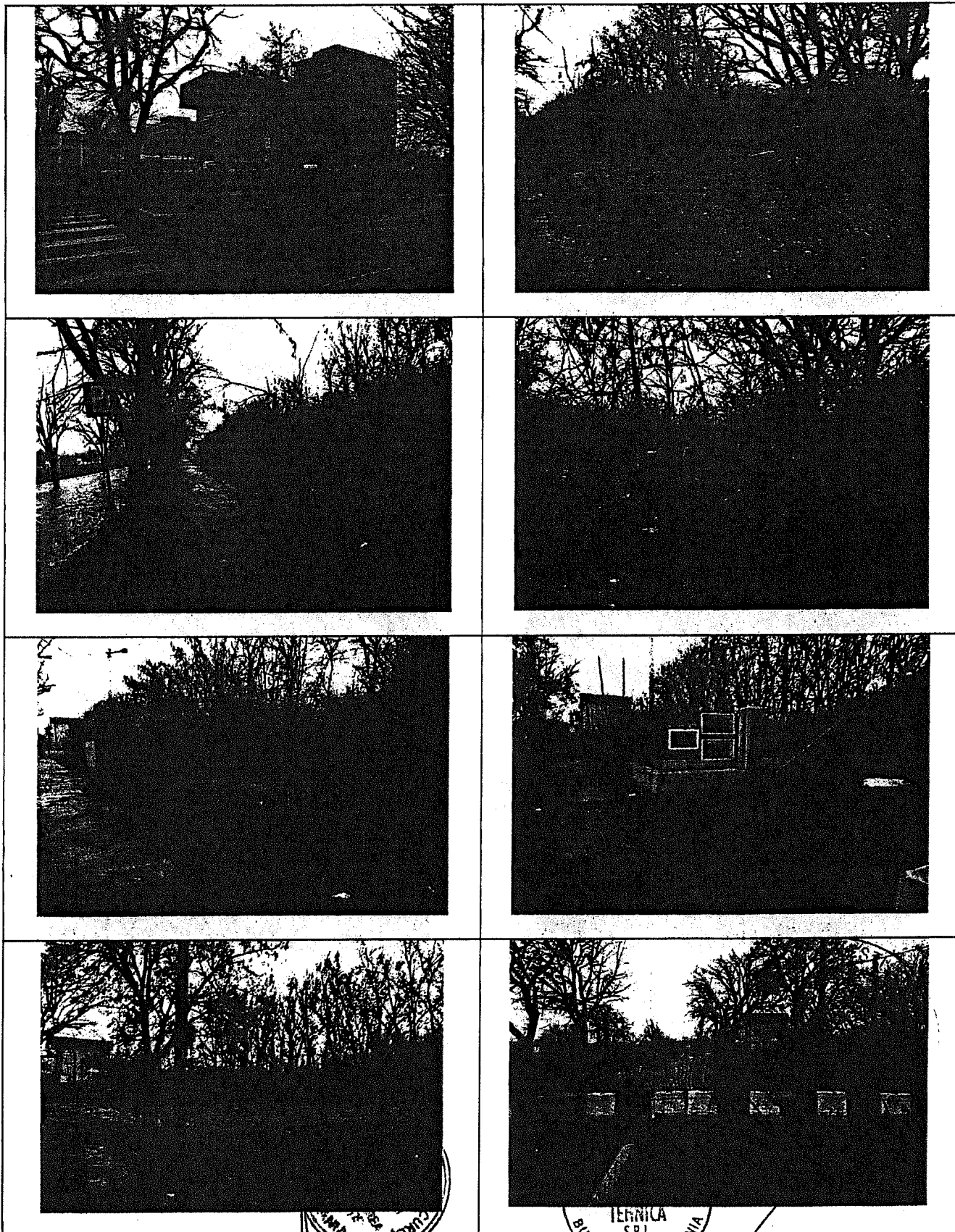


FOTO SPLAIUL INDEPENDENTEI

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

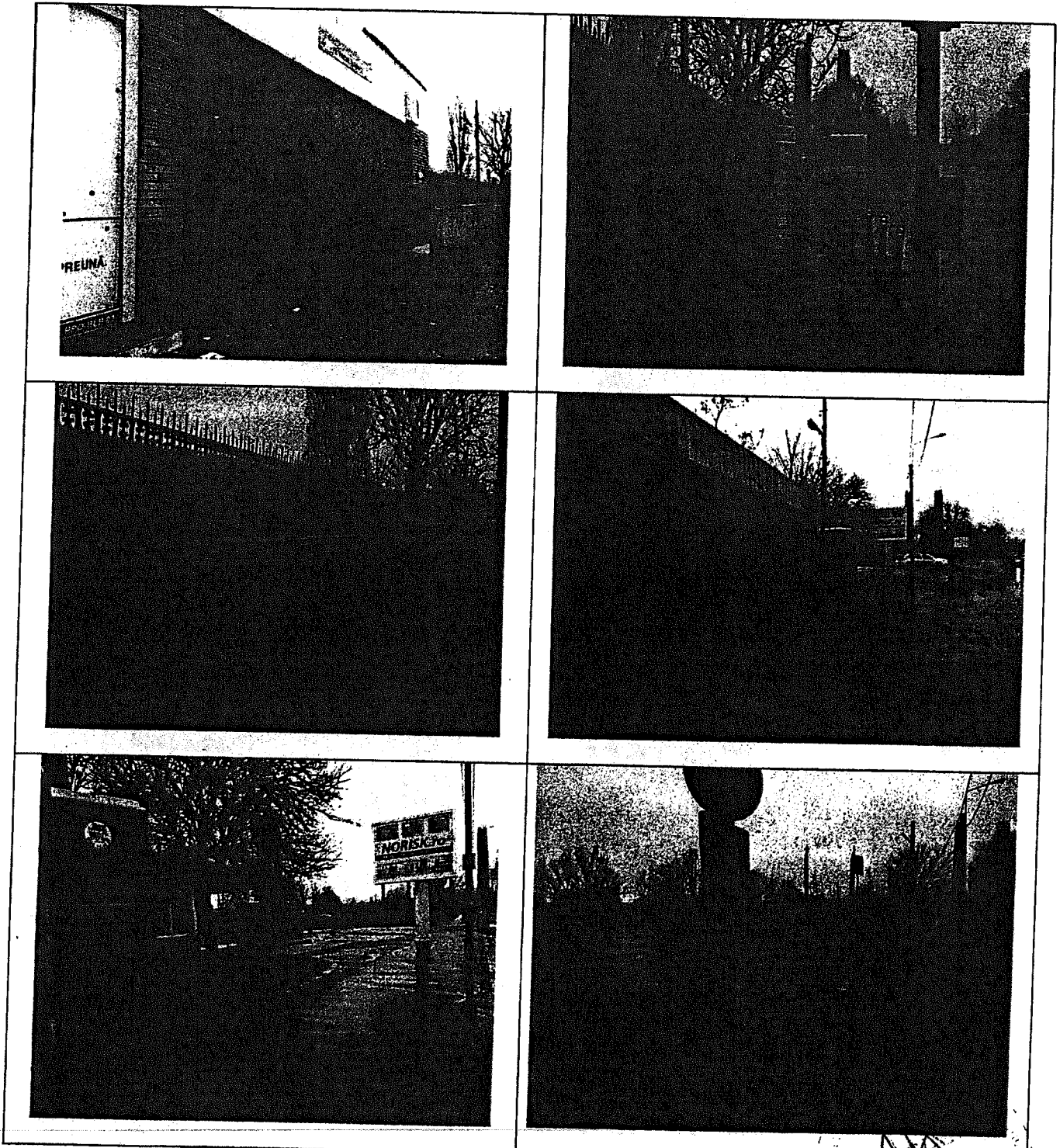


TEHNICA S.R.L.
BUCURESTI-ROMANIA

TEHNICA S.R.L.
BUCURESTI-ROMANIA

FOTO SPLAIUL INDEPENDENTEI

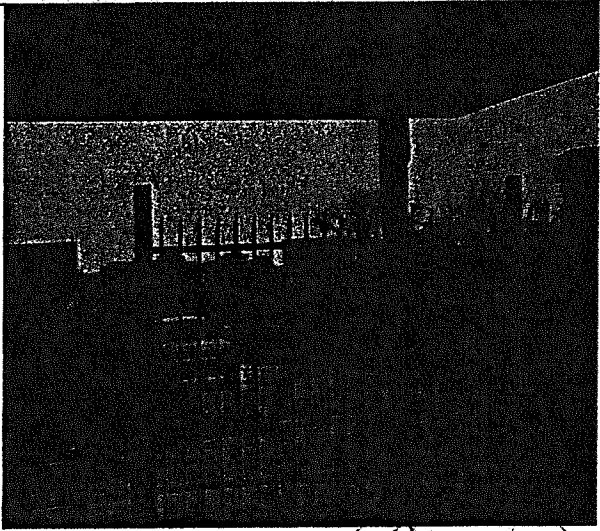
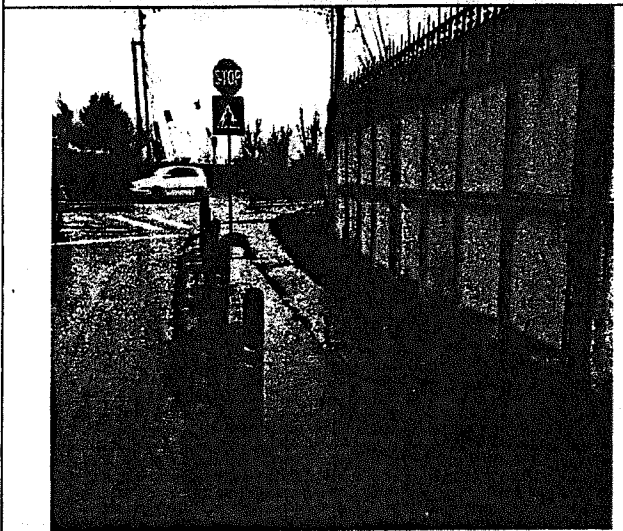
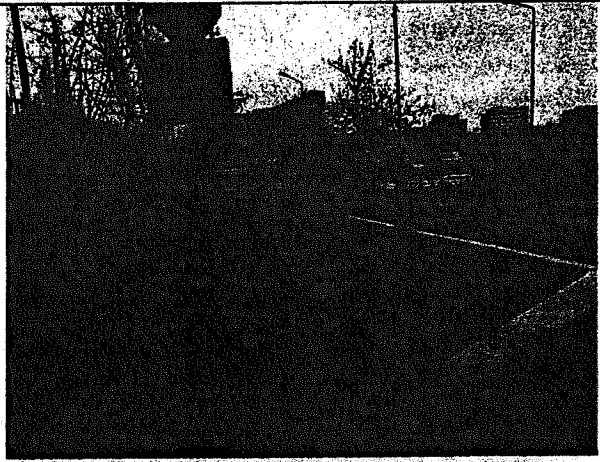
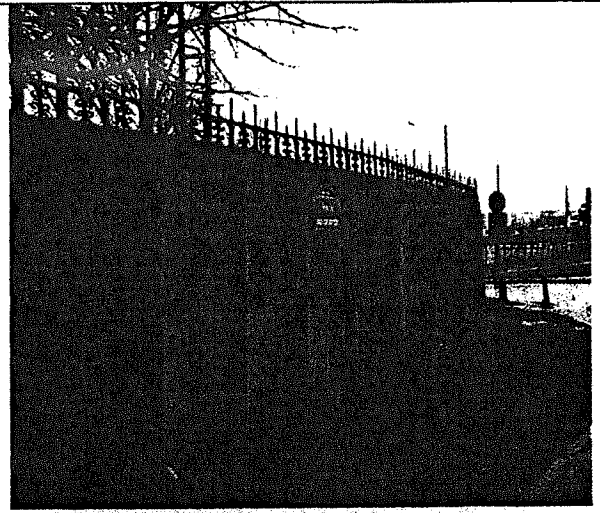
(partea stanga - directia de mers dinspre Grozavesti spre intersectia cu Sos. Virtutii)



