

St = 1811 mp

32790

CONFORM CU
ORIGINALUL



583400



Anexa 1 la H.C.M.B. NR. 28 / 12.02.2015

Planul Independentei - Ciurel - Autostrada Bucuresti-Pitesti "

Legenda:

Limita culoarului de expropriere

Limita proprietate

Suprafete propuse pentru expropriere

Suprafete proprietatea Statului Roman

Nr. Crt.

Constructie



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

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 HCGH
nr. 28/12.02.2015

RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

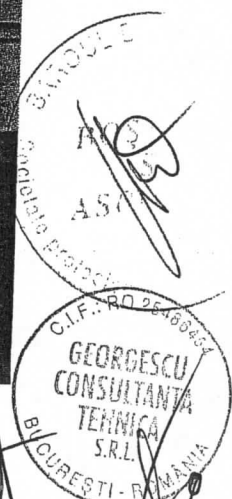
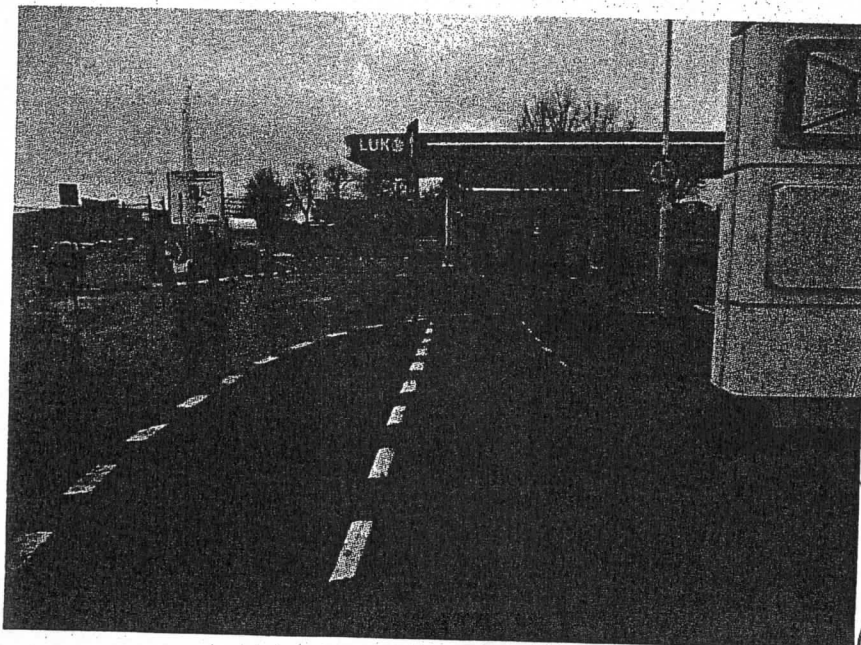
pentru lucrarile de utilitate publica:

**„PENETRATIE SPLAIUL INDEPENDENTEI - CIUREL - AUTOSTRADA
BUCURESTI - PITESTI”**
pentru proprietati imobiliare:

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

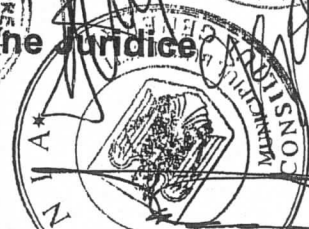


CONFORM CU
ORIGINALUL



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.**

CONFORM CU ORIGINALUL

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

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

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

Suprafata totala teren ce se exproprieaza (apartine atat persoanelor fizice cat si a celor juridice)	13.873 mp
VALORI furnizate de Grila Notariala estimate pentru 2015	
Valoare justa de despagubire - global (teren) (Lei)	<u>22.480.062 Lei</u>
Valoare justa de despagubire- global (teren) (Euro)	<u>5.017.871 Euro</u>

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.

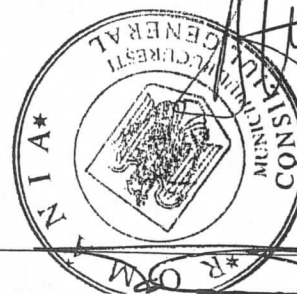
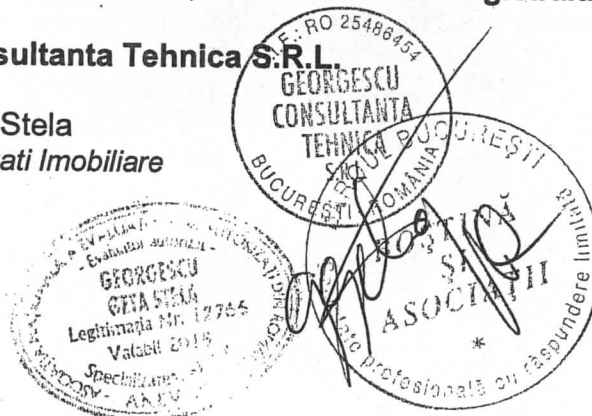
Defalcarea pentru fiecare proprietate si pentru fiecare proprietar in parte se regaseste in "ANEXA 2 VALOARE GLOBALA".

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

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

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

CONFORM CU
ORIGINALUL



CERTIFICARE

1. Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul declara ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport se bazeaza pe date considerate adevarate si corecte, si pe concluziile asupra inspectiei vizuale si globale a proprietăților, inspectie efectuata in 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 si concluziile evaluatorului sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative menționate si sunt analizele, opiniile si concluziile profesionale personale, imparțiale si nepartinitoare
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 si concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca si întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR. Evaluatorul poseda cunoștințele si experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.
Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat si verificat in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii titulari ANEVAR avand legitimațiile 12766 si 12581 valabile 2015.

CONFORM CU
ORIGINALUL

**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, își asumă 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 **evaluarii 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. Insectia pentru fiecare proprietate se va face ulterior.

DESCRIERE

CONFORM CU
ORIGINALUL

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 **estimarii 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 utilizari 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 Grozavesti la limita de est. La intersectia Splaiului Independentei cu Sos. Virtutii se afla barajul de la Lacul Morii.

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

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

Cele mai importante bulevarde sunt:

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

Statii 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.

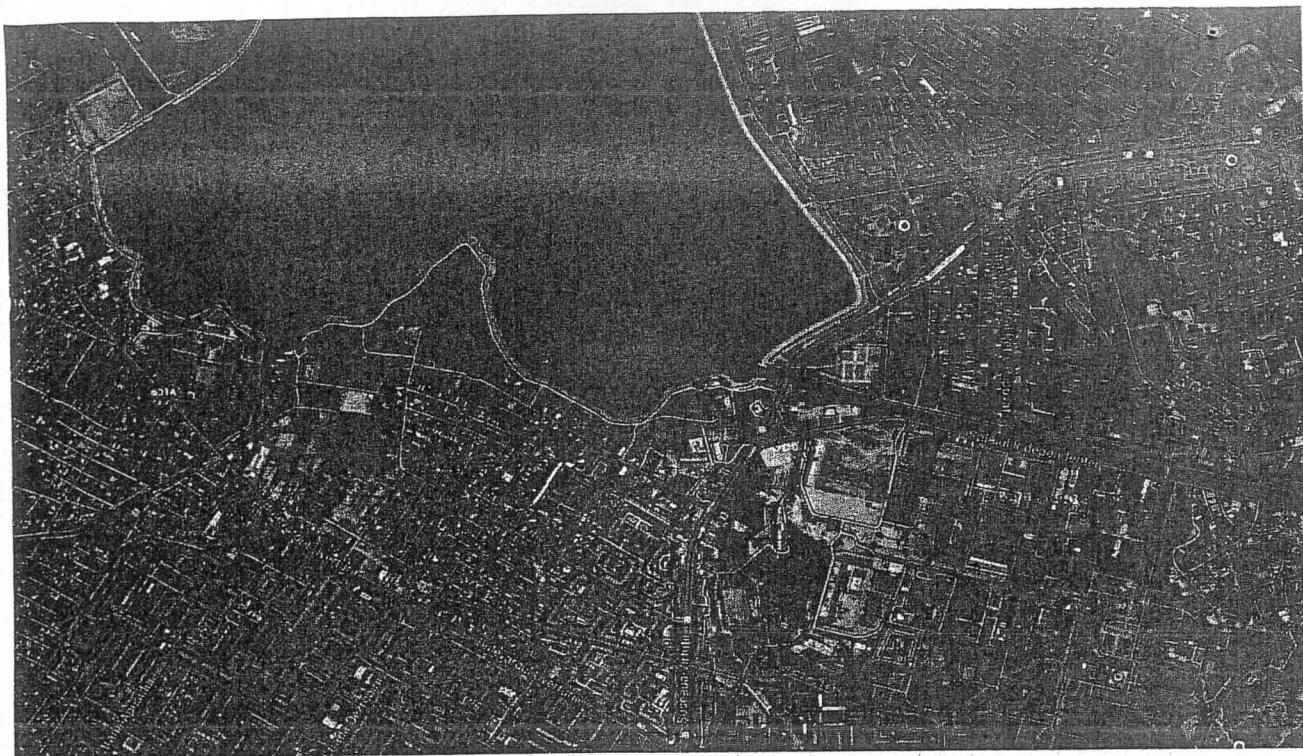
Zona dezvoltata atat inainte de 1990 (Institutul de Cercetari Metalurgice) dar si dupa, cuprinde : Institutul de Biochimie al Academiei Romane, cladiri recent construite cum ar fi cladirea care adaposteste Primaria Bucuresti si Cladirea de birouri din cadrul Parcului Industrial Sema Parc.

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.

CONFORM CU
ORIGINALUL





Din informatiile de pe Wikipedia :

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

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

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

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

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

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

CONFORM CU
ORIGINALUL



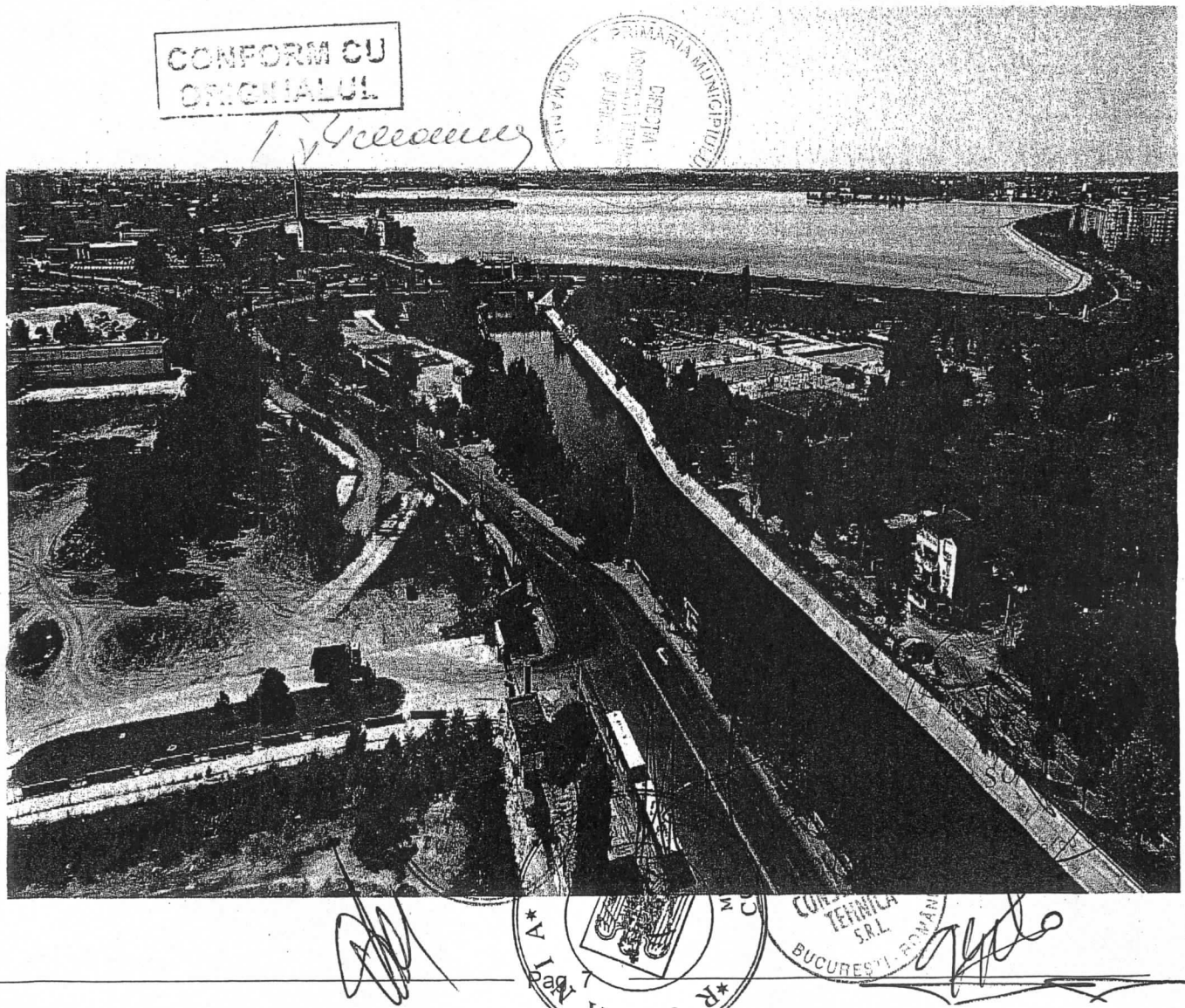
Splaiul Independenței este un bulevard din București, una din principalele artere ale municipiului, traversează centrul orașului de la nord-vest la sud-est, se continuă cu Splaiul Unirii.