[Handwritten signature]
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
D. G. I. S. R.
INDUSTRIA
SERVICIILOR
CĂMINARIE

G.I.F.: RO 2548645
BO
ANONIMATII
GEORGESCU
CONSULTANTA
TEHNICA
S.R.L.
BUCUREȘTI - ROMANIA

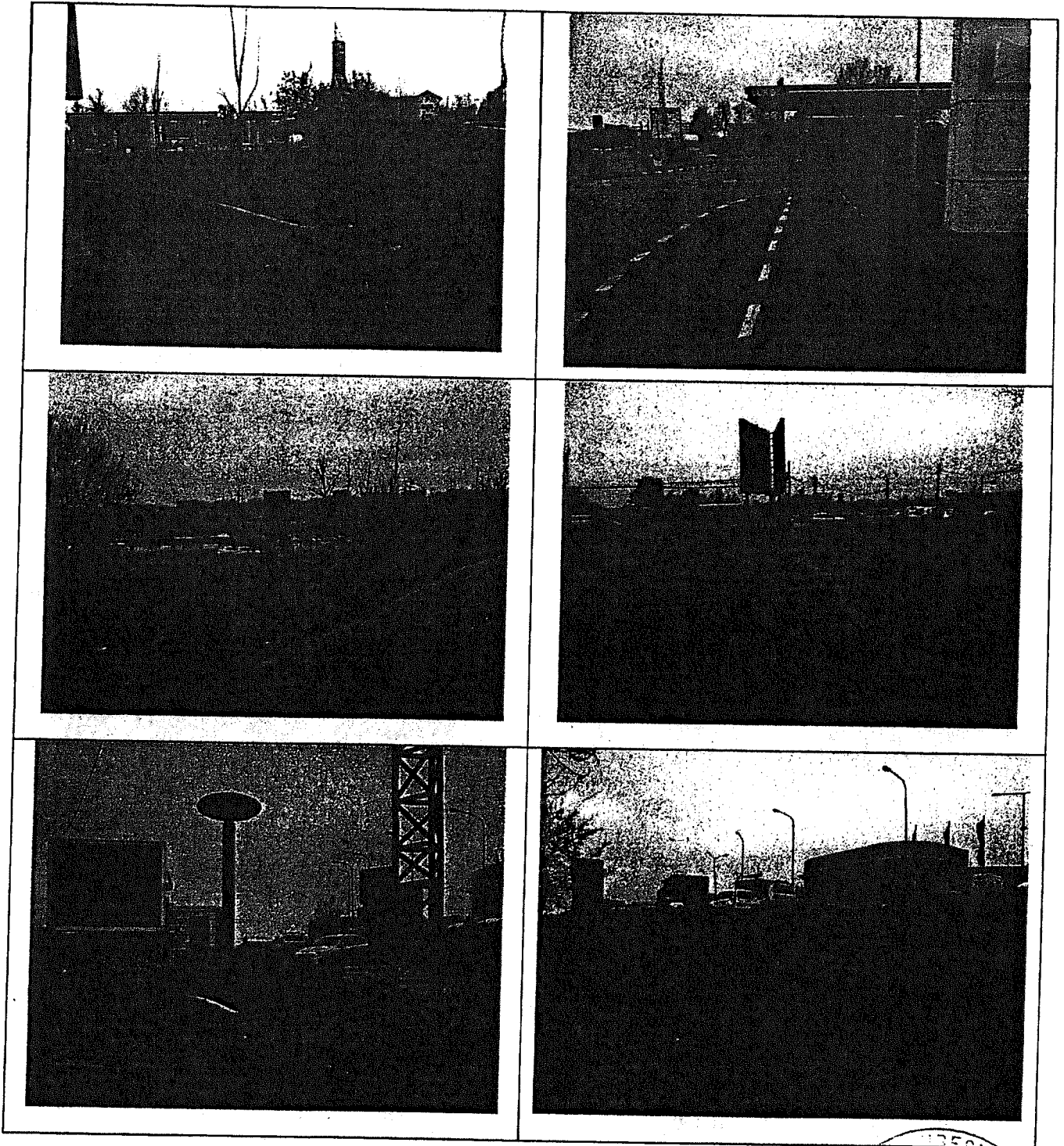
[Handwritten signature]



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
D. G. I. S. P.
Căminul de Cultură și Sport
București, România

G.I.P. ED 2548654
GEORGESCU
CONSULTANTA
TEHNICA
S.R.L.
BUCUREȘTI - ROMANIA
ASOCIATII

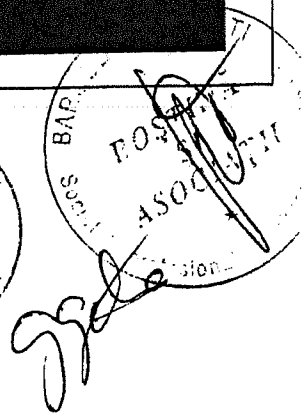
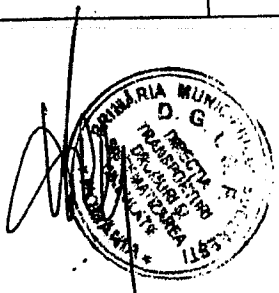
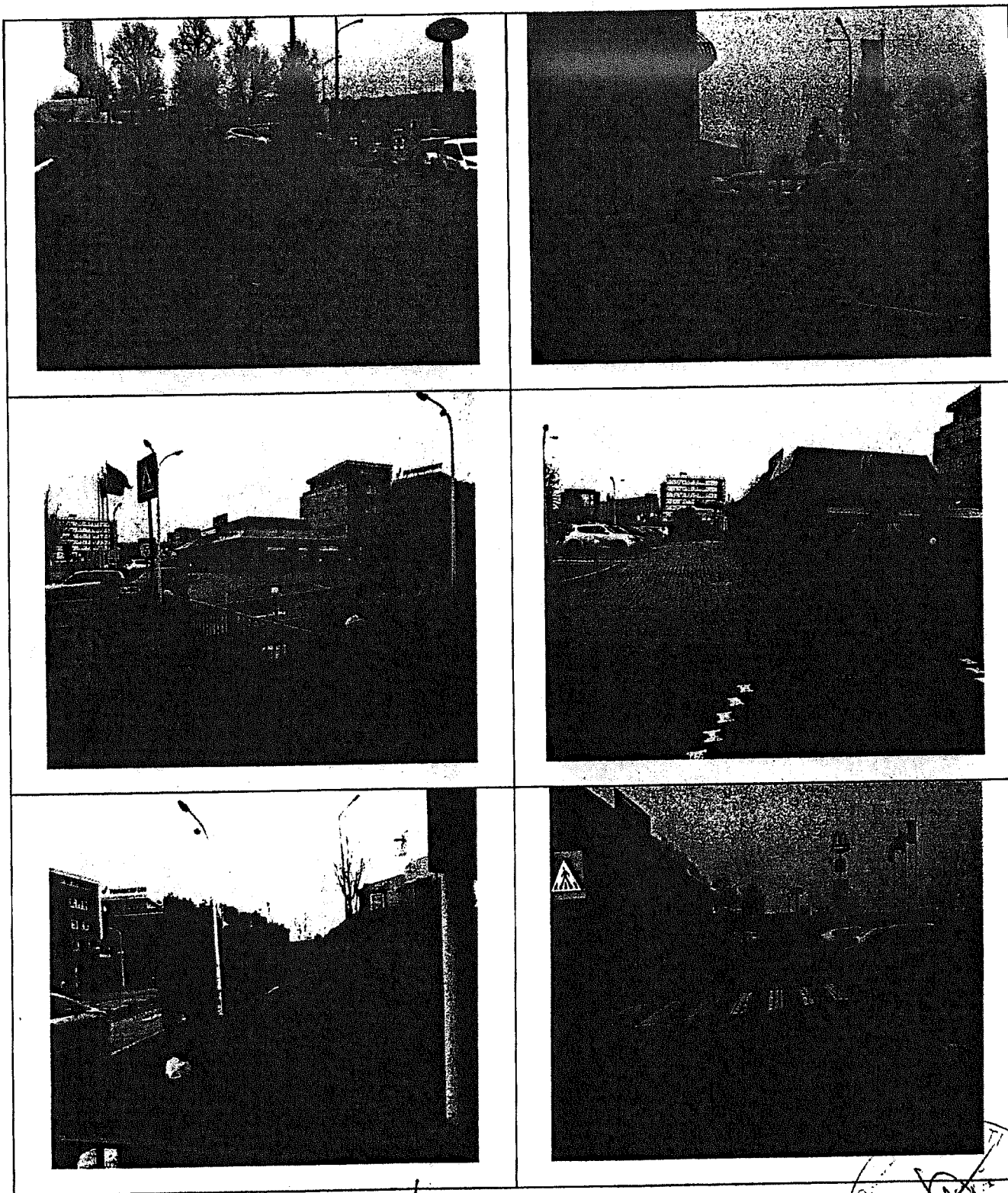
FOTO SOSEAUA VIRTUTII

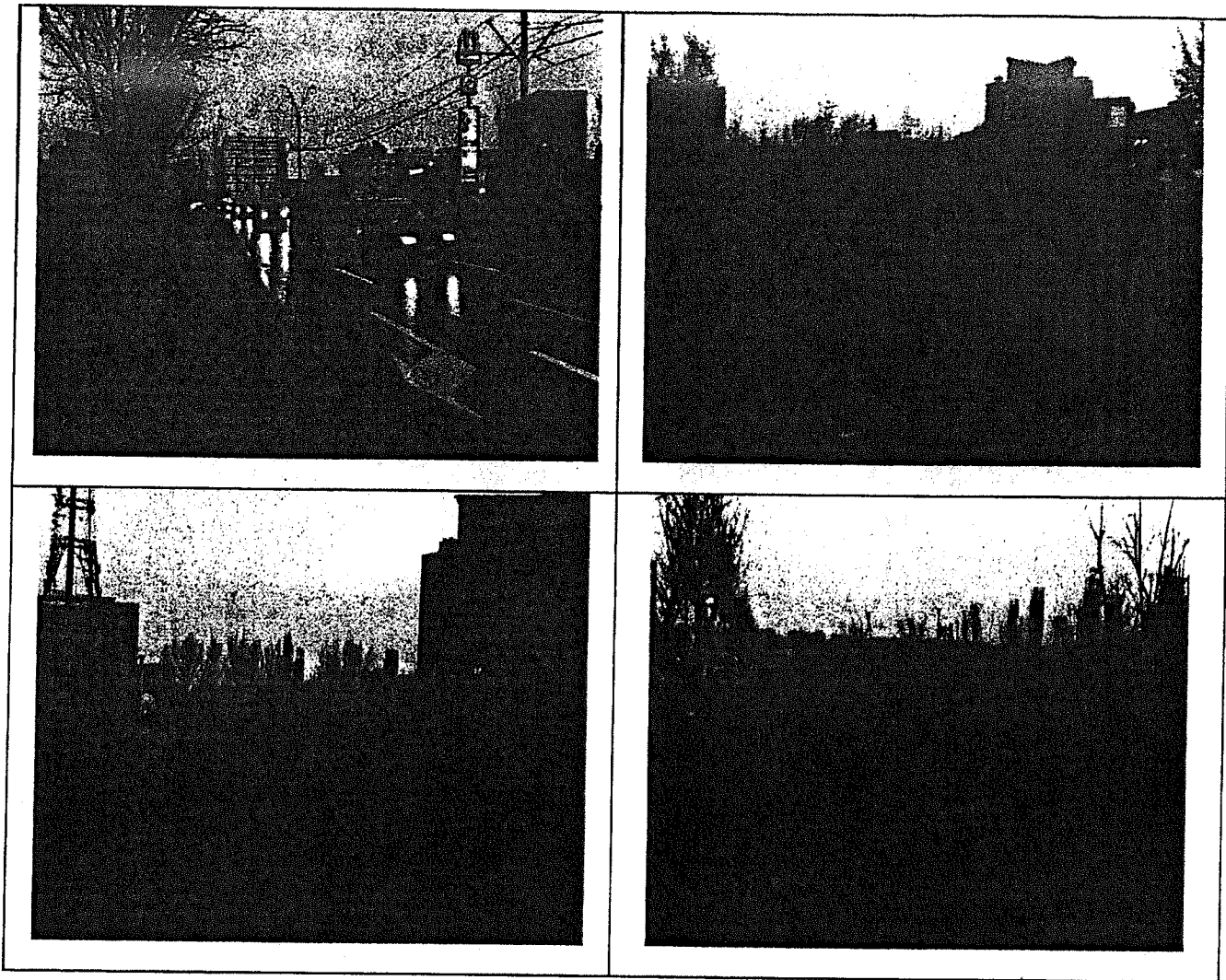


[Handwritten signature]
PRIMĂRIA 0 DIRECTIV
MUNICIPIULI BUCUREȘTI
TRAFICULUI
DIRECȚIA
DE TRAFIC
DIRECȚIA
DE TRAFIC
DIRECȚIA
DE TRAFIC

G.I.F.: RO 25186454
GEORGESCU
CONSULTANTA
TEHNICA
S.R.L.
BUCUREȘTI, ROMANIA

[Handwritten signature]
BOS
ASOCIATII





A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes.



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes.

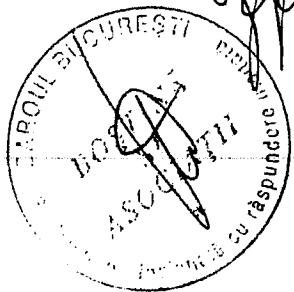
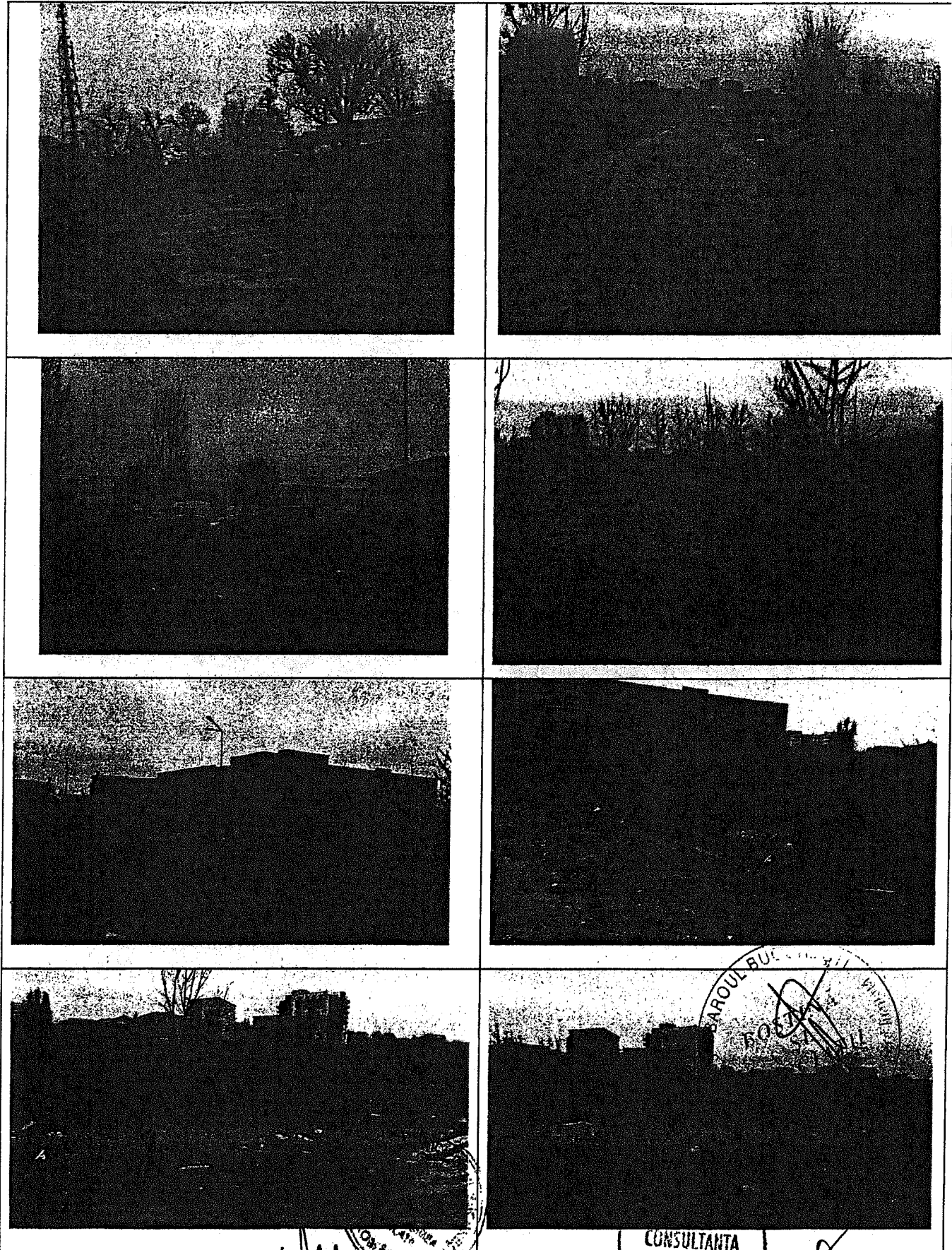


FOTO STRADA DAMBOVITA SI STRADA AMILCAR C.SANDULESCU



[Handwritten signature]

CONSULTANTA
TEHNICA
S.R.L.
BUCURESTI - ROMANIA

[Handwritten signature]

EVALUAREA TERENULUI cu respectarea S.I.E 2014

MODURI DE ABORDARE A VALORII ESTIMATE

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

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

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

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

A. Abordarea prin Metoda Comparatiilor de Piață

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

Piata imobiliară specifică acestui tip de proprietate imobiliară este destul de bine reprezentată, cu oferte la vânzare de terenuri cu preturi cuprinse între **350 Euro/mp și 572 Euro/mp**, prețurile variind în funcție de: dimensiunile și caracteristicile fizice /juridice ale fiecărui teren în parte. (*Obs. Ofertele din piață sunt pentru terenuri ce nu sunt supuse exproprierii*).

Ofertele se adresează unor clienți dornici să achiziționeze în zonă.

Pentru estimarea acestei valori a fost aplicată o **singură abordare** (Abordarea Prin Comparatie directă de piață) reglementată de Standardele de Evaluare ANEVAR (ediția 2014) care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, astfel:

Pentru determinarea valorii juste a fost aplicată o **singură abordare** reglementată de Standardele De Evaluare Anevar 2014 și GME 630 astfel:

« Nu se va aplica niciodată o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile. » (paragraful 101 din GME 630).



gale

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

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

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

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.

Pentru aceasta abordare s-a ales un numar de 5 proprietati comparabile – terenuri libere - cu suprafete intre 225 mp si 4.400 mp - din zone similare sau apropiate.

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

In Anexa 1 se prezinta cele 8 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. 5 oferte proprietati comprabile sunt din perioada aprilie – iunie 2014, iar 3 oferte proprietati comparabile sunt din perioada octombrie 2014- ianuarie 2015.

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 Splaiul Independentei – Sos. Virtutii intervalul de valori de piata intre **351 - 428 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 -10%.

Comparatia a avut la baza oferte din piata de la momentul 2014.

Comparatia de piata prezentata este doar pentru a furniza un reper al preturilor terenurilor din zona. Fata de anul 2014, piata imobiliara din zona este timida de revenire. Acest lucru este confirmat de Grila Notariala valabila la 2015, ce prezinta valori mai mari pentru imobile fata de 2014.

In opinia evaluatorului, valorile de piata pentru terenurile situate in zona analizata, se situeaza in intervalul 351 - 428 euro/mp.

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIIVAZI CARLOR SI TEREN INTRAVLAN									
Zona Spitalul Independental - Sos. Virtului, Sector 6, Mun. Bucuresti									
Anexa 1 - Comparati de Piata									
Elemente de comparatie	Proprietatea	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6	Comparabila 7	Comparabila 8
Localizare	zona Spitalul Independent - Sos. Virtului	Grozevati Spitalul Independent	Sos. Virtului	Regie	Cragasi - Lacul Morii	Cragasi Behadere	Grozevati	Lacul Morii	Sos. Virtului
Suprafata	1.000,00	4.400	2.600	830	2.500	225	1.340	4.500	2.023
Pret (oferta/venzare) (Eur/mp)	390 €	430 €	430 €	572 €	350 €	422 €	475 €	350 €	400 €
Creșterea de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (Eur/mp)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat	390	430	430	572	350	422	475	350	400
Condiții tranzactionare (-15% din oferta)	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Eur/mp)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Eur/mp)	-39,00	-43,00	-43,00	-57,20	-35,00	-42,20	-47,50	-35,00	-40,00
Pret corectat	351,00	387,00	387,00	514,80	315,00	379,80	427,50	315,00	360,00
Corectie de condiții ale pietei - scadea de -0,5% - 1% / Lun. data de scadenta preturilor de piata imobiliare		Aprilie 2014	Aprilie 2014	Aprilie 2014	Aprilie 2014	Aprilie 2014	Octombrie 2014	ianuarie 2015	Decembrie 2014
Valoarea corectiei (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat	351,00	387,00	387,00	514,80	315,00	379,80	427,50	315,00	360,00
Localizare	zona Spitalul Independent - Sos. Virtului	Grozevati Spitalul Independent	Sos. Virtului	Regie	Cragasi - Lacul Morii	Cragasi Behadere	Grozevati	Lacul Morii	Sos. Virtului
Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%	-10%	10%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat	351,00	387,00	387,00	463,32	346,50	379,80	427,50	315,00	360,00
Acces	La strada	la strada	34 ml	60 ml	42 ml	8 ml	8 ml	8 ml	8 ml
Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat	351,00	387,00	387,00	463,32	346,50	379,80	427,50	315,00	360,00
Destinația (utilizarea terenului)	comercial / rezidential	comercial / rezidential	comercial / rezidential	rezidential	comercial / rezidential	rezidential	comercial / rezidential	comercial / rezidential	comercial / rezidential
Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%	-5%	0%	-5%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)	0,00	0,00	0,00	-23,17	0,00	-18,99	0,00	0,00	0,00
Pret corectat	351,00	387,00	387,00	440,15	346,50	360,81	427,50	315,00	360,00
Utilități	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile
Valoarea corectiei (Eur/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat	351,00	387,00	387,00	440,15	346,50	360,81	427,50	315,00	360,00
Indicativul urbanisticii / tip teren	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc
Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat	351,00	387,00	387,00	440,15	346,50	360,81	427,50	315,00	360,00
Suprafata	1.000,00	4.400	2.600	830	2.500	225	1.340	4.500	2.023
Corectie procentuala	0%	0%	0%	-10%	0%	-10%	0%	0%	5%
Valoarea corectiei (Eur/mp)	0,00	0,00	0,00	-41,02	0,00	-36,08	0,00	31,50	18,00
Pret corectat	351	387	387	398	347	325	428	347	378
Total corectie bruta	39,00	43,00	43,00	175,85	65,50	97,27	47,50	66,50	58,00
Corectie totala bruta (%)	10%	10%	10%	37%	19%	27%	10%	19%	15%
Corectie totala neta (%)	10,00%	10,00%	10,00%	31,75%	19,00%	23,05%	10,00%	19,00%	14,50%
Valoarea estimata	rotunjire	351	387	398	347	325	428	347	378
Valoarea piata Teren Interval Iuzite 2014 (Euro)	351 - 387								

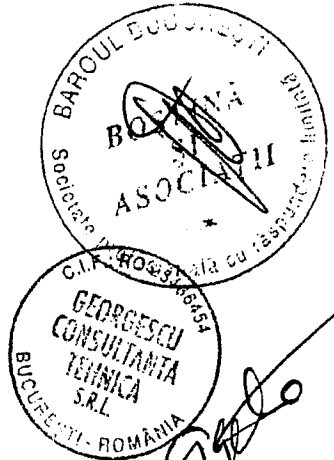
Obs. A fost aplicat un interval scump din comparabile ca cele mai mici corectii si ultimul valoare minima de cele mai mici.