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 Ciurel 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.

CONFORM CU
ORIGINALUL

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 PROPRIETATILOR 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 exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

"Art. 11.

(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru **fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință**.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

La articolul 4, alineatul (9), :

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

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).

CONFORM CU
ORIGINALUL

DATA RAPORTULUI EVALUARII GLOBALE

Evaluarea a fost realizată 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 prezenta 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 publicatiile 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 publică**. 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 București**, unul pentru **Societatea de Avocatura Bostina si Asociatii SPRL** si unul pentru arhiva evaluatorului.

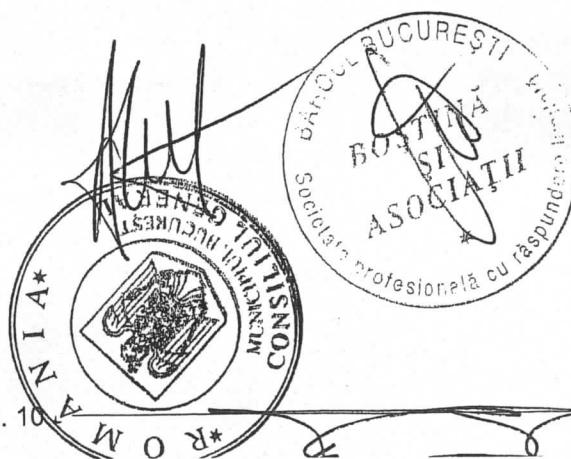
S.C. GEORGESCU Consultanta Tehnica S.R.L.



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



CONFORM CU
ORIGINALUL



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/proprietate 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 Valuation.

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

15. Pentru întocmirea prezentului raport, evaluatorul a analizat extrasele de carte funciara promita pentru urmatoarele pozitii :2, 3, 6, 7, 13, 14, 15. Pentru restul pozitilor 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 expropriarii. 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

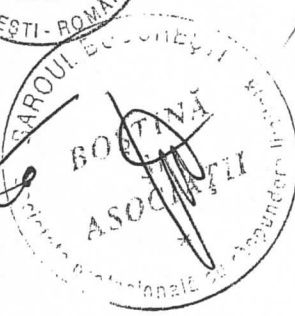
- Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freactice.- Acest raport nu este elaborat ca un **audit de mediu sau ca un raport tehnic** detaliat al proprietatii, astfel de informatii depasind sfera raportului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

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

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



CONFORM CU
ORIGINALUL



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**

CONFORM CU
ORIGINALUL

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

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

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

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

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

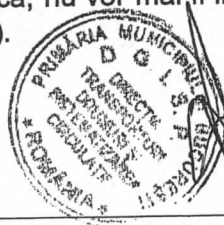
Analiza CMBU se abordeaza in general pe baza a doua ipoteze:

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

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

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

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



CONCLUZII

Deoarece evaluarea prezenta este una globala, evaluatorul furnizeaza valorile precizate in Grila Notariala valabila la 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) fiecarei proprietati analizate si evaluate.

CONFORM CU
ORIGINALUL

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 expropria (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)	<u>22.480.062 Lei</u>
Valoare justa de despagubire- global (teren) (Euro)	<u>5.017.871 Euro</u>

CONFORM CU
ORIGINALUL

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

"Anexa VALOARE GLOBALA" - ANEXA 2

ANEXA 2

IANUARIE 2015

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 Popovat si str. Amilcar C. Sandulescu

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr.Cad.	Suprafata TEREN propusa pentru expropriere (mp)	Nr. construcție	Valoare teren [Lei]	Valoare construcții [Lei]	Valoare totala teren + construcții [Euro]	Valoare totala teren + construcții [Lei]
1	SC GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM SRL	Splaiul Independentei	201505	1811	0	3.010.027 lei	-	671.881 €	3.010.027 lei
2	SC GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM SRL	Splaiul Independentei	201506	614	0	1.020.517 lei	-	227.794 €	1.020.517 lei
3	GRECU LUCIAN VIOREL	Str. Piatra Craiului nr. 40-42	209043	19	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	304.161 lei	-	67.893 €	304.161 lei
6	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr. 319	200239	160	0	265.933 lei	-	59.360 €	265.933 lei
7	SEMANATOAREA SA	Splaiul Independentei nr. 319	217933	123	0	204.436 lei	-	45.633 €	204.436 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	29.917 lei	-	6.678 €	29.917 lei
10	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr.319	224135	62	0	103.049 lei	-	23.002 €	103.049 lei
11	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentei nr. 319	200197	24	0	39.890 lei	-	8.904 €	39.890 lei
12	SC LUKOIL ROMANIA SRL	Sos. Virtutii nr.61-63	206004	1203	0	1.934.809 lei	-	431.877 €	1.934.809 lei
13	ANGHEL PETRE	Sos. Virtutii nr.61B	208420	807	0	1.297.914 lei	-	289.713 €	1.297.914 lei
14	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.45	201199	143	0	229.990 lei	-	51.337 €	229.990 lei
15	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.43	215758	300	0	482.496 lei	-	107.700 €	482.496 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	201198	45	0	72.374 lei	-	16.155 €	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	218904	364	0	585.428 lei	-	130.676 €	585.428 lei
20	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.49	215890	245	0	394.038 lei	-	87.955 €	394.038 lei
21	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitiei nr.10B	202613	109	0	175.307 lei	-	39.131 €	175.307 lei
22	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitiei nr.10B	201209	118	0	189.782 lei	-	42.362 €	189.782 lei
23	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitiei nr.10B	209539	2045	0	3.289.014 lei	-	734.155 €	3.289.014 lei
24	SC ONO DEVELOPMENT SRL	Str. Amilcar C. Sandulescu nr.6	208047	2465	0	3.964.509 lei	-	884.935 €	3.964.509 lei
25	SC ONO DEVELOPMENT SRL	Str. Amilcar C. Sandulescu nr.8	208046	396	0	636.895 lei	-	142.164 €	636.895 lei
26	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii nr.63 Lot S5		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	-	17.950 €	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	80.416 lei	-	17.950 €	80.416 lei
31	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Dambovitiei 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	-	14.719 €	65.941 lei
33	SC ONO DEVELOPMENT SRL	Str. Amilcar C. Sandulescu nr.10 (Post Dambovitiei 10B)	208048	6	0	9.650 lei	-	2.154 €	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

Log. verificare proprietar real pentru parțile 24, 25, 33.

A se vedea Condițiile Limitative de mai jos

4,4900 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. Această evaluare globală s-a efectuat fără prezentarea actelor de proprietate, urmând ca evaluările ulterioare să se facă pentru fiecare proprietate în parte și ținând cont de aspectele juridice și/sau de indicatorii urbanistici ale proprietății.
2. Deoarece evaluarea prezenta este una globală, evaluatorul precizează că la data evaluărilor punctuale pentru fiecare proprietate, valorile pot fi altele, depinzând de caracteristicile fiecărei proprietăți în parte (acces, suprafață, deschidere, utilități, starea tehnică a fiecărei construcții, calitatea și tipul finisajelor și altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, în funcție de caracteristicile fizice și tehnice ale fiecărei proprietăți.
3. S-a efectuat o evaluare globală a terenului, considerând terenul ca fiind intravilan, așa cum reiese din extrasele de Carte funciara primite. Ulterior, la evaluările per/proprietate, după inspectia 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 inspectie individuală, în amănunt a fiecărei construcții, pentru determinarea cât mai precisă a stării fizice de întreținere, a structurii (sistemului constructiv, materiale folosite), precum și anului de punere în funcțiune. Aceste aspecte vor fi efectuate la evaluările individuale.
5. Nu au fost inspectate individual proprietățile. Evaluatorii și inginerii geodezi nu au avut acces la fiecare proprietate în parte, ci doar în exterior. Inspectia per proprietate se va face ulterior.
6. Dacă la inspectiile 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 Curti Construcții (conform Extras CF) încadrat la teren liber. Conform zonării este localizată pe hartă 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.