Valoarea piata Teren Interval Iuzite din perioada Iuzite 2014 (Euro) 351 - 387 (interval) 2014

Explicatii corectii:

corectie de tranzactionare	se considera o corectie privind pretul de tranzactionare fata de pretul de oferta -10% negociere proprie-drept, detoria cazui ce efectueaza piata imobiliara, la momentul actual, negocierea pot fi si mai mici, functie de proprietate (pentru terenul in mod special).
corectie conditiile pietei	se considera o corectie neta deoarece proprietatile comparabile sunt de data recenta.
corectie pentru localizare	se considera o corectie negativa pentru comparabila 3 care este mai bine pozitionata (zona Regie - Grozevati) si o corectie pozitiva pentru comparabila 4 care se afla mai puţin bine localizata (Lacul Morii este zona Ghiesii Sarbi).
corectie de acces / deschiere	nu a fost facuta corectie de acces, respectiv proprietatilor de evaluat fiind facuta numai vizual din exterior.
corectie destinatie	se-a considerat o corectie negativa pentru comparabilele care au destinatie rezidentiala, considerata mai buna decat proprietatea de evaluat care are destinatie scolar (comercial / rezidential).
corectie utilitat	se-a considerat o corectie neta deoarece toate proprietatile comparabile dispun de toate utilitatile.
corectie indicatori urbanistici / tip teren	se-a considerat o corectie neta pentru toate comparabilele cu indicatori urbanistici.
corectie de suprafata	se-a considerat o corectie negativa pentru proprietatile comparabile 3 si 4 care au suprafata mult mai mica decat a proprietatilor de evaluat; se-a avut in vedere faptul ca de regula suprafata este mai mica decat cea a terenului propriu. A fost avut in vedere faptul ca suprafata de expropriat este sunt unele cu mult mai mici decat cele de teren de 1000mp, pentru ca sunt semnificativ mai mici.

In opinia evaluatorului, valorile de piata pentru terenurile situate in zona de evaluare se situeaza in intervalul 351 - 428 euro/mp.



Obs. Aceasta abordare a fost utilizata strict pentru respectarea S.I.E 2011, pentru ca evaluatorul sa isi formeze o opinie asupra subpietei imobiliare pentru zona analizata.
In opinia evaluatorului valorile de piata pentru terenurile situate in zona analizata, se situeaza in intervalul 351 - 428 euro/mp.

Concluzie : Pentru a respecta Legea 255/2010 , evaluatorul va furniza valorile juste pentru despagubire utilizand valorile prezentate in Grila Notariala valabila 2015. Aceste valori sunt prezentate in cadrul ANEXEI 2 prezentate mai sus.

OFERTELE de Proprietati din zona
(utilizate in cadrul metodei Comparatii de Piata)

Oferta 1

- > Prima pagina
- > Adauga anunt
- > Contactati-ne

- Alba
- Arad
- Arges
- Bacau
- Bihor
- Brasov
- Bucuresti
 - Sector 1 (6396)
 - Sector 2 (5421)
 - Sector 3 (5107)
 - Sector 4 (2742)
 - Sector 5 (1496)
 - Sector 6 (1793)

- Calarasi
- Ciuj
- Constanta
- Dambovita
- Dolj
- Giurgiu
- Gorj
- Hunedoara
- Iasi
- Iltov
- Mures
- Neamt
- Prahova
- Sibiu
- Teleorman
- Timis

- Inchiriere 4 floreasca
- casa rasnov
- valea mare
- anunt a van

Powered by **titirez.ro**



Anunt Imobiliar » Imobiliare Sector 6 » Vanzari Terenuri in Sector 6

OFERTA: VANZARI PROPRIETATE TERENURI ZONA GROZAVESTI SECTOR 6

Grozavesti De Vanzare Teren in Bucuresti Sector 6

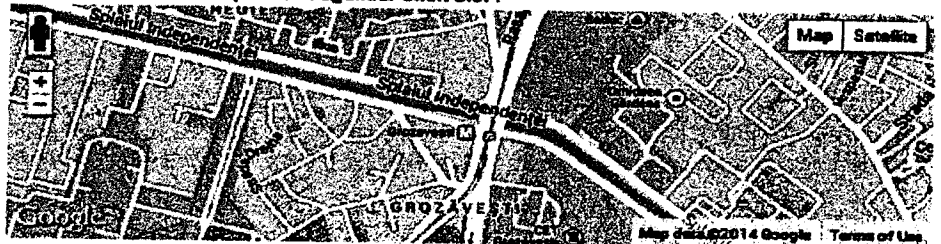
Vanzare teren zona Grozavesti - Splaiul Independentei - Ragie . Imobilul este compus din suprafata de teren 4400mp , deschidere dubla 285ml .Pentru teren nu s-a obtinut certificat de urbanism ,datorita indicilor urbanistici din zona exista posibilitatea construirii unei cladiri cu regimul de inaltime , pot 45% , cur 3, 2S+P+9. Terenul se preteaza pentru construirea unei cladiri cu destinatia : birouri ,locuinta colective , hotel , clinica,etc Pret - 1718000euro +tva la titirez: 233230

Utilitati

Generali: Curent electrico, Apa, Gaz, Canalizare



Pentru a vizualiza oferta pe site-ul agentiei Click aici!



2. Date Contact 4. Cerere detalii

Contact: Cristian Calderaru (ag. imobiliara)

Telefon:

Pret: 1.718.000 €

TVA: *Na se aplica TVA*

Vrei un credit? Calculeaza-ti ratele lunare aici!

Localitate: Sector 6

Zona: Grozavesti

Suprafata: 50 m²

Publicare: 27 Feb 2014

Nume:

Telefon:

Email:

Mesaj

Referitor la anuntul dvs "Grozavesti De Vanzare Teren in Bucuresti Sector 6", va pa anuntimobiliare.ro



OFERTA 2

Vand teren, 2600mp Virtutii, langa Mc Donald s si Ford.

1 118 000 €

Bucuresti Adaugat La 08:38, 19 Aprilie 2014, Numar anunt: 22532891

Contacteaza vanzatorul:

STANCIILE 1416

STRAZII VIRTUTII

69.99 m

61.92 m

69.99 m

2600.28 mp

PROPRIETAR

ANEXA CANTINA

Avete si posesia anexa

APARTEZ 127

Destinatie pt. intabulare.

Trimitete mesaj

0745 952 516

Bucuresti, judet Bucuresti
Vezi pe harta

Iosif D
Pe site din feb 2014
Anunturile utilizatorului

Salveaza
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Ofert de: Proprietar
Extravilan / intravilan: Intravilan
Suprafata: 2 600 m²

Vand teren, 2600mp Virtutii, langa Mc Donald's si Ford. Deschidere 34, cadastru, cert. urb. (inaltime nelimitata, POT 70%, CUT 4.5), intabulare, toate utilitatile. 430E/mp

OFERTA 3



Teren - Intravilan - Regie
9 Regie langa Icoana Mare

3876291404
€ 475.000

Contacteaza agentul: **Stoica Mircea**

Numar mobil: 0742 036 561
Tel: +4 0742 036 561

Oferta promovata de: **IMOBILIAR EXPERT GRUP**

Strada: Dacia nr. 96, sector 2, Bucuresti

Tel: +4 021 316 51 53
Tel: +4 0742 462 336
Tel: +4 0742 036 561

Detalii / Utilitati / Informatii utile

- Intabulare
- Acte
- Destinat
- Intabulare
- Acte
- Destinat

Localizare

Regie - langa Icoana Mare

Stampa: SOCIETATEA BARCO IMOBILIAR EXPERT GRUP

Stampa: IMOBILIAR EXPERT GRUP

Stampa: SOCIETATEA BARCO IMOBILIAR EXPERT GRUP

Stampa: SOCIETATEA BARCO IMOBILIAR EXPERT GRUP

Stampa: SOCIETATEA BARCO IMOBILIAR EXPERT GRUP

OFERTA 4

imopedia Home Vanzar Inchirieri imopedia Locuinte Noi Adauga anuntul tau

HOME PAGE » Terenuri de vanzare » Crangasi » Teren - intravilan - Crangasi

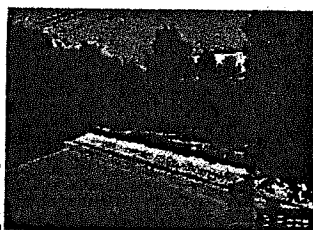
Teren - intravilan - Crangasi

Reper: lângă Lacul Morii

1126RUN4060

Contactează agentul:
Radu Manaila

- Print
- Favorite
- Distribuie
- Avertisment



• Tip	Intravilan
• S. teren	2500 m ²
• Deschidere	42 m
• POT	40
• CUT	4.5
• Regim de înălțime	45
• Apa	DA
• Canalizare	DA
• Gaze	DA

€ 875.000
se adauga TVA

€/mp 350
se adauga TVA

Nu exista detalii despre agent
Tel: -4.0726.119.988

Ofertă promovată de:
ESPACO DEVELOPEMENT

Sb. Ciucerului, nr. 59, etaj 1, ad. 5, sector 1, Bucuresti.

Tel: -4.0726.119.988

Trimite mesaj agentului:

Nume

Telefon

Email

Vă contactăm în legătură cu oferta id: 1126RUN4060, de pe IMOPEDIA.ro

Trimite

Vanzare teren intravilan, 2.500 mp, in zona Crangasi - Lacul Morii.

Terenul are o suprafata de 2.500 mp, cu un front stradal de 42 ml.

Numar frontul: 1;

Constructie pe teren: Nu.

Lățime 42 m, lungime 60 m, lățime drum acces 10 ml.

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

Alte caracteristici teren: acces auto, strada asfaltata, vedere lac

Accesul catre teren se realizeaza rapid dinpre P-ta. Crangasi.

Indicator urbanistic:

- POT 40%;

- CUT 4,5;

- 3S-P-14E.

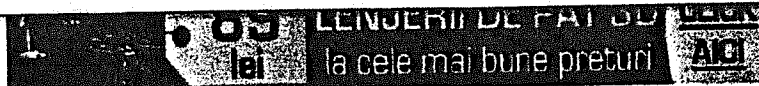
Facilitati zona: Parcul Crangasi, Lacul Morii, Metrou, RATB, Piata Crangasi, Aschani.

Terenul se vinde pentru un pret de 350 Euro / MP.

Aceasta oferta apartine Companiei Imobiliare ESPACO Development.

Cod Oferta ESP00082TB.