CONFORM CU
ORIGINALUL



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

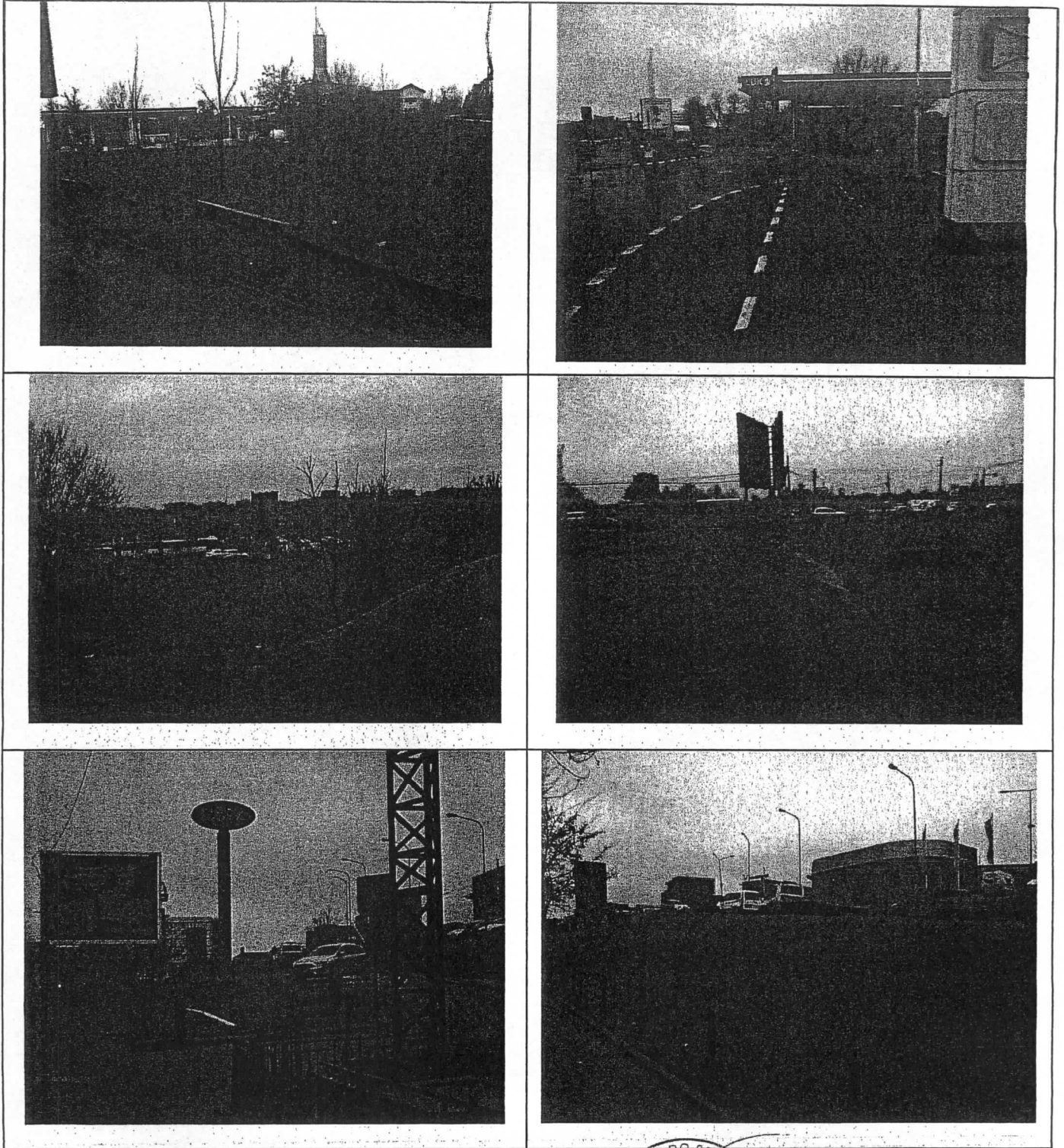
Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr.Cad.	Numar carte funciara	Suprafata Totala Teren	Suprafata de teren propusa pentru expropriere	Nr. C-tie	Suprafata Construita [m]	Suprafata Construita Desfasurata [m]
1	SC GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM SRL	Splaiul Independentei	201505	201505	10900	1811			
2	SC GLOBAL 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	200197	200197	23417	24			
12	SC LUKOIL 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	196	45			
18	SC AZADY MANAGEMENT SRL	Sos. Virtutii nr.70	207596	207596	5800	593			
19	TONE 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. 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	209539	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					Teren	13873	Construcții	0	0

CONFORM CU ORIGINALUL



FOTO SOSEAVA VIRTUTII





CONFORM CU
ORIGINALUL



FOTO SPLAIUL INDEPENDENTEI

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

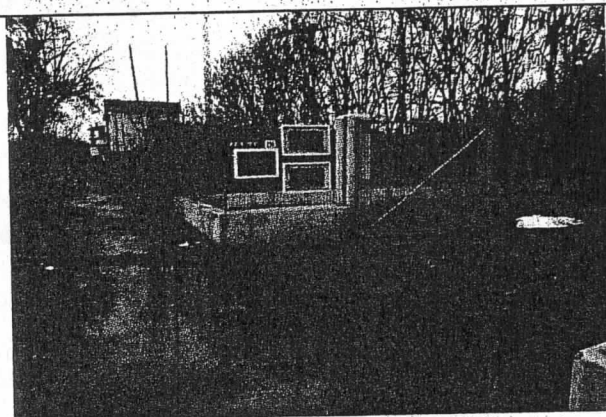
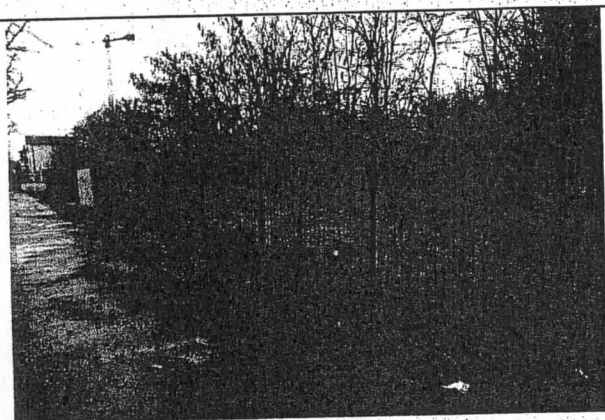
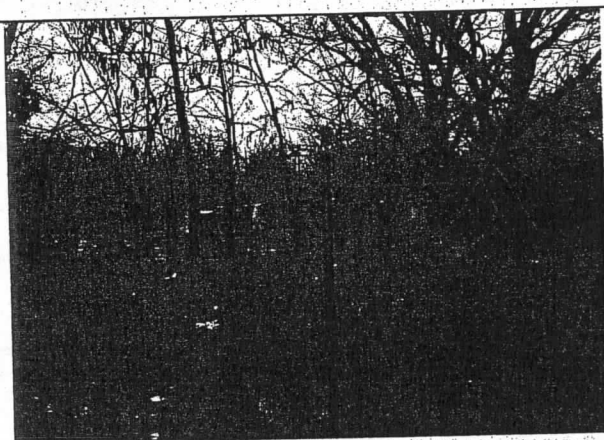
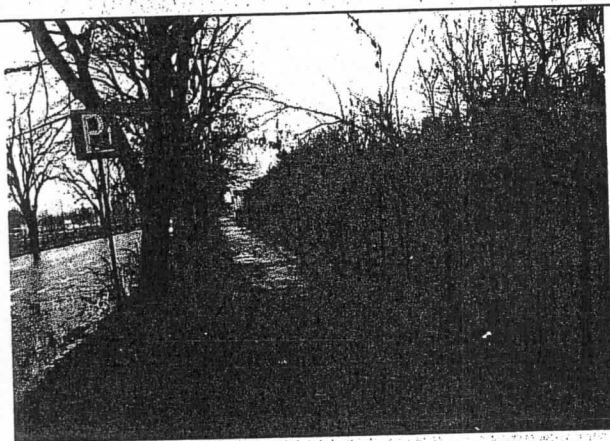
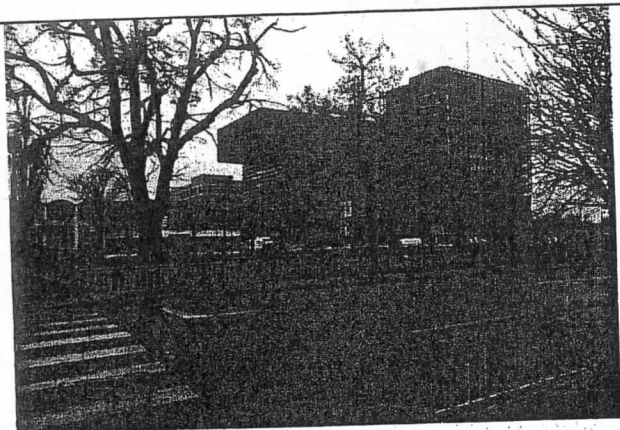


FOTO SPLAIUL INDEPENDENTEI

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

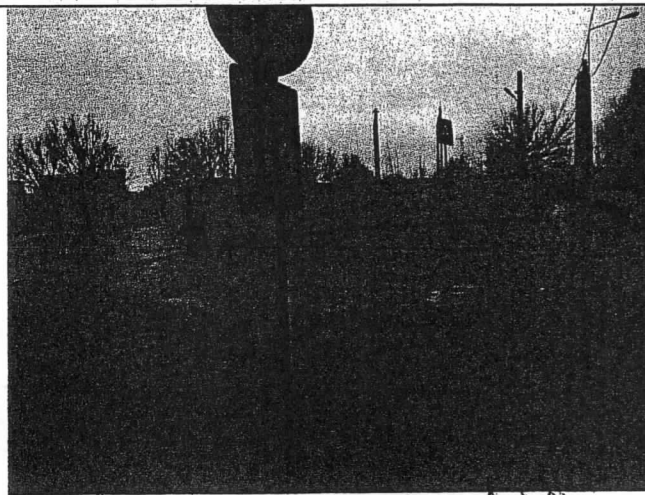
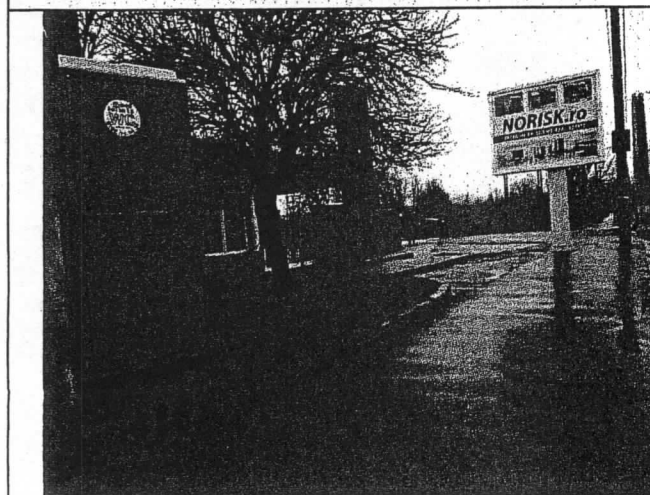
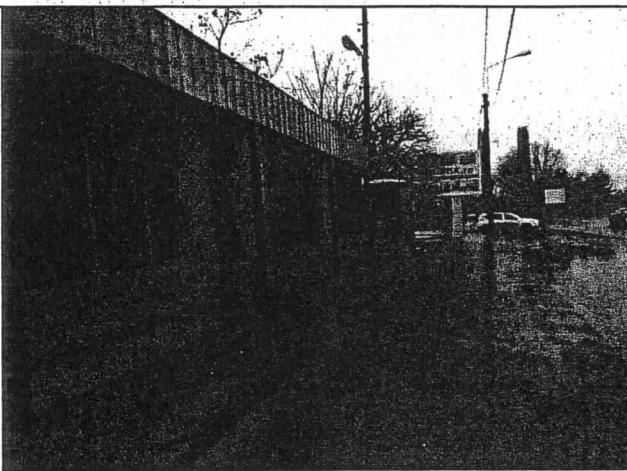
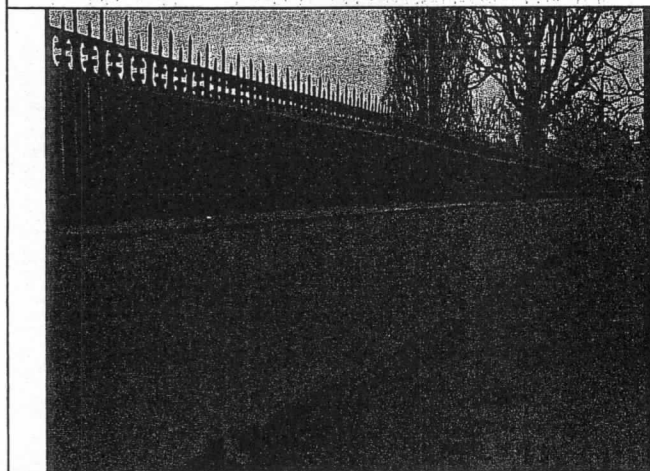
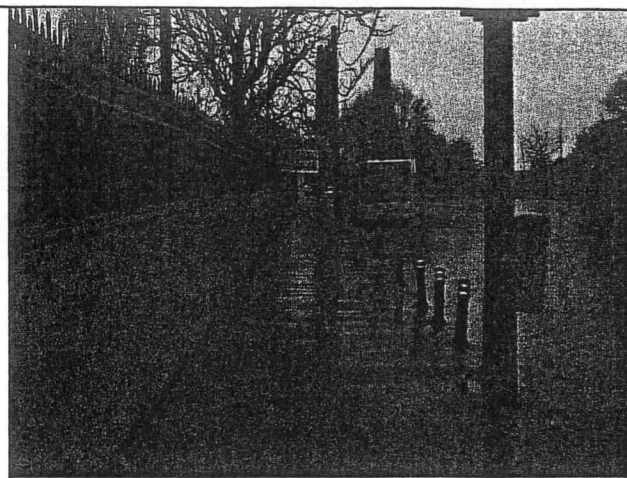
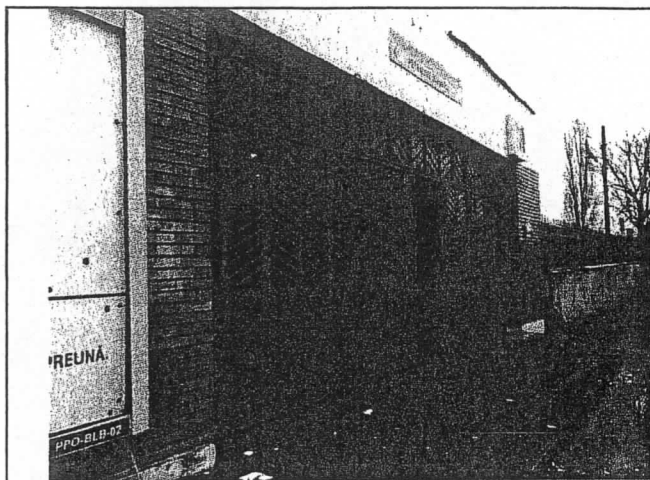
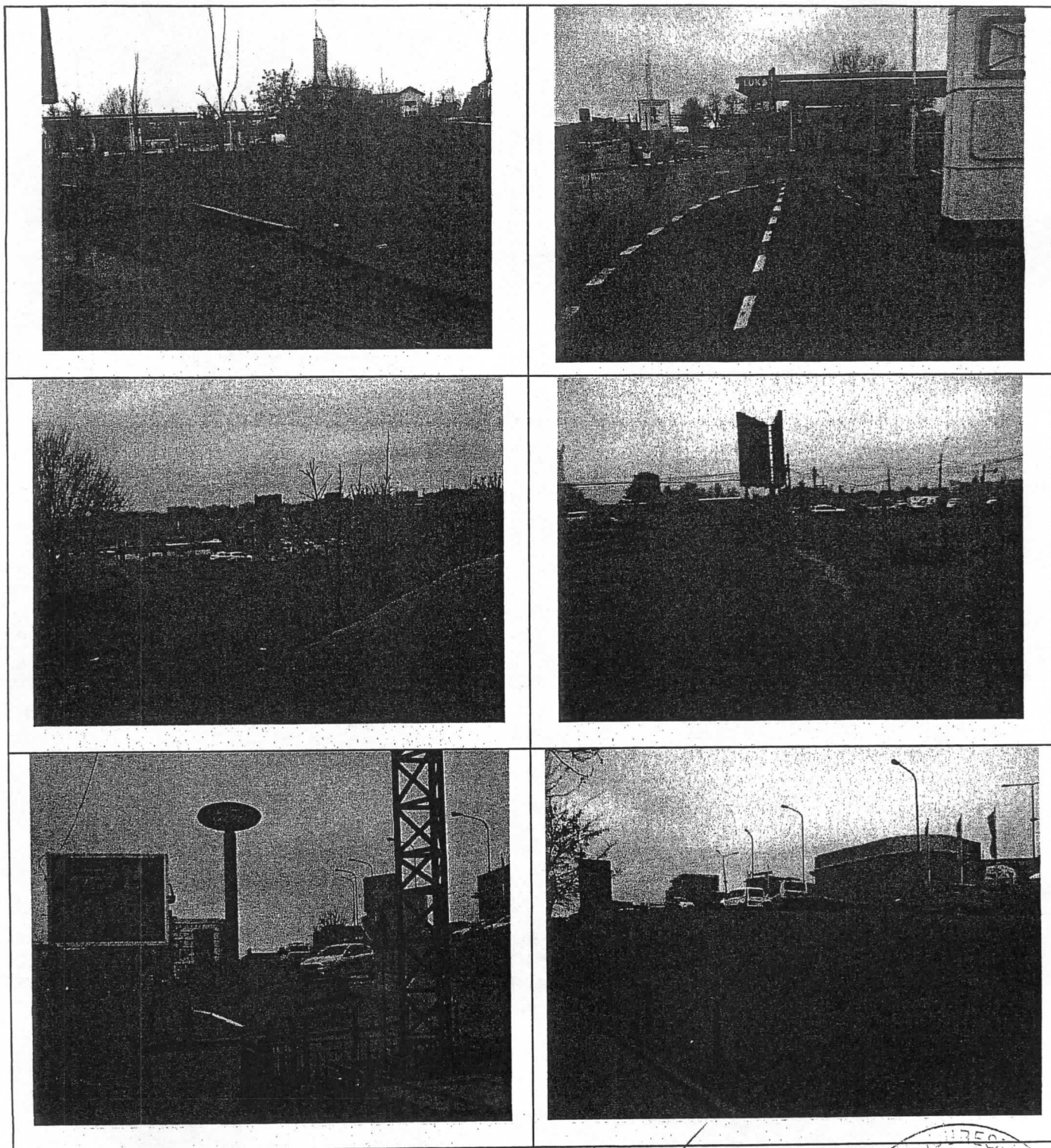
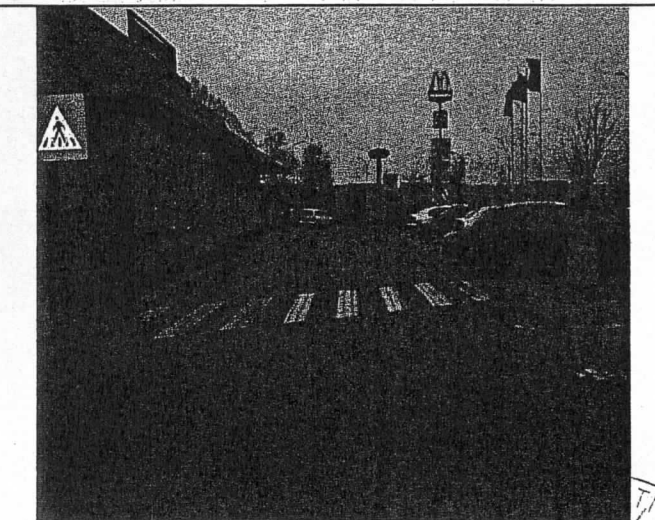
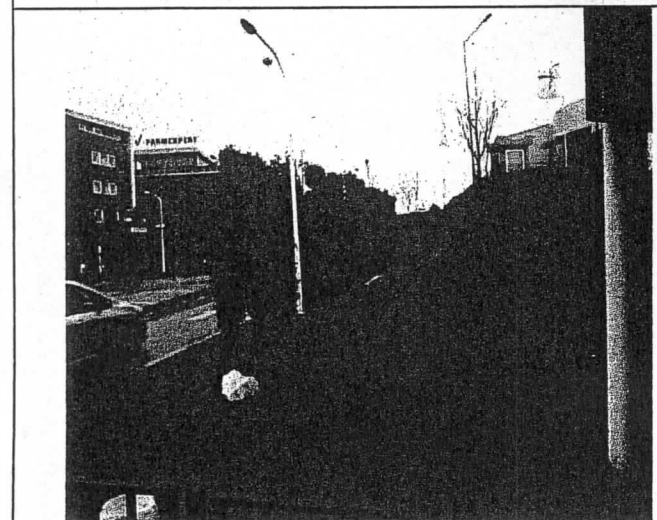
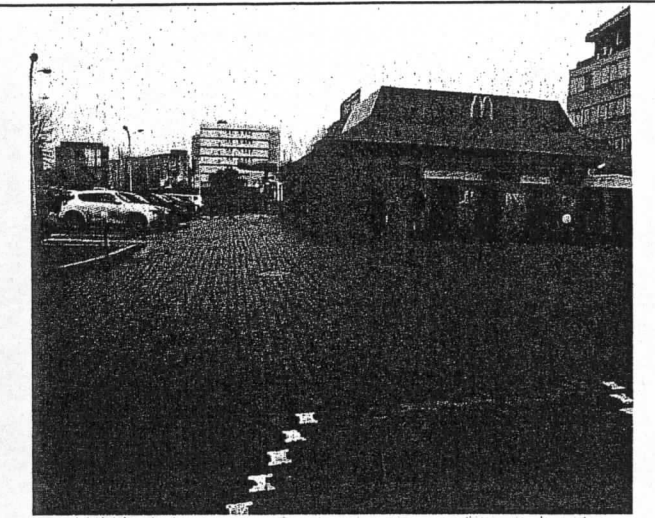
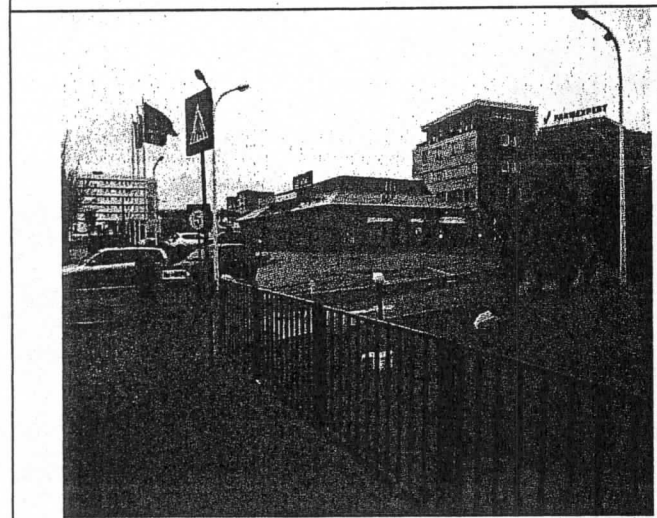
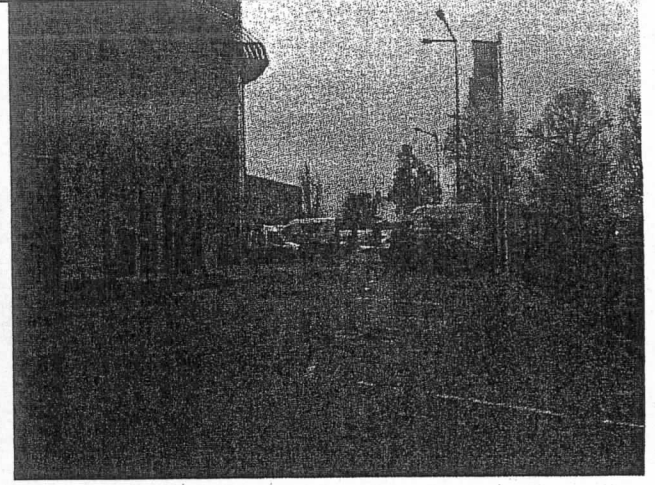
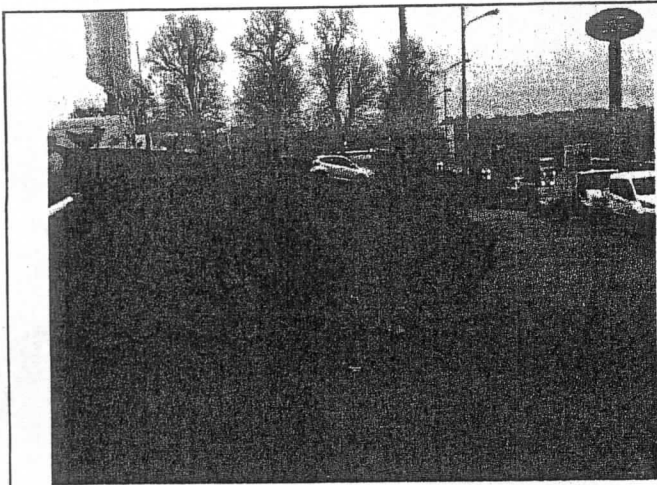