OFERTA 5



IMOBILIARE **AST** Stiri imobiliare

Vanzari Terenuri Bucuresti, CRANGASI, BELVEDERE

Ia-ti o casa de 95000 € cu o rata de 504 € / luna
 Avem cel mai bun credit din piata cu rata mai mica decat la Prima Casa. Asigurari de viata gratuita

Supr: 225 mp
 Regie - teren liber pentru constructie, 225mp, calcan pe 2 parti, deschidere 8m, acces utilitati RATB 2 min, metrou 10 min (pe jos), pod Basarab/Grand 2 min, piata Victoriei 10 min(masina)

Pret: 95.000 EURO
 Bucuresti , BELVEDERE

Publicat la : 15.03.2014

Alex (P)
 Telefon: 0732262333
 Email: alex@ast.ro
 Agent: Alex
 Email: alex@ast.ro

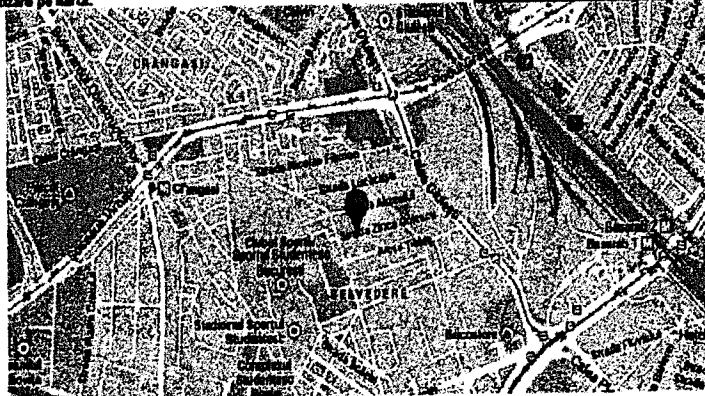
Contactarea proprietarului
 Trimite-mi prietenii
 Adauga in carti
 Adauga la Favorite
 Salveaza narativa



Clic pe imaginii pentru a le mari:



Localizare pe harta:



Adauga oferta ta

Login with Facebook

- Login
- Inregistrare
- Cauta ID/Cod agent

SCANDINAVIA
 3000€
 Loc parcare gratuit


[Handwritten signature]
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 G. I. S. S. S. S.
 DIRECȚIA
 TRAFICULUI
 PENTRU
 SERVICIILE
 CONSULTATIVE

ASOCIATIA
 BOSTINA
 C.I.F.: RO 259064
 GEORGESCU
 CONSULTANTA
 TEHNICA
 S.R.L.
 BUCUREȘTI - ROMANIA


Oferta 6

VANZARE TEREN GROZAVESTI
 Pret Vanzare: 637.000 EUR

ID Oferta: GLX310739
 Actualizat la: 18 Octombrie 2014
 404 afisari



Informatiile agent



GLX31 Horatiu Vescan
 Director Vanzari
 vezi pagina agentului

(88 persoane) adauga parerea ta

Comunicaza prin telefon
0768 Click pentru numarul de telefon

Nume: _____
 Telefon: _____
 Email: _____
 Mesaj: **VA rog sa ma contactati, sunt interesat de oferta cu ID: GLX310739.**
 Cod: **632682**

TRIMITE INFORMATII

Like Tweet

Banner-ul tau aici!

Caracteristici

Tip Proprietate:	teren
Tip Operatiune:	Vanzare
Tip Teren:	Intravilan
Deschidere:	20,5 m
Numar Fronturi:	1
Pret Vanzare:	637.000 EUR
Suprafata Teren mp:	1340

Optiuni

Tipare
 Adauga in portofoliu
 Oferte din portofoliu
 Adauga in favorite

<http://www.galaxyimob.ro/vanzare-teren-grozavesti-bucuresti-gl310739-47347.html> 26.01.2015

Oferta 7

Editia de Luni 26 Ianuarie m.anuntul.ro tanuntul.ro 68052 an

Home **Adauga anunt** Contul meu Statistici imobiliare Ansambluri rezidentiale

MOBILIARE VANZARI terenuri 26 vizite

Suprafata teren 4.500 mp Tip teren intravilan Deschidere -

MILITARI, langa Lacul Morii, POT 70%, p+14, exclus site-uri de promovare, 26 Ian 11:00
 0742.381.346 Bucuresti

[Vezi preturile zonei Virtutii](#) [Vezi harta si alte anunturi din zona](#)

350 € mp

ROMANIA
ASOCIATIA
 Asociatie profesionisti imobiliari

MUNICIPALITATEA BUCURESTI
 D. G. I. S. S. R. S.
 DIRECTIA REGIONALA
 TRANSPORTURI
 BUCURESTI

G.I.F.: RO 2548654
GEORGESCU
CONSILIANTA
TEHNIKA
S.R.L.
 BUCURESTI - ROMANIA

Pag. 36

Oferta 8

1

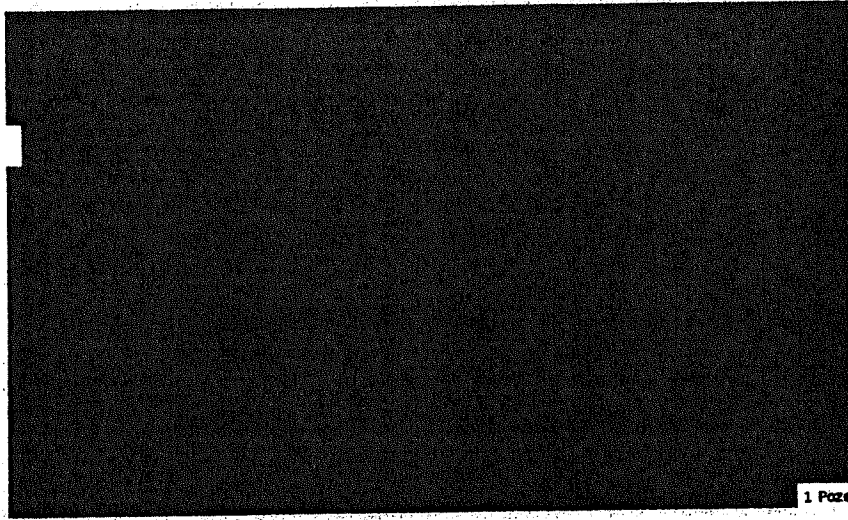
Home Vizualizări Imobiliare Imopedia Localități Noi **Adaugă anunțuri**

IMOPEDIA > Terenuri de vanzare > Militari > Teren - Intravilan - Militari

Teren - intravilan - Militari

Reper: Bîngă Soseaua Virtutii

503RUN22165



1 Poze

Contactează agentul
Radu Ghinet

Nu exista detalii despre agent

Tel: +4.0749.187.775

Ofertă promovată de:
NEOLAND

Str. Eugen Iosif nr. 9, etaj 1.ap 2

Tel: +4.021.410.44.55

Tel: +4.021.410.06.69

Trimite mesaj agentului:

Nume

Telefon

Email

Vă contactez în legătură cu oferta id: 503RUN22165, de pe IMOPEDIA.ro

Tip	Intravilan	S. teren	2023 m ²	€ 810.000
Deschidere	55 m	POT	70	
CUT	3	Regim de înălțime	30	

Compania Neoland propune spre vanzare un teren situat in zona Virtutii, avand suprafata de 2023m, deschidere 55m, POT 70%, CUT=3, certificat urbanism P+9, pretabil ansamblu rezidential, office building. Pret 810 000 euro negociabil. ID NLD 22165

Titlu

Dotări / Utilități / Informații utile

Info Imobil	strazi amenajate, acces stradal
Destinații	rezidenta, centru de afaceri, comercial

Ultima actualizare a ofertei: 10.12.2014

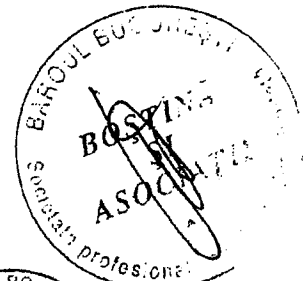
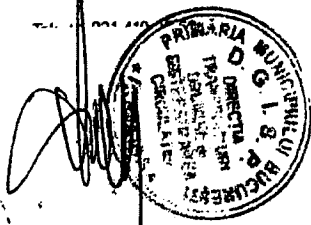
Contactează-ne

Contactează agentul:
Radu Ghinet

Nu există detalii despre agent
Tel: +4.0749.187.775

Ofertă promovată de:
NEOLAND

Str. Eugen Iosif nr. 9, etaj 1.ap 2
Tel: +4.021.410.44.55

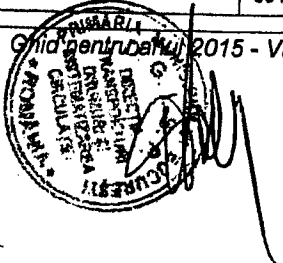


S.C. EURO EXPERT SRL & S.C. EXPERT VALUATION SRL

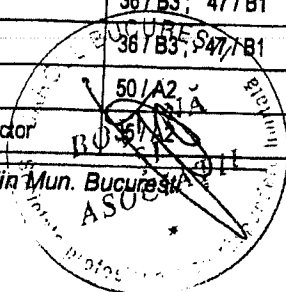
DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Str. Ilovățul	32 / A1
Aleea Imașului	67 / B1
Str. Imașului	67 / B1
Str. Imboldului	67 / A1
Str. Inaugurării	38 / A1,B1
Str. Inculeț Ion	34 / A2
Splai Independenței	44 / B1 ; 45 / A2, B2, B3 ; 46 / A3,B3
Intr. Industriilor	51 / A3
Str. Industriilor	50 / A3,B3 ; 51 / A3
Intr. Ineu	36 / B2
Intr. Inginerilor Tei	36 / A3
Str. Inginerilor Tei	36 / A2,B2
Str. Inișor	47 / B2
Str. Inocenței	47 / A2
Str. Inovatorilor	33 / A1,B1
Intr. Inovației	66 / A1
Str. Inspirației	42 / B3
Str. Institutul Médico-Militar	45 / B1
Intr. Insulei	33 / A2
Str. Inului	69 / A1
Str. Invalid Șuiga Ion	37 / B1 ; 38 / A1,A2
Str. Invenției	59 / A2,A3
Str. Ioachim Gheorghe	67 / B1 ; 68 / A1
Intr. Ioanid Gheorghe, pictor	46 / B1
Str. Ion Vodă Viteazul	68 / B1,B2
Str. Ionescu Anton	48 / A2
Str. Ionescu Atanase, mr.	48 / A2
Str. Ionescu Baican, lt.	48 / A2
Intr. Ionescu Cristea	68 / A3 ; 79 / A1
Str. Ionescu Cristea	68 / A3
Str. Ionescu D. Petre, pit.	60 / A2,B2
Intr. Ionescu David, cap.	46 / A1
Bd. Ionescu de la Brad Ion	24 / A1,B2
Str. Ionescu Emanoil	34 / A2
Str. Ionescu Florea, sold.	69 / B1

DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Str. Ionescu Gheorghe, slt.	70 / A2
Str. Ionescu Grigore, arh.	36 / B3
Str. Ionescu Nicolae, prof.	34 / B3
Str. Ionescu Paul, lt. col.	45 / B1
Str. Ionescu Ștefan Octavian	67 / B1
Str. Ionescu Tache	46 / B1
Str. Ionescu Thoma, dr.	45 / A3,B3
Str. Ionescu-Gion George	47 / A3
Șos. Ionescu-Șiseștii Gheorghe	23 / A1,B1 ; 24 / A1
Str. Ionță Vomicul	35 / B1
Str. Iorceanu Spiridon, ing.	47 / A1
Str. Iordache Năstase	68 / A3
Str. Iordan Dumitru	32 / A1
Str. Iordana	57 / A3
Str. Iorga Gheorghe, serg. maj.	56 / B2
Intr. Iorga Nicolae	46 / A1
Str. Iorga Nicolae	46 / A1
Str. Iorgulescu Dumitru	48 / A2
Str. Iosif Ion, sold.	59 / A2
Str. Iosif O. Eugen, dr.	45 / B3
Str. Iosif Șt. Octavian	58 / A1
Str. Iosifești	62 / A1
Str. Iovan Ion, frt.	56 / A3
Str. Iovița	56 / A1
Intr. Ipătescu Grigore, g-ral.	47 / A2
Str. Ipătescu Grigore, g-ral.	47 / A2
Str. Ipotești	57 / B1
Str. Ipsilanti Alexandru	49 / B2
Str. Ipsilanti Voievod	36 / B3
Str. Irești	23 / B3
Str. Iriceanu Ioan, serg.	70 / A2
Intr. Iridiului	43 / A2
Intr. Irimicului	36 / B3 ; 47 / B1
Str. Irimicului	36 / B3 ; 47 / B1
Str. Irisului	50 / A2
Str. Iscovescu Barbu, pictor	69 / B1

2015 - Valori orientative ale proprietatilor imobiliare din Mun. Bucuresti



37

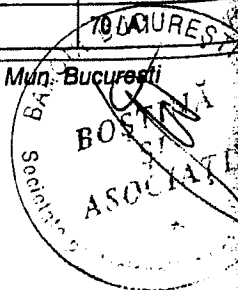
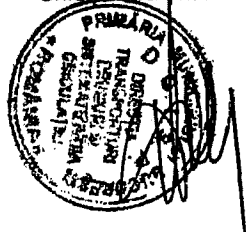


S.C. EURO EXPERT SRL & S.C. EXPERT VALUATION SRL

DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Intr. Violoncelului	58 / B2
Str. Vioarele	58 / A2
Str. Virgiliu	45 / B2
Șos. Virtuții	44 / A1, A2, B1
Str. Visarion	46 / A1
Str. Vicolului	42 / B2
Str. Vistierilor	56 / B1,B2
Str. Vișana	58 / A2
Intr. Vișeu de Sus	51 / A3
Str. Vișeu de Sus	51 / A3
Intr. Vișinilor	47 / B2
Str. Vișinilor	47 / B2
Str. Vișlea Gheorghe	67 / B1
Calea Vitan	58 / B1,B2; 59 / A2,A3
Șos. Vitan Bârzești	59 / A3; 70 / A1,A2
Str. Vitejescu	57 / B1; 58 / A1
Str. Vitejei	48 / A2
Str. Vitejilor	58 / B2
Str. Vitișoara	60 / A2, A3, B3
Str. Vitzu Alexandru, prof. dr.	45 / A3,B3
Str. Vizantea	33 / B2,B3
Str. Vizitiu Stoica	44 / B1
Str. Vlad Dracu	58 / A1
Str. Vlad Ion	49 / B1,B2
Str. Vlad Județu	58 / B1
Str. Vlad Vodă	68 / A1
Bd. Vladimirescu Tudor	56 / B1
Intr. Vladimiri	54 / A3,B3
Str. Vladislav Voievod	36 / B3
Str. Vlahuță Alexandru	58 / A1
Str. Viaicu Aurel	46 / B1
Str. Viaicu Vodă	58 / B1
Drum Vlașin	66 / A1
Intr. Vlădaia	67 / B1
Str. Vlădeasa	55 / B1

DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Str. Vlădoianu Barbu, g-ral	34 / B3
Aleea Vlăhița	60 / A2
Str. Vlăhița	60 / A2
Aleea Vlăsiei	54 / B2
Str. Voicești	56 / B3
Str. Voiculescu Vasile	58 / A2
Str. Voila	69 / B1
Str. Voineasa	58 / B2; 59 / A2
Str. Voinescu Ion	58 / B1
Str. Voinicului	47 / B3
Str. Voitei	54 / B2
Str. Voioșiei	50 / B3; 61 / B1
Str. Voitin	67 / A1
Str. Volga	34 / A2
Intr. Volta	36 / A2
Str. Volumului	33 / A2
Str. Vorniceni	24 / A1
Intr. Vorona	42 / B2
Str. Voroneț	48 / A3
Intr. Vrabiei	68 / A2
Str. Vraca George	46 / A2
Str. Vrancea	33 / B2
Str. Vrâncioaia	36 / A2
Str. Vredniciei	67 / A1
Str. Vrejului	58 / B2
Str. Vuia Traian	46 / B2
Str. Vuietului	57 / B2
Str. Vulcan Județu	58 / B1; 59 / A1
Str. Vulcan Samuil	56 / A1,B1
Str. Vulcanei	48 / B1
Str. Vulcănescu Mircea	45 / B2; 46 / A1
Str. Vulcănești	70 / A2
Intr. Vulpeni	43 / A3
Str. Vultureni	68 / B1
Str. Vulturilor	47 / A3,B3
Intr. Vulturului	

Ghid pentru anul 2015 - Valori orientative ale proprietatilor imobiliare din Municipiile București

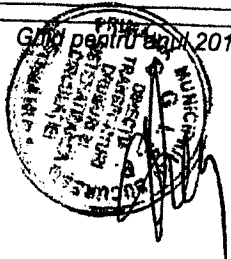


S.C. EURO EXPERT SRL & S.C. EXPERT VALUATION SRL

DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Str. Petroșani	66 / B1
Str. Petru Cercel	57 / B1
Str. Petru mr.	34 / A3,B3
Str. Petru și Pavel	22 / B2,B3
Str. Petru Vodă	56 / A3
Str. Petunii	43 / A3
Str. Philippide Alexandru	46 / B1
Str. Piatra Albă	67 / A1
Str. Piatra Craiului	44 / B1
Aleea Piatra Mare	37 / A2
Str. Piatra Morii	23 / B3
Str. Piatra Neamț	66 / B1 ; 67 / A1
Str. Piatra Oit	66 / B2
Str. Piatra Roșie	43 / B3
Str. Piatra Șoimului	66 / A1
Str. Piața Arzei	46 / A1,A2
Str. Pichetului	67 / B1
Str. Picturii	69 / A2
Str. Piculinei	32 / B1
Intr. Pielari	58 / A1
Bd. Pieptănari	57 / A3
Bd. Pierre de Coubertin	48 / B2
Intr. Piersiclor	44 / A1
Str. Pietrele Doamnei	44 / B1
Str. Pietrișului	36 / B1,B2
Str. Pietroasa	27 / A3
Str. Pietroșelului	50 / A2,A3
Str. Pietroșița	12 / A3
Str. Pieței	23 / A3
Str. Piliat Ion	47 / B3
Intr. Pilsudski Josef	46 / B1
Str. Pinul Alb	35 / B2
Intr. Pinului	33 / A2
Str. Pinului	33 / A2
Șos. Pipera	25 / B3 ; 26 / A3 ; 35 / A1,B1

DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Str. Piperului	69 / B2,B3
Drum Pipirig	67 / B1
Str. Piramidei	56 / A3
Str. Pironașu Ion, serg.	48 / A2
Str. Pirotehniei	44 / A2
Drum Piscu Cerbului	13 / B1
Str. Piscu Crăsani	42 / B2 ; 43 / A2
Drum Piscu Enei	13 / A3
Drum Piscu Lung	13 / A2, B1, B2
Drum Piscu Mare	13 / A2
Drum Piscu Moșului	13 / A3
Drum Piscu Muntelui	12 / B3; 13/A2,A3
Drum Piscu Nou	13 / B2,B3 ; 14 / A2
Drum Piscu Pietrei	13 / B3
Drum Piscu Radului	13 / A3,B3 ; 23 / A1
Str. Piscu Răchitei	58 / B2,B3
Drum Piscu Reghinului	13 / B2
Drum Piscu Sadovei	23 / A1
Drum Piscu Scoarței	23 / A1
Drum Piscu Vechi	23 / B1
Calea Piscului	58 / A2,A3
Str. Piscului	58 / A2
Str. Pisoni, ing.	45 / A1,B1
Str. Pitar Moș	46 / B2
Str. Pitești	66 / B2
Str. Pitpalacului	67 / B1
Intr. Pitulicii	43 / B2
Str. Pivnicerului	34 / B2,B3
Intr. Placajului	37 / A2
Drum Plaiu Câmpinei	23 / B1
Drum Plaiu Cornului	23 / B1
Drum Plaiu Nucului	23 / B1
Drum Plaiu Șarului	23 / B1
Str. Plaiul Foi	70 / A3
Str. Plaiul Muntelui	22 / B3
Intr. Plaiului	68 / B3

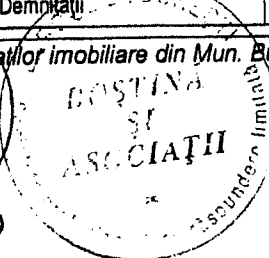
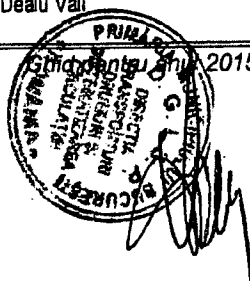
Grup pentru anul 2015 - Valori orientative ale proprietăților imobiliare din Mun. București



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

DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Str. Dălcăuți	70 / A3
Str. Dănescu Constantin	44 / B1
Str. Dăniliești	38 / A1
Str. Dărăști	68 / A1
Str. Dărmănești	23 / B1
Str. Dămiciei	55 / B3 ; 56 / A3
Str. Dâmbovicioara	36 / A1,A2
Intr. Dâmboviței	43 / B1
Str. Dâmboviței	43 / B1 ; 44 / A1
Str. Dâmbului	58 / A3
Str. Dârste	57 / A3,B3
Drum Dârvari	54 / A3
Str. Dârza	22 / B2
Drum Dealu Aluniș	69 / A3
Drum Dealu Amanului	79 / B1
Drum Dealu Babii	69 / A3
Drum Dealu Bisericii	80 / A2, B1, B2
Drum Dealu Bradului	80 / B1,B2
Drum Dealu Caselor	80 / B2
Drum Dealu Corbului	80 / A1
Drum Dealu Crișului	80 / B2 ; 81 / A3 ; 86 / A1,B1
Drum Dealu Crucii	80 / B2,B3 ; 81 / A2
Drum Dealul Ducului	80 / A1
Drum Dealu Ferului	80 / A2,B1
Drum Dealu Floreni	81 / B2
Drum Dealu Frumos	80 / A2, B2, B3 ; 81 / A3 ; 86 / A1
Drum Dealu Geoagiului	80 / B1
Drum Dealu Istria	81 / B3
Drum Dealul Leului	80 / A1
Drum Dealul Pădurii	79 / B1,B2 ; 80 / A2,B3 ; 81 / A3 ; 86 / A1
Drum Dealul Scheiului	81 / B3 ; 86 / A1,B1
Drum Dealu Văii	80 / B3 ; 81 / A3 ; 86 / A1

DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Drum Dealul Bistrei	70 / A3
Str. Dealul Cotmeana	66 / A1
Str. Dealul Mare	70 / A3
Aleea Dealul Măcinului	54 / A1
Aleea Dealul Mitropoliei	46 / B3 ; 57 / B1
Str. Dealul Negru	12 / B3
Str. Dealul Poeni	59 / A2
Str. Dealul Țugulea	43 / B2 ; 44 / A2
Str. Dealului	44 / A1,A2
Intr. Debarcaderului	36 / A3
Bd. Decebal	47 / B3 ; 48 / A3
Str. Deceneu	57 / B1
Intr. Deciu	69 / A2
Str. Declamării	37 / B1
Aleea Deda	47 / B1
Str. Dedulești	43 / A2
Intr. Degetarului	48 / B1
Intr. Degețelului	68 / A1
Str. Dej	33 / B2
Str. Delavrancea Barbu	34 / B2,B3
Str. Delea Nouă	47 / B3
Str. Delea Veche	47 / B3
Str. Deleanu Drăgușin	37 / A3,B3
Str. Deleni	36 / B3
Str. Delfinului	49 / A1
Str. Delinești	54 / B1
Str. Dellorman	37 / A3
Str. Deliu Constantin, serg.	56 / B3
Str. Delta Dunării	22 / B3
Str. Deltei	50 / A2,A3
Str. Delureni	55 / B2 ; 56 / A2
Str. Demarat Zossima, Prof	47 / A3
Intr. Demetrescu Traian	58 / A1
Str. Demetriade Aristide	46 / A2
Str. Demetriade Gh, cpt. av.	35 / A3
Str. Demnății	32 / B1