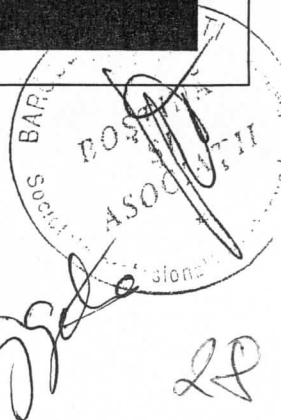
FOTO SOSEAUA VIRTUTII

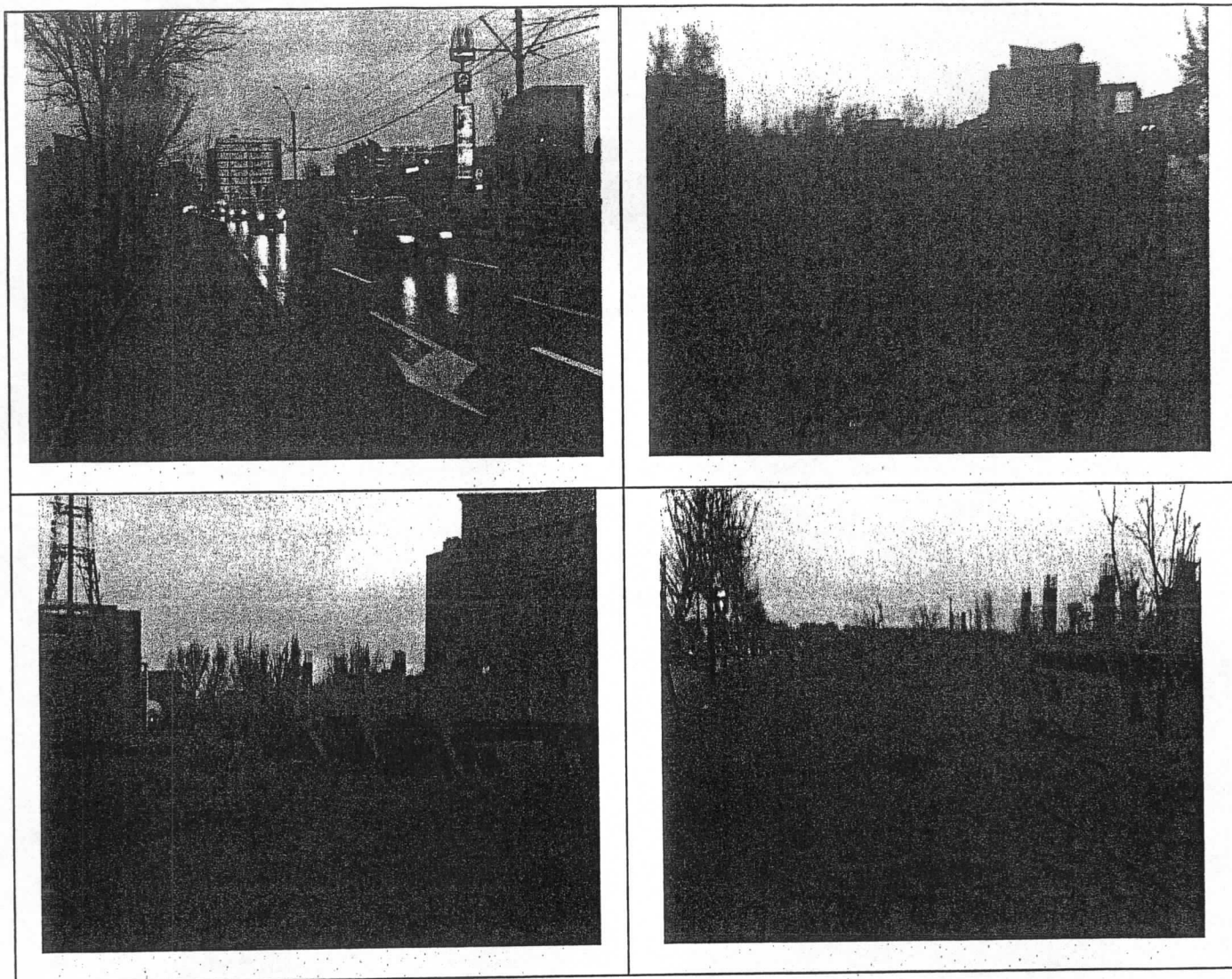




CONFORM CU
ORIGINALUL

Briceanu





CONFORM CU
ORIGINALUL

1. Treceanu

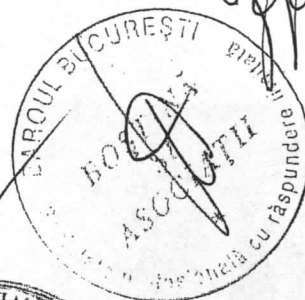
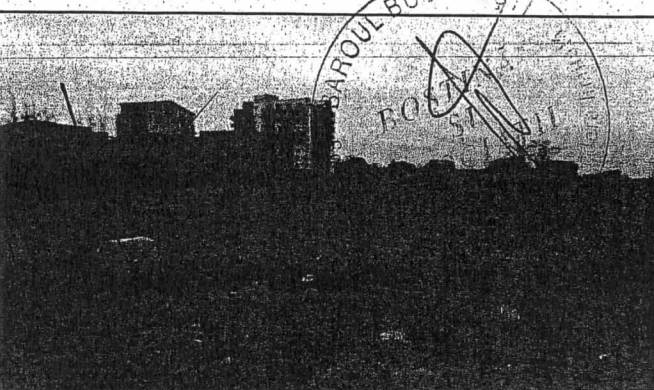
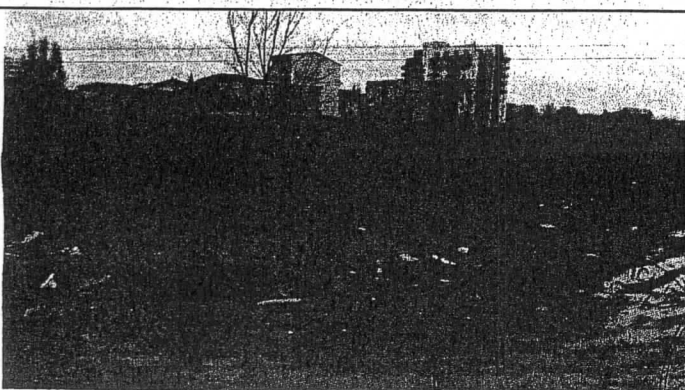
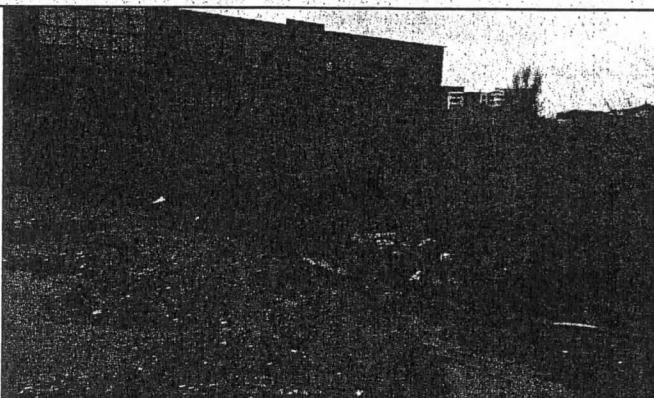
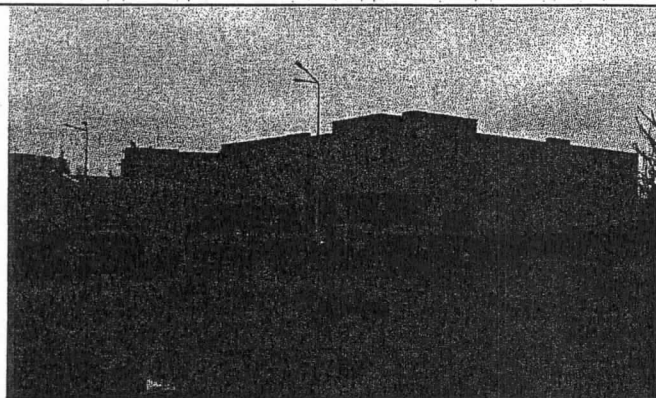
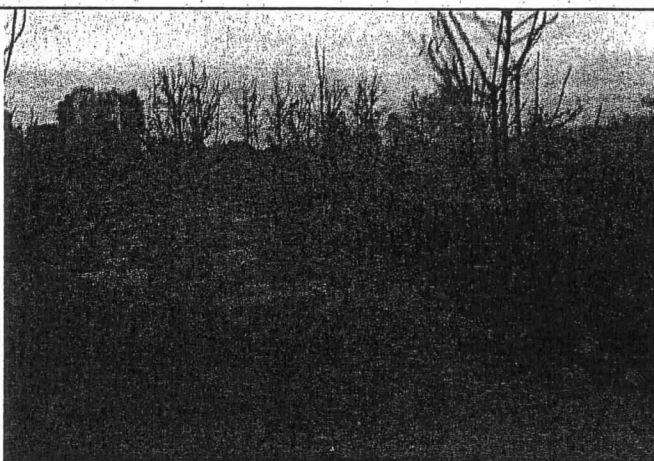
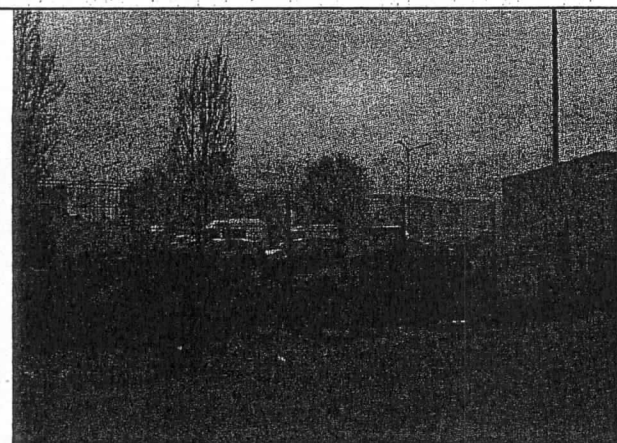


FOTO STRADA DAMBOVITA SI STRADA AMILCAR C.SANDULESCU



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 factice, 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.

Piața 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

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

Piața 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*).

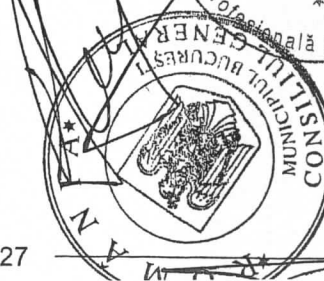
Ofertele se adresează unor clienți dornici să achiziționeze în zonă.

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).

CONFORM CU
ORIGINALUL



31

Etape parcurse:

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

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

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

CONFORM CU
ORIGINALUL



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 da semne timide 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 COMPARATIEI VANZARILOR - TEREN INTRAVILAN									
Zona Splaiul Independentei - Sos. Virtutii, Sector 6, Mun. Bucuresti									
Anexa 1 - Comparatii de Piata									
Elemente de comparatie	Proprietatea	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6	Comparabila 7	Comparabila 8
Localizare	zona Splaiul Independentei - Sos. Virtutii	Grozavesti Splaiul Independentei	Sos. Virtutii	Regie	Crangasi - Lacul Morii	Crangasi Behedere	Grozavesti	Lacul Morii	Sos. Virtutii
Suprafata	1.000,00	4.400	2.600	830	2.500	225	1.340	4.500	2.023
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		390 €	430 €	572 €	350 €	422 €	475 €	350 €	400 €
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		390	430	572	350	422	475	350	400
Conditii tranzactionare (-15% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-39,00	-43,00	-57,20	-35,00	-42,20	-47,50	-35,00	-40,00
Pret corectat		351,00	387,00	514,80	315,00	379,80	427,50	315,00	360,00
Corectie de conditii ale pietei - scadere de -0,5% - 1% / luna, data de scaderea preturilor din piata imobiliara		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%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		351,00	387,00	514,80	315,00	379,80	427,50	315,00	360,00
Localizare	zona Splaiul Independentei - Sos. Virtutii	Grozavesti Splaiul Independentei	Sos. Virtutii	Regie	Crangasi - Lacul Morii	Crangasi Behedere	Grozavesti	Lacul Morii	Sos. Virtutii
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-10%	10%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		351,00	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%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		351,00	387,00	463,32	346,50	379,80	427,50	315,00	360,00
Destinatia (utilizarea terenului)	comercial / rezidential	comercial / rezidential	comercial / rezidential	rezidential	comercial / rezidential	rezidential	comercial / rezidential	comercial / rezidential	comercial / rezidential
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-5%	0%	-5%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0,00	0,00	-23,17	0,00	-18,99	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		351,00	387,00	440,15	346,50	360,81	427,50	315,00	360,00
Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		351,00	387,00	440,15	346,50	360,81	427,50	315,00	360,00
Indicatori urbanistici / tip teren	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc
Valoarea corectiei (%)		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
Pret corectat		351,00	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%	-10%	0%	-10%	0%	10%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	-44,02	0,00	-36,08	0,00	31,50	18,00
Pret corectat		351	387	396	347	325	428	347	378
Total corectie bruta		39,00	43,00	175,86	66,50	97,27	47,50	66,50	58,00
Corectie totala bruta (%)		10%	10%	31%	19%	27%	10%	19%	15%
Corectie totala neta (%)		10,00%	10,00%	30,75%	19,00%	23,05%	10,00%	19,00%	14,50%
Valoarea estimata	rotunjire	351	387	396	347	325	428	347	378
Valoare piata Teren Interval - iunie 2014 (Euro)		351 - 387		Obs: A fost ales un interval compus din comparabile cu cele mai mici corectii si eliminand valorile minime si cele maxime			Valoare piata (euro) Teren Interval din perioada octombrie 2014 - ianuarie 2015 347 euro/mp - 428 euro/mp		

Explicatii corectii:

corectie de tranzactionare	se considera o corectie privind pretul de tranzactionare fata de pretul de oferta -10% negociere propriu-zis; datorita crizei ce afecteaza piata imobiliara, la momentul actual, negocierile pot fi si mai mari, functie de proprietate (pentru terenuri in mod special).
corectie conditiile pietei	se considera o corectie nula deoarece proprietatile comparabile sunt de data recenta.
corectie pentru localizare	se considera o corectie negativa pentru comparabila 3 care este mai bine pozitionata (zona Regie - Grozavesti) si o corectie pozitiva pentru comparabila 4 care se afla mai putin bine localizata (Lacul Morii spre zona Giulesti Sarbi).
corectie de acces / deschidere	nu a fost facuta corectie de acces, inspectia proprietatilor de evaluat fiind facuta numai vizual din exterior.
corectie destinatie	s-a considerat o corectie negativa pentru comparabilele care au destinatie rezidentiala, considerata mai buna decat proprietatea de evaluat care are destinatie mixta (comerciala / rezidentiala).
corectie utilitati	s-a considerat o corectie nula deoarece toate proprietatile comparabile dispun de toate utilitatile.
corectie indicatori urbanistici / tip teren	s-a considerat o corectie nula pentru toate comparabilele considerand indicatorii similari.
corectie de suprafata	s-a considerat o corectie negativa pentru proprietatea comparabila 3 si 6, care au suprafata mult mai mica decat a proprietatii de evaluat; s-a avut in vedere faptul ca de regula suprafetele mai mici de teren au preturi mai mari pe metrul patrat. A fost avut in vedere faptul ca suprafetele de expropriat desi sunt unele cu mult mai mici provin din loturile din teren de cca. 1000 mp, sau chiar semnificativ mai.

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

CONFORM CU
ORIGINALUL

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 (6398)
Sector 2 (5421)
Sector 3 (5107)
Sector 4 (2742)
Sector 5 (1496)
Sector 6 (1793)

Calarasi
Cluj
Constanta
Dambovit
Dolj
Giurgiu
Gorj
Hunedoara
Iasi
Ilfov
Mures
Neamt
Prahova
Sibiu
Teleorman
Timis

Ultimile cautari

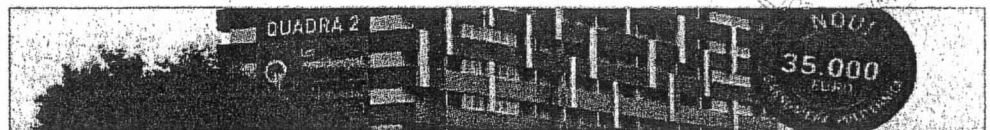
inchiriere 4 floreasca

casa rasnov

valea mare

anunt a 7m

Powered by **litirez.ro**



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

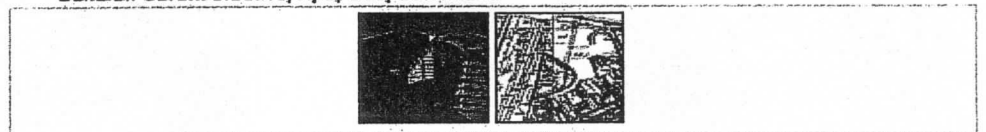
OFERTA: VANZARI PROPRIETATE TERENURI ZONA GROZAVESTI SECTOR 6

Grozavesti De Vanzare Teren in Bucuresti Sector 6

Vanzare teren zona Grozavesti - Splaiul Independentei - Regie . 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% , cut 3, 2S+P+9. Terenul se preteaza pentru construirea unei cladiri cu destinatia : birouri ,locuinte colective , hotel , clinica,etc. Pret - 1716000euro +tva la titirez: 233230

Utilitati

General: Curent electric, Apa, Gaz, Canalizare



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



Date Contact		Cerere detalii	
Contact:	Cristian Caldararu (ag. imobiliara)	Nume:	
Telefon:	2 Afiseaza Telefon	Telefon:	
Pret:	1.716.000 €	Email:	
TVA:	Nu se aplica TVA	Mesaj	
Vrei un credit? Calculeaza-ti ratele lunare aici!		Referitor la anuntul dvs "Grozavesti De Vanzare Teren in Bucuresti Sector 6", de pe anuntimobiliar.ro	
Localitate: Sector 6			
Zona: Grozavesti			
Suprafata: 50 m ²			
Publicare: 27 Feb 2014			

OFERTA 2

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

1 118 000 €

Negociabil

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

Contacteaza vanzatorul:

Trmite mesaj

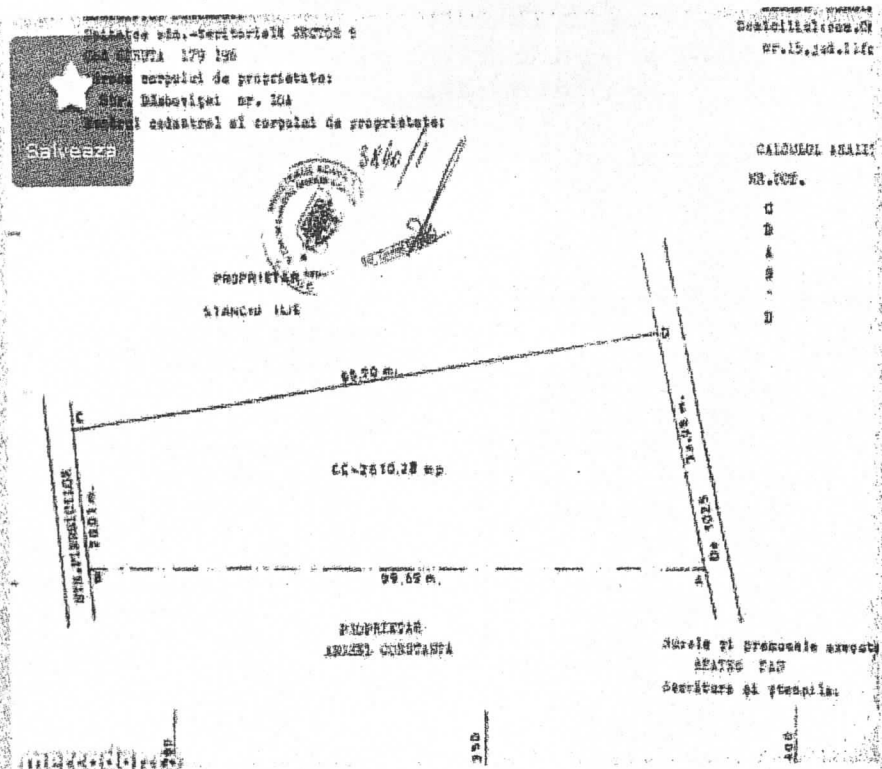
0745 952 516

Bucuresti, judet
Bucuresti
Vezi pe harta

Iosif D
Pe site din feb 2014
Anunturile utilizatorului

Salveaza
Tipareste
Modifica
Raporteaza

CONFORM CU
ORIGINALUL



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

Reper: 1505 lacul Moru



- Tip
- S. teren
- Deschidere

Intravilan
630 m²
25 m

55TRUN1404
€475.000

Teren intravilan Construit de vanzare in Bucuresti - Regie, reper lacul Moru, are o suprafata de 630 mp si deschiderea de 25 m la frontul. Caracteristici teren POT 50% %, CUT 1.3-1.6, Regim de inaltimi, amprenta maxima 1400x1400m mp. ID intern: 5501404.

Dotări / Utilități / Informații utile

- Info imob: strazi amenajate
- Acte: contr. vanzare-cumparare
- Descrieri: nou

Localizare



Contacteaza agentul:
Stoica Mihaela

1 Nu exista detalii despre agent
2 Tel: +4.0752.205.061

Oferta promovata de:
IMOBILIAR EXPERT
GRUP

Bulevardul Dacia nr. 99, sector 2,
Bucuresti

1 Tel: +4.031.316.81.82
2 Tel: +4.0744.422.936
3 Tel: +4.0742.036.905

Trmite mesaj agentului



OFERTA 4

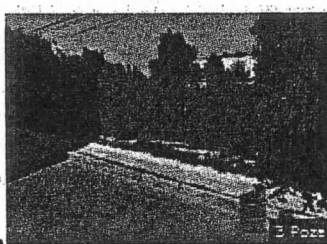
imopedia.ro Home Vanzari Inchirieri Imopedia Locuinte Noi Adauga anuntul tau

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

Teren - intravilan - Crangasi

Reper: lângă Lacul Morii

1126RUN4060



• 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

Contactează agentul:

Radu Manaila

Nu exista detalii despre agent

Tel: -4.0726.119.988

Ofertă promovată de:

**ESPACO
DEVELOPEMENT**

Str. Clucerului nr. 59, etaj 1, ap. 5,
sector 1, Bucuresti

Tel: -4.0726.119.988

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 fronturi: 1;

Constructie pe teren: Nu.