2015 - Valori orientative ale proprietatilor imobiliare din Mun. Bucuresti

TERENURI INTRAVILANE
VALORI UNITARE ORIENTATIVE
- Anul 2015 -

IR/mp

- Valori in EUR/mp -

RIALE	ZONA - SUBZONA	TEREN LIBER	TEREN OCUPAT DE CONSTRUCTII	TEREN AFERENT SPATII COMERCIALE	TEREN AFERENT SPATII INDUSTRIALE
	ZONA 41-B2	110	77	121	99
	ZONA 41-B3	97	68	107	87
	ZONA 42-A2	201	141	221	181
	ZONA 42-A3	203	142	223	183
	ZONA 42-B2	198	139	218	178
	ZONA 42-B3	209	146	230	188
	ZONA 43-A1	260	182	286	234
	ZONA 43-A2	274	192	301	247
	ZONA 43-A3	289	202	318	260
	ZONA 43-B1	260	182	286	234
	ZONA 43-B2	283	198	311	255
	ZONA 43-B3	300	210	330	270
	ZONA 44-A1	359	251	395	323
	ZONA 44-A2	382	267	420	344
	ZONA 44-A3	398	279	438	358
	ZONA 44-B1	371	260	408	334
	ZONA 44-B2	390	273	429	351
	ZONA 44-B3	407	285	448	

■ Strict pentru uzul de birou si pentru celelalte cazuri stabilite de lege ■

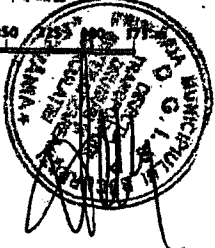
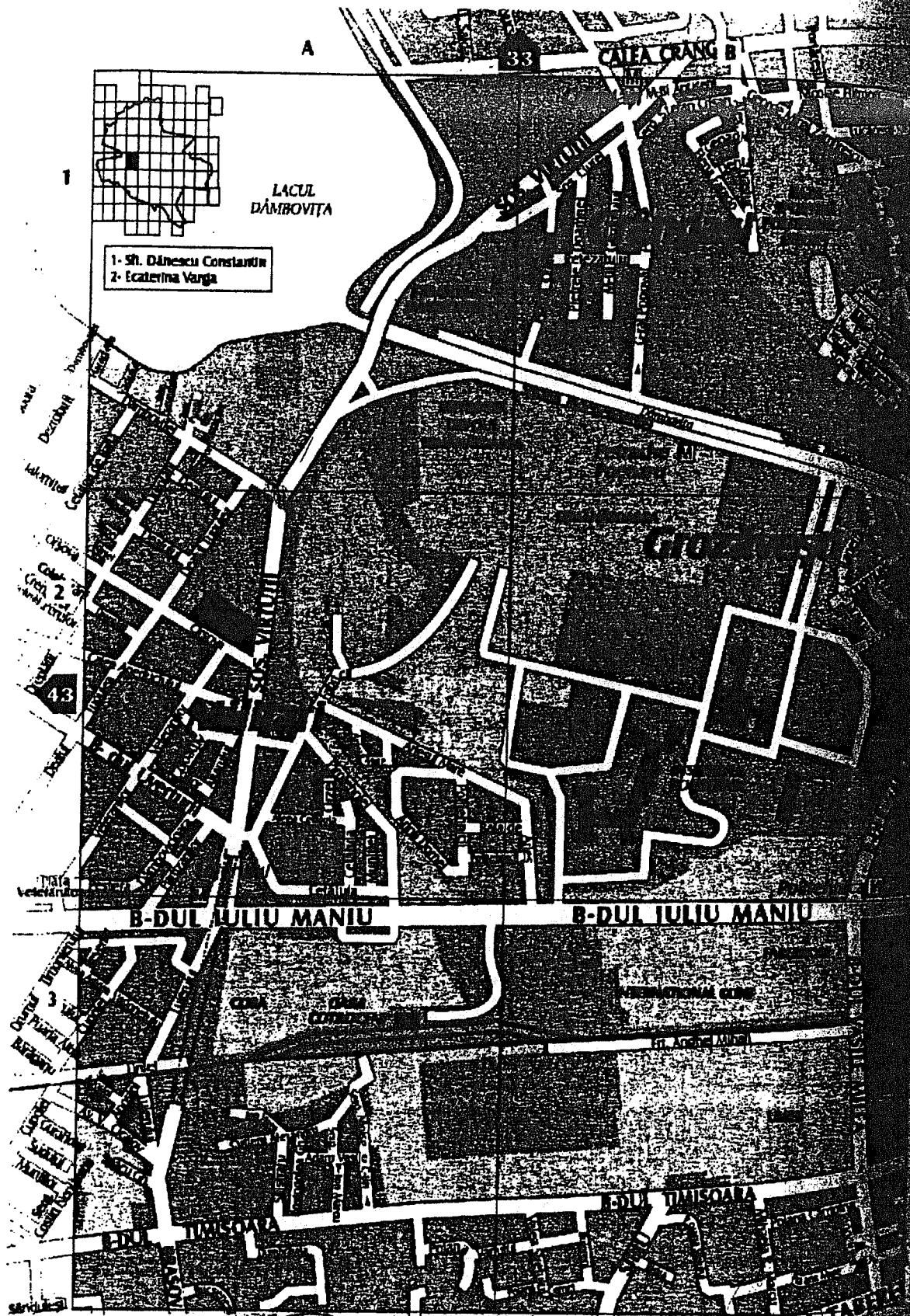
TERENURI
S.C. EURO EXPERT SRL
BUCURESTI

mun. Bucuresti, 2015

488

41

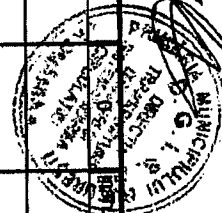
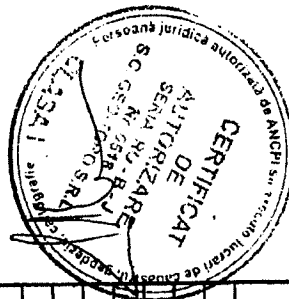
RO 31663
ASOCIATII
BUCURESTI - ROMANIA
G.I.F.: RO 31663
GEORGESCU
CONSULTANTA
TEHNICA
S.R.L.
BUCURESTI - ROMANIA



42

Tabel cu situatia imobilelor afectate de expropriere Penetratie Splaiul Independentei -Ciurel - Autostrada Bucuresti- Pitesti

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr.Cad.	Numar carte funciara	Suprafata Totala Teren	Suprafata de teren propusa pentru expropriere	Nr. C-tie	Suprafata Construita [m]	Suprafata Construita Desfasurata [m]
1	SC GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM SRL	Splaiul Independentei	201505	201505	10900	1811			
2	SC GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM SRL	Splaiul Independentei	201506	201506	2326	614			
3	GRECU LUCIAN VIOREL	Str. Piatra Craiului nr.40-42	209043	209043	8481	19			
4	SC EUROPA GROUP TOWERS SRL	Splaiul Independentei nr.332B	218237	218237	6239	63			
5	SC SEMA BUSINESS THREE SRL	Splaiul Independentei 319	200241	200241	1706	183			
6	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr.319	200239	200239	200	160			
7	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei NR 319	200251	200251	5541	123			
8	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr.319	224134	224134	6192	45			
9	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr.319	200186	200186	11000	18			
10	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr.319	224135	224135	983	62			
11	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr.319	200187	200187	23417	24			
12	SC LIKOIL ROMANIA SRL	Sos. Virtutii nr.61-63	206004	206004	5500	1203			
13	ANGHEL PETRE	Sos. Virtutii nr.61B	208420	208420	1501	807			
14	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.45	201199	201199	224	143			
15	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.43	215758	215758	300	300			
16	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.41	215757	215757	125	125			
17	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.37	201198	201198	198	45			
18	SC AZADY MANAGEMENT SRL	Sos. Virtutii nr.70	207586	207586	5800	593			
19	TONE PETRE	Sos. Virtutii nr.27B	218804	218804	3444	364			
20	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.49	215880	215880	245	245			
21	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitei nr.10B	202613	202613	544	109			
22	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitei nr.10B	201209	201209	1010	118			
23	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitei nr.10B	209539	209359	2434	2045			
24	SC ONO DEVELOPMENT SRL	Str. Amilcar C. Sandulescu nr.6	208047	208047	2578	2465			
25	SC ONO DEVELOPMENT SRL	Str. Amilcar C. Sandulescu nr.8	208046	208046	1862	396			
26	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii, nr. 63, Lot S5				1153			
27	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii, nr. 63, Lot S5				50			
28	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii, nr. 63, Lot S5				356			
29	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii, nr. 63, Lot S4				120			
30	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.57	201197	201197	576	50			
31	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitei nr.10B	201209	201209	1010	17			
32	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii, nr. 63, Lot S4				41			
33	SC ONO DEVELOPMENT SRL	Str. Amilcar C. Sandulescu nr.10 (Fost Dambovitei 10D)	208045	208045	2641	6			
				Total	2641	13873	Const. Teren		0



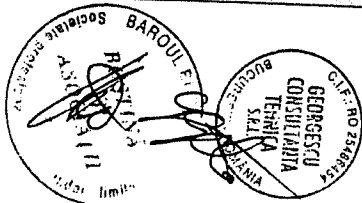
44

Tabel cu situatia imobilelor afectate de expropriere pentru executarea lucrarilor de utilitate publica - „PENETRATIE SPLAIUL INDEPENDENTEI - CIUREL - AUTOSTRADA BUCURESTI - PITESTI” intre str. G-ral Petre Popovici si str. Amilcar C. Sandulescu

Nr. Cr.	Nume Proprietar	Adresa	Nr.Cad.	Suprafata TEREN propusa pentru expropriere (mp)	Nr. constructii	Valoarea teren [Le]	Valoarea constructii [Le]	Valoarea totala teren + constructii [Euro]	Valoarea totala teren + constructii [Le]
1	SC GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM SRL	Splaiul Independentei	201805	1811	0	3.010.027 lei	-	671.881 €	3.010.027 lei
2	SC GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM SRL	Splaiul Independentei	201808	614	0	1.020.517 lei	-	227.794 €	1.020.517 lei
3	GRECU LUCIAN VIOREL	Str. Pietre Craiului nr. 40-42	208043	19	0	31.590 lei	-	7.048 €	31.590 lei
4	SC EUROPA GROUP TOWERS SRL	Splaiul Independentei nr. 332B	218237	83	0	104.711 lei	-	23.373 €	104.711 lei
5	SC SEMA BUSINESS THREE SRL	Splaiul Independentei nr. 319	200241	183	0	304.181 lei	-	67.893 €	304.181 lei
6	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr. 319	200238	180	0	285.833 lei	-	68.360 €	285.833 lei
7	SEMANATOAREA SA	Splaiul Independentei nr. 319	217933	123	0	204.438 lei	-	46.833 €	204.438 lei
8	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr.319	224134	45	0	74.794 lei	-	16.896 €	74.794 lei
9	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr.319	200188	19	0	29.917 lei	-	6.878 €	29.917 lei
10	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr.319	224135	82	0	103.048 lei	-	23.082 €	103.048 lei
11	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr. 319	200187	24	0	39.890 lei	-	8.904 €	39.890 lei
12	SC LUKOIL ROMANIA SRL	Sos. Virtutii nr.81-83	208004	1203	0	1.934.809 lei	-	431.877 €	1.934.809 lei
13	ANGHEL PETRE SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.81B	208420	807	0	1.297.914 lei	-	288.713 €	1.297.914 lei
14	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.45	201198	143	0	229.990 lei	-	51.337 €	229.990 lei
15	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.43	215758	300	0	482.498 lei	-	107.700 €	482.498 lei
16	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.41	215757	126	0	201.040 lei	-	44.878 €	201.040 lei
17	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.37	201198	45	0	72.374 lei	-	16.168 €	72.374 lei
18	SC AZADY MANAGEMENT SRL	Sos. Virtutii nr.70	207898	583	0	853.734 lei	-	212.987 €	853.734 lei
19	TOINE PETRE	Sos. Virtutii nr.27B	218804	384	0	585.428 lei	-	130.878 €	585.428 lei
20	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.48	215890	245	0	384.038 lei	-	87.868 €	384.038 lei
21	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitai nr.10B	202813	108	0	175.307 lei	-	39.131 €	175.307 lei
22	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitai nr.10B	201209	118	0	189.782 lei	-	42.382 €	189.782 lei
23	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitai nr.10B	208538	2046	0	3.288.014 lei	-	734.186 €	3.288.014 lei
24	SC ONO DEVELOPMENT SRL	Str. Amilcar C. Sandulescu nr.8	208047	2486	0	3.964.608 lei	-	884.938 €	3.964.608 lei
25	SC ONO DEVELOPMENT SRL	Str. Amilcar C. Sandulescu nr.8	208048	398	0	838.995 lei	-	184.184 €	838.995 lei
26	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii nr.83 Lot 85		1153	0	1.854.393 lei	-	413.927 €	1.854.393 lei
27	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii nr.83 Lot 85		80	0	80.418 lei	-	17.980 €	80.418 lei
28	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii nr.83 Lot 85		356	0	572.582 lei	-	127.804 €	572.582 lei
29	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii nr.83 Lot 84		120	0	192.998 lei	-	43.080 €	192.998 lei
30	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.87	201187	50	0	80.418 lei	-	17.860 €	80.418 lei
31	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Dambovitai nr.10B	201209	17	0	27.341 lei	-	6.103 €	27.341 lei
32	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii nr.83 Lot 84 Str. Amilcar C. Sandulescu nr.10(Post Dambovitai 10D)	208045	41	0	88.841 lei	-	19.719 €	88.841 lei
33	SC ONO DEVELOPMENT SRL			8	0	9.850 lei	-	2.184 €	9.850 lei
Suprafata totala TEREN propusa spre expropriere (mp)				13.873		22.488.862 lei	0 lei	5.017.871 €	22.488.862 lei