Latime 42 m, lungime 60 m, latime 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 dinspre P-1a. Crangasi.

Indicatori urbanistici:

- POT 40%;

- CUT 4,5;

- 35+P+14E.

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

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

Aceasta oferta apartine Companiei Imobiliare ESPACO Development.

Cod Oferta ESP00082TB.

CONFORM CU
ORIGINALUL

13.00000000



Trimite mesaj agentului:

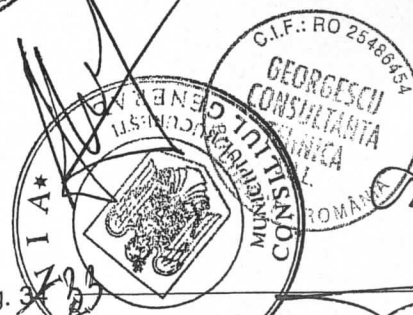
Nume

Telefon

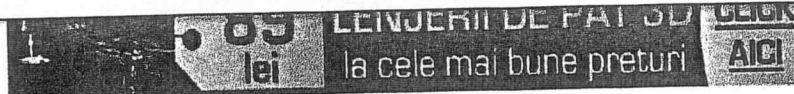
Email

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

Trimite



OFERTA 5



IMOBILIARE **NET** Stiri Imobiliare

Vanzari Terenuri Bucuresti, CRANGASI, BELVEDERE

la-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 *

Aplica aici »

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: scasmisqr@gmail.com
 Agent: Alex
 Email: scasmisqr@gmail.com

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



Publica pe Facebook

Click pe imagini pentru a le mari:



Localizare pe harta:

[Sesizeaza pozitionare pe harta neadecevata](#)



Adauga anunt gratuit »

Login with Facebook

- » Login
- » Inregistrare
- » Cauta ID/Cod anunt

SCANDINAVIA RESIDENCE

90000€ reducere

Loc parcare gratuit

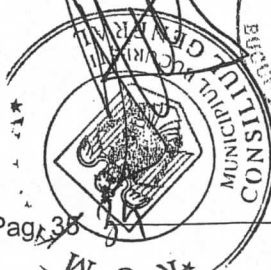
Profită acum!

PREMIUM



CONFORM CU ORIGINALUL

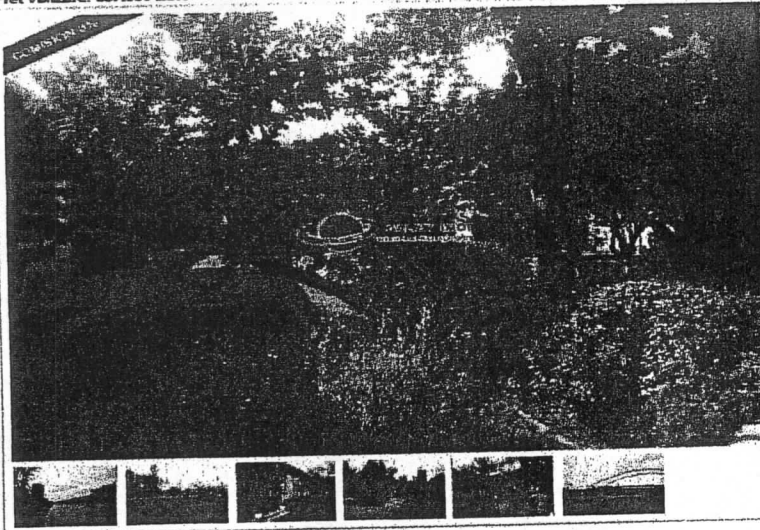
Freelance



Oferta 6

VANZARE TEREN GROZAVESTI

Pret Vanzare: 637.000 EUR

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

Like 0 Tweet 0 1 0

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

CONFORM CU
ORIGINALUL

Informatii agent

GLX31.Horatiu Vescan
Director Vanzari

vezi pagina agentului

(0/0 pareri)
adauga parerea taContacteaza prin telefon
0758 Click pentru numarul de telefonNume: Telefon: Email: Mesaj: Va rog sa ma contactati,
sunt interesat de oferta cu
ID: GLX310739

Cod: 637582

TRIMITE INFORMATII

Optiuni

Tiparire

Adauga in portofoliu

Ofertele 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

IMOBILIARE VANZARI terenuri

26 vizite

Suprafata teren	Tip teren	Deschidere
4.500 mp	Intravilan	-

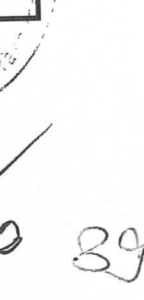
350 € mp

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

0742.381.346 Bucuresti

Vezi preturile zonei Virtutii

Vezi harta si alte anunturi din zona



Oferta 8

1

Home Vânzări închirieri Imopeda Locuințe Noi Adăugă anunțul

IMEPAGE > Terenuri de vanzare > Militari > Teren - intravilan - Militari

Teren - intravilan - Militari

Reper: lângă Soseaua Virtutii

503RUN22165

Contactează agentul:
Radu GhinetNu 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 55ml, POT 70%, CUT=3, certificat urbanism P+9, pretabil ansamblu rezidential, office building. Pret 810 000 euro negociabil. ID NLD 22165

Trimite

Dotări / Utilități / Informații utile

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

CONFORM CU
ORIGINALUL

Ultima actualizare a ofertei: 10.12.2014

Contactează-ne

Contactează agentul:
Radu GhinetNu există detalii despre agent
Tel: +4.0749.187.775Ofertă promovată de:
NEOLAND

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

Tel: +4.021.410.44.55

Tel: +4.021.410.06.69



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 Șuliga Ion	37 / B1; 38 / A1,A2
Str. Inventiei	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, plt.	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-Șisești Gheorghe	23 / A1,B1; 24 / A1
Str. Ioniță 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. Iridului	43 / A2
Intr. Irimicului	36 / B3; 47 / B1
Str. Irimicului	36 / B3; 47 / B1
Str. Irisului	50 / A2
Str. Iscovescu Barbu, pictor	35 / A2

CONFORM
ORIGINALA

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



41

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. Viscolului	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. Viștea 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. Vitioara	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. Vlaicu Aurel	46 / B1
Str. Vlaicu 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. Vointei	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. Vulcaniei	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	70 / A2

CONFORM
ORIGINALULUI

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



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. Petuniei	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 Olt	66 / B2
Str. Piatra Roșie	43 / B3
Str. Piatra Șoimului	66 / A1
Str. Piața Amzei	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. Piersicilor	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. Pillat 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

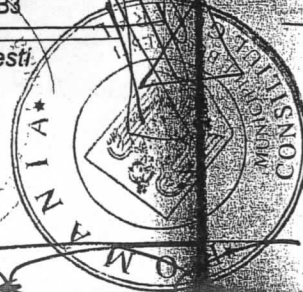
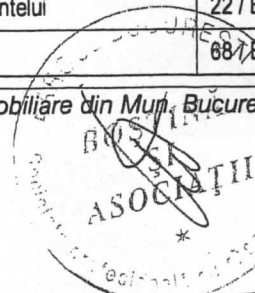
DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Str. Piperului	69 / B2,B3
Drum Pipirig	67 / B1
Str. Piramidei	56 / A3
Str. Pironașu Ion, serg.	48 / A2
Str. Pirotehniei	44 / A2
Drum Piscu Cerbului	13 / B1
Str. Piscu Crăsani	42 / B2 ; 43 / A2
Drum Piscu Enei	13 / A3
Drum Piscu Lung	13 / A2, B1, B2
Drum Piscu Mare	13 / A2
Drum Piscu Moșului	13 / A3
Drum Piscu Muntelui	12 / B3; 13/A2,A3,B2
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. Pițpalacului	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

CONFORM
ORIGINALUL

Guid pentru anul 2015 - Valori orientative ale proprietăților imobiliare din Municipiul București



39

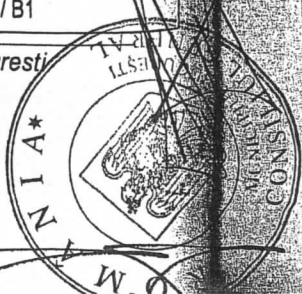
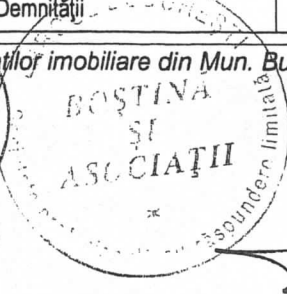
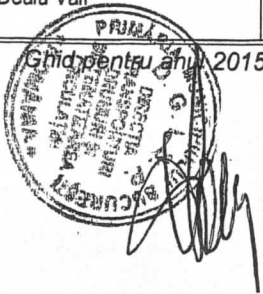


DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Str. Dălcăuți	70 / A3
Str. Dănescu Constantin	44 / B1
Str. Dănilăști	38 / A1
Str. Dărăști	68 / A1
Str. Dărmănești	23 / B1
Str. Dărniceii	55 / B3 ; 56 / A3
Str. Dâmbovicioara	36 / A1,A2
Intr. Dâmboviței	43 / B1
Str. Dâmboviței	43 / B1 ; 44 / A1
Str. Dâmbului	58 / A3
Str. Dârste	57 / A3,B3
Drum Dârvari	54 / A3
Str. Dârza	22 / B2
Drum Dealu Aluniș	69 / A3
Drum Dealu Armanului	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 Colmeana	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. Deliorman	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. Demnițații	32 / B1

CONFORM
ORIGINALUL

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



TERENURI INTRAVILANE

VALORI UNITARE ORIENTATIVE

- Anul 2015 -

- Valori in EUR/mp -

R/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	366

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

TERENURI mun. Bucuresti, 2015

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

45

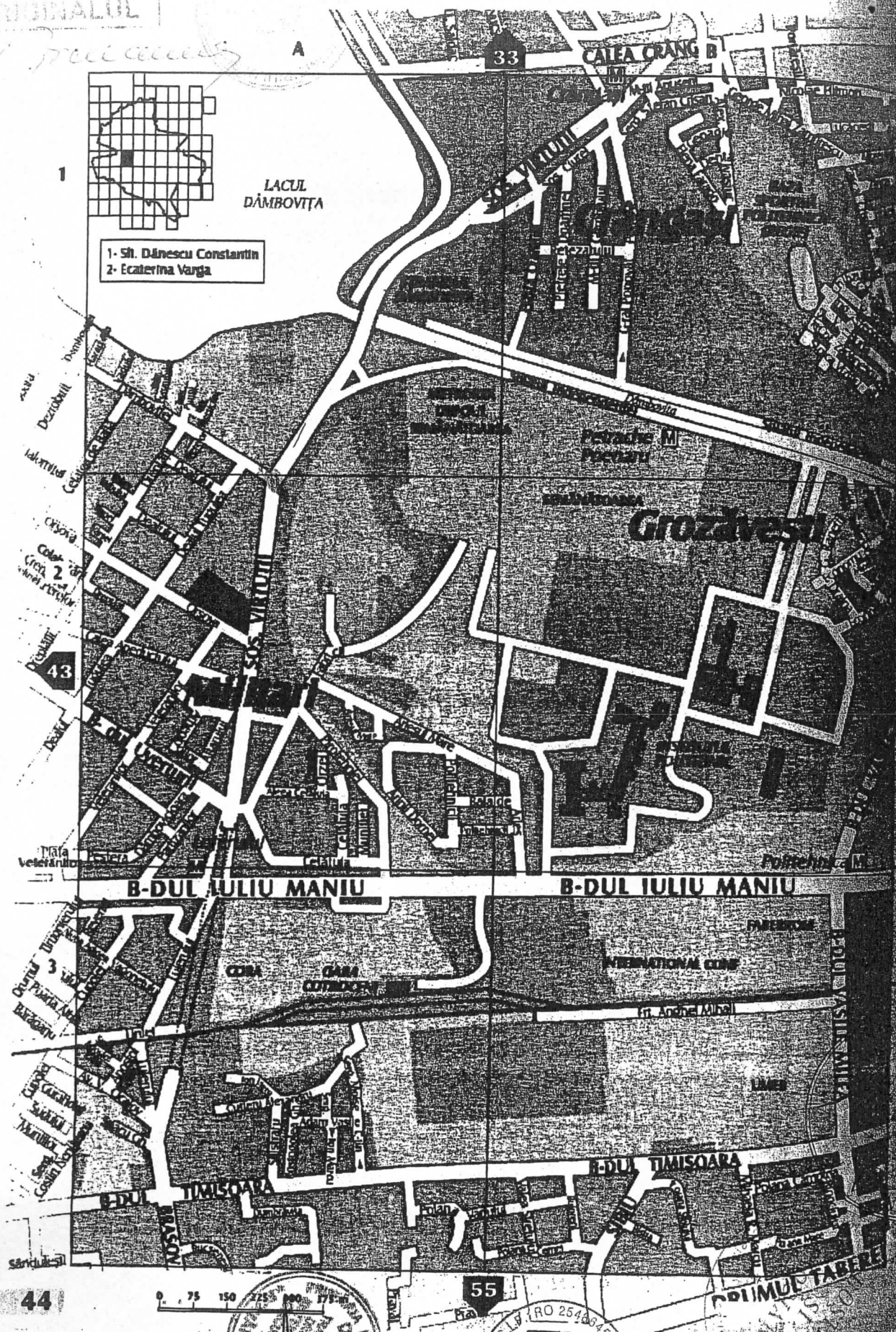
CONFORM CU
ORIGINALUL

1

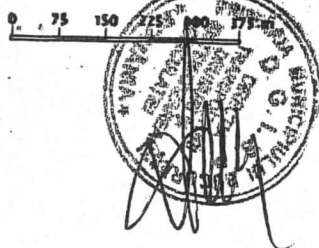


LACUL
DÂMBOVITȚA

1- Slt. Dănescu Constantin
2- Ecaterina Varga

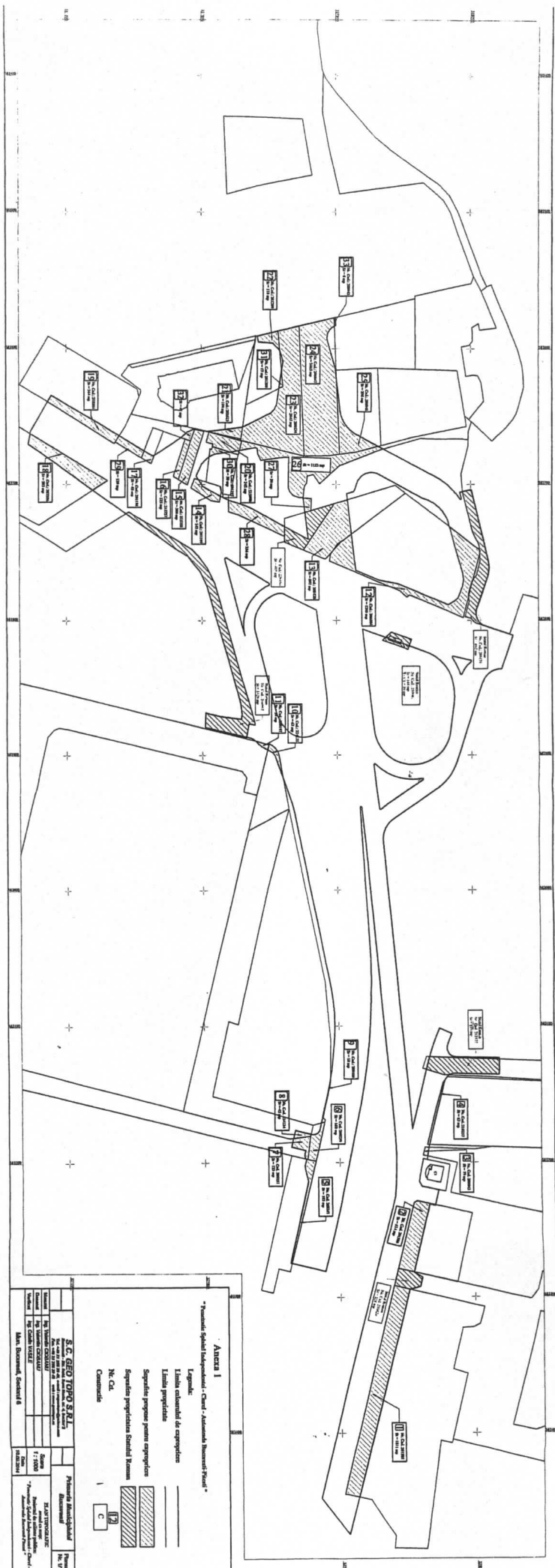


44



h2

h6



CONFORM CU
ORIGINALUL

Procedura



ANEXA I

Legende:

- Linia cordonului de proprietate
- Linia proprietății
- Suprafața propriei părți cuprinsă
- Suprafața proprietății Generale Romane
- Nr. C.C.
- Comuna

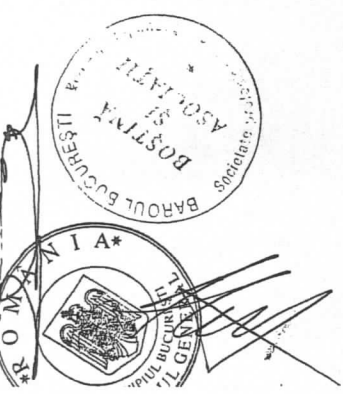
S.C. GEO TOPO S.R.L.

Proiectat de: []

Desenat de: []

Verificat de: []

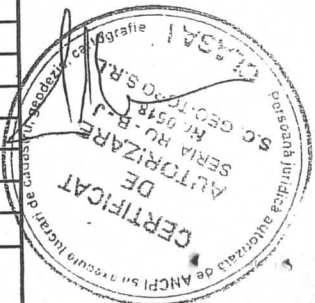
Mar. Bucuresti, Sectoria 8



74

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	200197	200197	23417	24			
12	SC LUKOIL 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	196	45			
18	SC AZADY MANAGEMENT SRL	Sos. Virtutii nr.70	207596	207596	5800	593			
19	TONE 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. 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	Teren	13873	Construita	0

CONSTRUITA
ORIGINALUL

44-

CONFORM CU
ORIGINALUL

ANEXA 2

IANUARIE 2015

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 Popovat 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 Independentel	201505	1811	0	3.010.027 lei	-	671.881 €	3.010.027 lei
2	SC GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM SRL	Splaiul Independentel	201506	614	0	1.020.517 lei	-	227.794 €	1.020.517 lei
3	GRECU LUCIAN VIOREL	Str. Platra Craiului nr. 40-42	208043	19	0	31.580 lei	-	7.049 €	31.580 lei
4	SC EUROPA GROUP TOWERS SRL	Splaiul Independentel nr. 332B	218237	63	0	104.711 lei	-	23.373 €	104.711 lei
5	SC SEMA BUSINESS THREE SRL	Splaiul Independentel 319	200241	183	0	304.161 lei	-	67.893 €	304.161 lei
6	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentel nr. 319	200239	160	0	265.933 lei	-	59.360 €	265.933 lei
7	SEMANATOAREA SA	Splaiul Independentel nr. 319	217933	123	0	204.436 lei	-	46.633 €	204.436 lei
8	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentel nr.319	224134	45	0	74.794 lei	-	16.696 €	74.794 lei
9	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentel nr.319	200186	18	0	29.917 lei	-	6.678 €	29.917 lei
10	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentel nr.319	224135	62	0	103.049 lei	-	23.002 €	103.049 lei
11	SC SEMA BUSINESS ONE SRL	Splaiul Independentel nr. 319	200197	24	0	39.890 lei	-	8.904 €	39.890 lei
12	SC LUKOIL ROMANIA SRL	Sos. Virtutii nr.61-63	208004	1203	0	1.934.809 lei	-	431.877 €	1.934.809 lei
13	ANGHEL PETRE SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.61B	208420	807	0	1.297.914 lei	-	289.713 €	1.297.914 lei
14	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.45	201199	143	0	229.890 lei	-	51.337 €	229.890 lei
15	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.43	215758	300	0	482.496 lei	-	107.700 €	482.496 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	201198	45	0	72.374 lei	-	16.155 €	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	364	0	585.428 lei	-	130.676 €	585.428 lei
20	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Virtutii nr.49	215890	245	0	394.038 lei	-	87.955 €	394.038 lei
21	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitel nr.10B	202613	109	0	175.307 lei	-	39.131 €	175.307 lei
22	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitel nr.10B	201209	118	0	189.782 lei	-	42.362 €	189.782 lei
23	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Str. Dambovitel nr.10B	209539	2045	0	3.289.014 lei	-	734.155 €	3.289.014 lei
24	SC ONO DEVELOPMENT SRL	Str. Amilcar C. Sandulescu nr.6	208047	2465	0	3.964.509 lei	-	884.935 €	3.964.509 lei
25	SC ONO DEVELOPMENT SRL	Str. Amilcar C. Sandulescu nr.8	208048	398	0	636.895 lei	-	142.164 €	636.895 lei
26	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii nr.63 Lot S5		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	-	17.950 €	80.416 lei
28	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii nr.63 Lot S5		358	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	80.416 lei	-	17.950 €	80.416 lei
31	SC BUSINESS DEVELOPMENT TEAM SRL	Sos. Dambovitel nr.10B	201209	17	0	27.341 lei	-	6.103 €	27.341 lei
32	Deaconescu Ion	Sos. Virtutii nr.63 Lot S4		41	0	65.941 lei	-	14.719 €	65.941 lei
33	SC ONO DEVELOPMENT SRL	Str. Amilcar C. Sandulescu nr.10(Foat Dambovitel 10D)	208045	6	0	9.650 lei	-	2.164 €	9.650 lei
Suprafata totala TEREN propusa spre expropriere (mp)				13.673		22.480.062 lei	0 lei	5.017.871 €	22.480.062 lei
A se vedea Conditii Limitative de mai jos								4.400 lei	

Tabel Valori

Page 2

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. 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 prezintă este una globală, evaluatorul precizează că la data evaluărilor punctuale pentru fiecare proprietate, valorile pot fi altele, depinzând de caracteristicile fiecărei proprietăți în parte (acces, suprafață, deschidere, utilități, starea tehnică a fiecărei construcții, calitatea și tipul finisajelor și altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, în funcție de caracteristicile fizice și tehnice ale fiecărei proprietăți.
3. S-a efectuat o evaluare globală a terenului, considerând terenul ca fiind intravilan, așa cum reiese din extrasele de Carte funciara primită. Ulterior, la evaluările per/proprietate, după inspecția fiecărei proprietăți, în funcție de caracteristicile fizice, amplasament, utilități, vecinătăți, s.a.m.d., se vor face estimări punctuale.
4. În prezenta evaluare globală s-a ținut cont de evaluarea construcțiilor, dar această evaluare globală a construcțiilor nu este considerată finală, deoarece nu s-a efectuat o măsurătoare și o inspecție individuală, în amănunt a fiecărei construcții, pentru determinarea cât mai precisă a stării fizice de întreținere, a structurii (sistemului constructiv, materiale folosite), precum și 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 înlocuite 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 imediata vecinătate a str. Dambovitel, 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.

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]



Tabel Valori