A se vedea Conditii Limitative de mai jos

4.000 lei

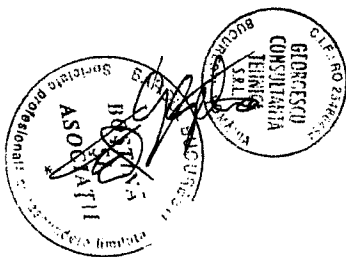


Tabel Valori

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

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

1. Această evaluare globală s-a efectuat fără prezentarea actelor de proprietate, urmând ca evaluările ulterioare să se facă pentru fiecare proprietate în parte și ținând cont de aspectele juridice și/sau de indicatorii urbanistici ale proprietății.
2. Deoarece evaluarea prezenta este una globală, evaluatorul precizează că la data evaluărilor punctuale pentru fiecare proprietate, valorile pot fi altele, depinzând de caracteristicile fiecărei proprietăți în parte (ecceș, suprafața, deschiderea, utilități, starea tehnică a fiecărei construcții, calitatea și tipul finisajelor și altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, în funcție de caracteristicile fizice și tehnice ale fiecărei proprietăți.
3. S-a efectuat o evaluare globală a terenului, considerând terenul ca fiind intravilan, așa cum reiese din extrasele de Carte Funciara primite. Ulterior, la evaluările per proprietate, după inspecția fiecărei proprietăți, în funcție de caracteristicile fizice, amplasament, utilități, vecinătăți, s.a.m.d., se vor face estimări punctuale.
4. În prezenta evaluare globală s-a ținut cont de evaluarea construcțiilor, dar această evaluare globală a construcțiilor nu este considerată finală, deoarece nu s-a efectuat o măsurătoare și o inspecție individuală, în amanunț a fiecărei construcții, pentru determinarea cât mai precisă a stării fizice de întreținere, a structurii (sistemului constructiv, materiale folosite), precum și anulul de punere în funcțiune. Aceste aspecte vor fi efectuate la evaluările individuale.
5. Nu au fost inspectate individual proprietățile. Evaluatorii și inginerii geodezi nu au avut acces la fiecare proprietate în parte, ci doar în exterior. Inspecția per proprietate se va face ulterior.
6. Dacă la inspecțiile individuale (per proprietate) se constată aspecte diferite (fizice, tehnice, juridice), atunci, valoarea justă pentru despăgubire de la acea dată va putea fi diferită de cea din această Evaluare Globală.
7. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile primite de la beneficiari.
8. Evaluatorul se raportează la grila Notarilor Publici așa cum prevede Legea 255/2010. Astfel, valorile au fost estimate prin utilizarea expertizelor întocmite pentru camerele notarilor publici pentru anul 2018, și anume zonările și valorile furnizate de Grila notarială 2018.
9. Nu s-au primit extrase de Carte Funciara pentru informare pentru pozițiile 7, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32.
10. În grila Notarială 2018 nu există str. Amlicar C. Sandulescu, dar fiind în imediată vecinătate a str. Dambovitai, a fost asimilată celeilaltei zone.
11. Pozițiile 4, 10 și 11 - Teren intravilan Curti Construcții (conform Extras CF) încadrat în teren liber. Conform zonării este localizată pe harta în 44-A1. Obs. În Grila notarială nu figurează Splaiul Independenței decât în zona 44 B1. Încadrarea de către evaluatorii s-a făcut conform Grilei, și anume zona 44B1.



Tabel Valori





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

Nr.....273.....28.....01-15

RAPORT DE SPECIALITATE

privind începerea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Penetrație Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada București-Pitești” Etapa I între strada G-ral Petre Popovăț și strada Amilcar C. Săndulescu, în vederea efectuării lucrărilor de interes public local

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

În prezent, Primăria Municipiului București desfășoară lucrări pentru reabilitarea infrastructurii, precum și o serie de proiecte necesare asigurării unor condiții mai bune de circulație.

În acest sens, este necesară continuarea dezvoltării sistemului rutier existent prin realizarea unei conexiuni mai bune între zona de centru a orașului și zona de nord, inclusiv prin edificarea unei noi legături cu Autostrada A1. În momentul de față, Primăria Municipiului București are printre priorități redistribuirea fluxurilor de circulație din zonă și reducerea distanței și a timpilor de circulație pe zona de nord prin fluidizarea traficului rutier. Astfel, traseul propus completează în interiorul municipiului legătura auto cu ieșirea spre Autostrada A1 și elimină circulația de tranzit din zona de locuit.

Indicatorii tehnico-economici ai investiției au fost aprobați prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 25/2006 privind aprobarea documentației tehnico-economice a obiectivului de investiții „Modernizarea unor artere de penetrație, strapungeri, supralargiri și pasaje rutiere și pietonale”, modificată prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 123/2007.

Pentru executarea etapei I a lucrării, respectiv între strada G-ral Petre Popovăț și strada Amilcar C. Săndulescu este necesară exproprierea suprafeței de 13.873 mp teren aflat în prezent în proprietate privată, așa cum reiese din raportul de evaluare globală pentru lucrările de utilitate publică „Penetrație



Splaiul Independentei – Ciurel – Autostrada Bucuresti-Pitesti” pentru imobilele proprietate privată, situate pe teritoriul administrativ al Sectorului 6 al Municipiului București.

Sumele individuale necesare plății despăgubirilor în vederea realizării exproprierii potrivit acestui amplasament sunt stabilite prin Raportul preliminar de evaluare la suma totală de 22.480.062 lei prin raportare la expertizele întocmite și actualizate pentru anul 2015 de Camera Notarilor Publici.

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

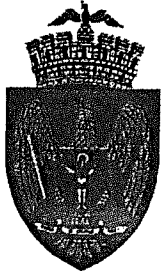
Față de cele de mai sus, supunem spre promovare proiectul de hotărâre privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Penetratie Splaiul Independentei – Ciurel – Autostrada Bucuresti-Pitesti”, etapa I între strada G-ral Petre Popovăț și strada Amilcar C. Săndulescu în vederea edificării lucrărilor de interes public local.

DIRECTOR EXECUTIV



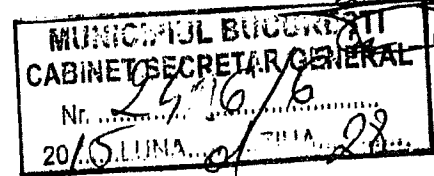
DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT
Florin LEGEA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Florin LEGEA'.

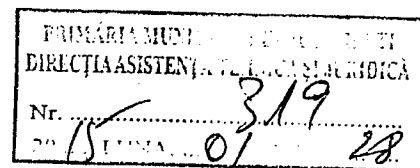


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Diracțiya Generală Infrastructură și Servicii Publice
Diracțiya Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

Nr. 279/28.01.2015



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



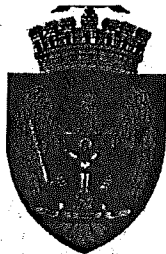
Vă transmitem, pentru analiză și înaintare spre aprobare, proiectele de Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București, în original, după cum urmează:

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

Cu mulțumiri pentru colaborare,

Director Executiv,





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cabinet Primar General

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

EXPUNERE DE MOTIVE

privind începerea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Penetrație Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada București-Pitești” Etapa I între strada G-ral Petre Popovăț și strada Amilcar C. Săndulescu în vederea efectuării lucrărilor de interes public local

Strategia municipalității în domeniul administrării drumurilor publice vizează, în principal, acele acțiuni care să conducă la continuarea procesului de modernizare și dezvoltare a infrastructurii orașului.

Modernizarea intersecțiilor și sistematizarea circulației va completa în următorii ani o rețea de bază pentru întreaga suprafață a Municipiului București, pe arterele principale, atât pentru traficul urban cât și pentru cel interurban.

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

În prezent, Primăria Municipiului București desfășoară lucrări pentru reabilitarea infrastructurii, precum și o serie de proiecte necesare asigurării unor condiții mai bune de circulație prin deschiderea sau lărgirea unor artere de circulație. În acest sens, este necesară continuarea dezvoltării sistemului rutier existent prin realizarea unei conexiuni mai bune între zona de centru a orașului și zona de nord, inclusiv prin edificarea unei noi legături cu Autostrada A1. În momentul de față, Primăria Municipiului București are printre priorități redistribuirea fluxurilor de circulație din zonă și reducerea distanței și a timpilor de circulație pe zona de nord prin fluidizarea traficului rutier. Astfel, traseul propus completează în interiorul municipiului legătura auto cu ieșirea spre Autostrada A1 și elimină circulația de tranzit din zona de locuit.

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, București, România
Tel:021.305.55.00/Int.1252 sau 1251
<http://www.pmb.ro>



Indicatorii tehnico-economici ai investiției au fost aprobați prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 25/2006 privind aprobarea documentației tehnico-economice a obiectivului de investiții „Modernizarea unor artere de penetrație, străpungeri, supralargiri și pasaje rutiere și pietonale”, modificată prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 123/2007

Pentru executarea lucrării este necesară exproprierea suprafeței de 13.873 mp teren aflat în prezent în proprietate privată, așa cum reiese din raportul de evaluare globală pentru lucrările de utilitate publică „Penetrație Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada București-Pitești” pentru proprietăți imobiliare terenuri intravilane și construcții, situate pe teritoriul administrativ al Sectorului 6, Municipiul București.

Sumele individuale necesare plății despăgubirilor în vederea realizării exproprierii potrivit acestui amplasament sunt stabilite prin Raportul preliminar de evaluare la suma totală de 22.480.062 lei prin raportare la expertizele întocmite și actualizate pentru anul 2015 de Camera Notarilor Publici.

Ținând seama de Raportul de Specialitate al Direcției Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației supun dezbaterii Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Penetrație Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada București-Pitești”, în vederea realizării lucrărilor de interes public local, realizarea exproprierii fiind necesară pentru o justă și prealabilă despăgubire în sumă totală de 22.480.062 lei prin raportare la expertizele întocmite și actualizate pentru anul 2015 de Camera Notarilor Publici.

PRIMAR GENERAL

Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU

