

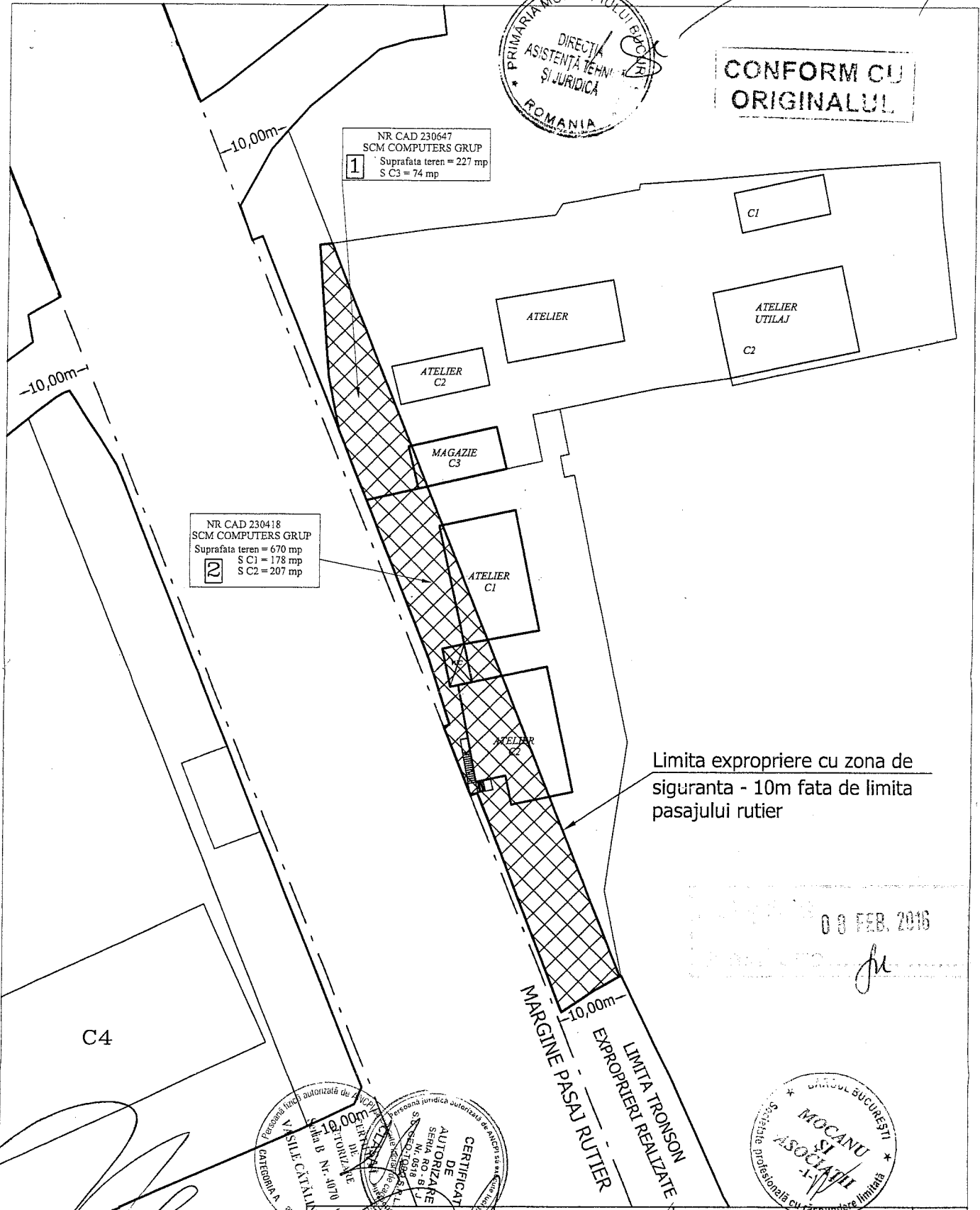
Amexa nr. 1 del
H.C.G.M.D. nr. 3/26.01.201



CONFORM CU ORIGINALUL

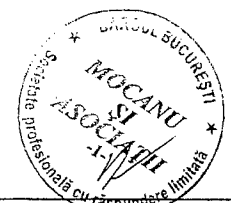
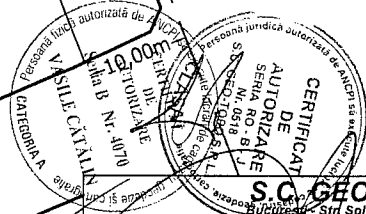
NR CAD 230647
SCM COMPUTERS GRUP
Suprafata teren = 227 mp
S C3 = 74 mp

NR CAD 230418
SCM COMPUTERS GRUP
Suprafata teren = 670 mp
S C1 = 178 mp
S C2 = 207 mp



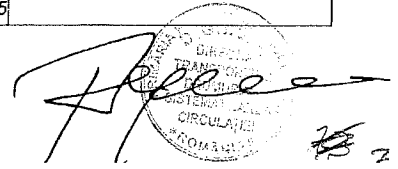
Limita expropriere cu zona de siguranta - 10m fata de limita pasajului rutier

08 FEB. 2016
[Signature]



S.C. GEO TOPO S.R.L.		
București - Str. Sold. Savu Marin, nr. 4, Sector 2		
Tel. +40 21 255 39 49, e-mail : scgeotopo@yahoo.com		
Fax. +40 21 255 39 49 web : www.geotopo.ro		
Masurat	ing. Valentin DOBANU	
Desenat	ing. Valentin DOBANU	
Verificat	ing. Catalin VASILE	
Mun. Bucuresti, Sectorul 2		

Primaria Municipiului Bucuresti		Plansa Nr. 1
Scara 1 : 500		PLAN TOPOGRAFIC avand ca scop:
Data 21.07.2015		"Artera de circulatie intre B-dul Doamna Ghica si B-dul Chisinau"

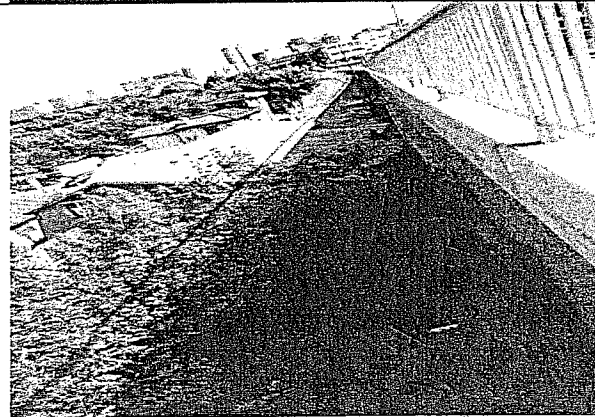
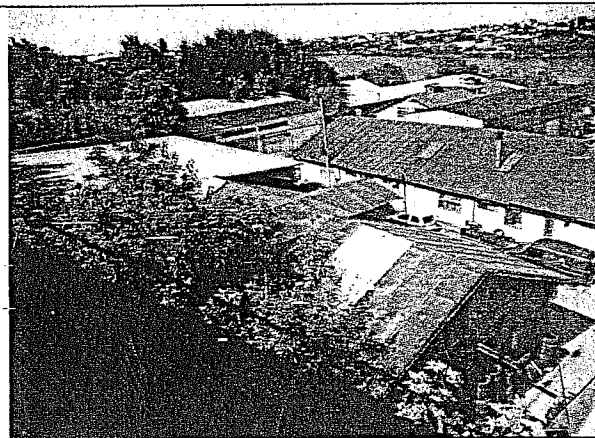


RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

„Artera de Circulație între B-dul Doamna GHICA și B-dul CHIȘINĂU”

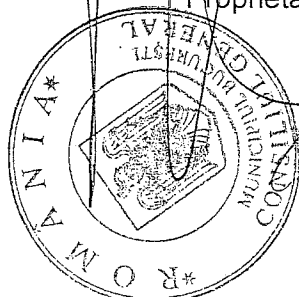
Terenuri intravilane si constructii,
situate pe teritoriul administrativ al Sectorului 2, str. Fantanica, nr. 41, Municipiul Bucuresti

Suprafata totala teren ce se exproprieaza (apartine persoanelor juridice)	897 mp	
Suprafata constructii (la sol)	459 mp	09 FEB. 2016 ju
Valori Juste	EURO	LEI
Valoare justa de despagubire - global (terenuri)	360.594 euro	1.593.501 lei
Valoare justa de despagubire - global (constructii)	126.594 euro	559.431 lei
Valoare justa de despagubire- TOTALA (terenuri+constructii)	487.188 Euro	2.152.932 Lei



Proprietari: Persoane Fizice si Persoane Juridice

VALORI – 27 Iulie 2015



Handwritten signature and scribbles at the bottom of the page.

Handwritten signature and the number '4' at the bottom right of the page.

SINTEZA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Prezentul raport de evaluare are ca obiect drepturile de proprietate asupra urmatoarelor tipuri de proprietati imobiliare:

Terenuri intravilane si Constructii situate pe teritoriul administrativ al Sectorului 2, str. Fantanica, nr.41, Municipiul Bucuresti.

Terenurile intravilane au categoria de folosinta curti constructii (Cc) si o suprafata totala de 1.853 mp (teren)

Constructiile au utilizare industriala si comerciala (birouri) si o suprafata totala de 459 mp (suprafata construita la sol).

Suprafete Propuse pentru Expropriere (conforma ANEXA 1 si Planuri Topo)

Suprafata totala TERENURI

Suprafata totala constructii (construita la sol)

CONFORM CU
ORIGINALUL.

1.853 mp

459 mp

Suprafata desfasurata constructii C1 207 mp * 2 + C2 178 mp + C3 74 mp = 666 mp

SCOPUL EVALUARII

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

„Artera de Circulație între B-dul Doamna GHICA și B-dul CHIȘINĂU”

Estimarea valorii din prezentul raport de evaluare este una globala, pentru 2 proprietati care au Sentinta civila nr. 320 din 10.03.2015, respectiv Decizia Civila nr. 347A din 29 iunie 2015, deci numai pentru aceste pozitii de stabileste cuantumul despagubirii.

Sentinta Civila nr. 320 din 10.03.2015 precizeaza "Obliga parata C.G.M.B la declansarea procedurii de expropriere pentru imobil teren si constructii situat in Bucuresti, str. Fantanica nr. 41 sector 2 afectat de **zona de siguranta** asa cum a fost identificat in rapoartele de expertiza intocmite in cauza, in termen de 30 de zile de la data ramanerii definitive a hotararii ce se va pronunta"

La evaluarile individuale sa vor estima valori juste punctuale pentru fiecare proprietate in parte.

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

LEGISLATIE

Elaborarea prezentului raport se face respectand legislatia in vigoare:

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

Standarde de Evaluare

Evaluarea se efectueaza conform Standardelor de Evaluare ANEVAR, editia 2015, DAR cu respectarea legislatiei in vigoare privind exproprierea pentru utilitate publica, mentionata anterior.

Documente analizate

Au fost primite de catre evaluator spre analiza urmatoarele documente :

- Expertiza tehnica/topografica intocmita de expert ing. Constantin Marin in dosarul 16959/2013 (inclusiv plan de amplasament scara 1 :1000, pentru delimitarea zonelor de protectie si de siguranta;

SINTEZA EVALUARII



RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

CONFORM CU
ORIGINALUL

OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Prezentul raport de evaluare are ca obiect drepturile de proprietate asupra urmatoarelor tipuri de proprietati imobiliare:

Terenuri intravilane si Constructii situate pe teritoriul administrativ al Sectorului 2, Municipiul Bucuresti.

Terenurile intravilane au categoria de folosinta curti constructii (Cc) si o suprafata totala de 1.853 mp (teren)

Constructiile au utilizare industriala si comerciala (birouri) si o suprafata totala de 459 mp (suprafata construita la sol).

Suprafete Propuse pentru Expropriere (conforma ANEXA 1 si Planuri Topo)

Suprafata totala TERENURI

1.853 mp

Suprafata totala constructii (construita la sol)

459 mp

Suprafata desfasurata constructii $C1\ 207\ mp * 2 + C2\ 178\ mp + C3\ 74\ mp = 666\ mp$

SCOPUL EVALUARII

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

„Artera de Circulație între B-dul Doamna GHICA și B-dul CHIȘINĂU”

Estimarea valorii din prezentul raport de evaluare este una globala; pentru 2 proprietati care au Sentinta civila nr. 320 din 10.03.2015, respectiv Decizia Civila nr. 347A din 29-iunie 2015, deci numai pentru aceste pozitii de stabileste cuantumul despagubirii.

Sentinta Civila nr. 320 din 10.03.2015 precizeaza "Obliga parata C.G.M.B la declansarea procedurii de expropriere pentru imobil teren si constructii situat in Bucuresti, str. Fantanica nr. 41 sector 2 afectat de **zona de siguranta** asa cum a fost identificat in rapoartele de expertiza intocmite in cauza, in termen de 30 de zile de la data ramanerii definitive a hotararii ce se va pronunta

La evaluarile individuale sa vor estima valori juste punctuale pentru fiecare proprietate in parte.

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

LEGISLATIE

Elaborarea prezentului raport se face respectand legislatia in vigoare:

- Legea Nr. 255 din 14/12/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, județean și local
- Normă metodologica de aplicare a Legii nr. 255/2010 (februarie 2011) privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national.

08 FEB. 2016

Standarde de Evaluare

Evaluarea se efectueaza conform Standardelor de Evaluare ANEVAR, editia 2015, DAR cu respectarea legislatiei in vigoare privind exproprierea pentru utilitate publica, mentionata anterior.

Documente analizate

Au fost primite de catre evaluator spre analiza urmatoarele documente :

- Expertiza tehnica topografica intocmita de expert ing. Constantin Marin in dosarul 16959/2013 (Inclusiv plan de amplasament scara 1 :1000, pentru delimitarea zonelor de protectie si de siguranta



ORIGINALUL

- Expertiza tehnica judiciara si de evaluari proprietati imobiliara intocmita de expert Sandu Cristian Lucian in dosarul 16959/2013 (din 02.02.2015);
- pagina 4 dintr-un extras de CF in care este mentionat si descrisa cladirea C3 ca fiind - Magazie;
- Notificarea nr. 17304 din 20.07.2015, adresata P.M.B ;
- Sentinta Civila nr. 320 din 10.03.2015 ;
- Decizia Civila nr. 347A din 29 iunie 2015 ;
- Adresa nr. 6520 din 24.07.2015 emisa de Mocanu & Asociatii SPRL pentru evaluarea imobilelor teren si constructii afectate de **zona de siguranta**, astfel cum aceasta a fost identificata in rapoartele de expertiza intocmite in cauza.

BENEFICIAR SI DESTINATAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

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

DATA INSPECTIEI

24 Iulie 2015

Data Intocmirii Raportului

27 Iulie 2015.

DATA de Referinta a RAPORTULUI GLOBAL

Iulie 2015

Valorile juste (in vederea expropriarii) estimate pentru proprietatile imobiliare: terenuri intravilane si **constructii**, situate pe teritoriul administrativ al Sectorului 2, Municipiul Bucuresti, ce urmeaza a fi expropriate pentru **utilitate publica**

„Artera de Circulație între B-dul Doamna GHICA și B-dul CHIȘINĂU”
sunt prezentate mai jos:

VALORI furnizate de Grila Notariala - estimate pentru iulie 2015

Suprafata totala teren ce se expropria (apartine persoanelor juridice)	897 mp	
Suprafata constructii (la sol)	459 mp	
Valori Juste	EURO	LEI
Valoare justa de despagubire - global (terenuri)	360.594 euro	1.593.501 lei
Valoare justa de despagubire - global (constructii)	126.594 euro	559.431 lei
Valoare justa de despagubire- TOTALA (terenuri+constructii)	487.188 Euro	2.152.932 Lei

Curs BNR la data estimarii 27 iulie 2015: 4,4191 Lei/Euro

08 FEB. 2016

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

CERTIFICARECONFORM CU
ORIGINALUL

1. Prin prezenta evaluare, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorii declară ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport se bazează pe date considerate adevărate și corecte, și pe concluziile asupra inspecției vizuale și globale a proprietăților, inspecție efectuată în 24 Iulie 2015.
2. De asemenea, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analize, opinii și concluzii nepartinitoare din punct de vedere profesional.
3. Evaluatorii nu au nici un interes prezent sau viitor față de proprietățile imobiliare care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes personal legat de părțile implicate.
4. Implicarea evaluatorilor nu este condiționată de:
 - a. formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de valoarea estimată impusă de client sau destinatar
 - b. producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia evaluatorului.
5. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2014. Evaluatorii au respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
6. Evaluatorii posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Proprietățile au fost inspectate personal de către evaluator autorizat Daniela Manole. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.
7. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.
8. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR având legitimațiile 12766 valabile 2015.

08 FEB. 2015

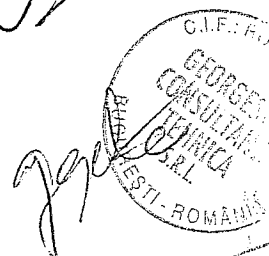
ju

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2015 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu beneficiarul/proprietarul și nici un interes actual sau viitor față de proprietățile evaluate. 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 drepturile de proprietate asupra urmatoarelor tipuri de proprietati imobiliare:

Terenuri intravilane si Constructii situate pe teritoriul administrativ al Sectorului 2, Municipiul Bucuresti.

Terenurile intravilane au categoria de folosinta curti constructii (Cc) cu o suprafata totala de 897 mp (teren)

Constructiile au utilizare industriala si comerciala (birouri) si o suprafata totala de 459 mp (suprafata construita la sol) (conform planurilor primite de la S.C. GEOTOPO Srl).

Suprafete Propuse pentru Expropriere (conforma ANEXA 1 si Planuri Topo)

Suprafata totala TERENURI

897 mp

Suprafata totala constructii (construita la sol)

459 mp

Suprafata desfasurata constructii $C1\ 207\ mp * 2 + C2\ 178\ mp + C3\ 74\ mp = 666\ mp$

Imobilele analizate sunt situate la limita noului pod de la Dna Ghica, in **zona de siguranta** a podului, asa cum este precizat in expertizele tehnice depuse la dosarul de instant.

Pentru aceste imobile ce se evalueaza exista Sentinta Civila si Decizie Civila prin care "Obliga parata C.G.M.B la declansarea procedurii de expropriere pentru imobil teren si constructii situat in Bucuresti, str. Fantanica nr. 41 sector 2 afectat de **zona de siguranta** asa cum a fost identificat in rapoartele de expertiza intocmite in cauza, in termen de 30 de zile de la data ramanerii definitive a hotararii ce se va pronunta".

LOCALIZARE

Imobilele analizate sunt situate la limita noului pod de la Dna Ghica. Imobilele au numar postal la str. Fantanica Sector 2 Bucuresti.

Planuri detaliate primite de la S.C. Geotopo SRL cu localizarea amplasamentului sunt anexate in prezentul raport.

INSPECTIA

Inspectia s-a efectuat global, la exterior, pentru toate proprietatile ce urmeaza a fi expropriate. Nu au fost inspectate individual proprietatile. Evaluatorii si inginerii geodezi nu au avut acces la fiecare proprietate in parte, ci doar in exterior. Inspectia pentru fiecare proprietate se va face ulterior.

DESCRIERE

Inspectia vizuala exterioara a proprietatilor a fost realizata in luna Iulie 2015 de catre ing. Geta Stela Georgescu si Nelo Monica Madalina insotite de ing. Turcanu Marius din partea S.C. GEOTOPO SRL. Inspectia a fost facuta la exterior de pe pod, nu s-a permis accesul in interiorul proprietatilor. Conform PAD - C1 este descrisa ca atelier cu suparata de 143,64 mp, construita este din caramida, tamplaria din PVC si metalica cu grilaj metalic, acoperis din lemn cu invelitoare din tabla veche ruginita.

Conform PAD - C2 este descrisa ca atelier cu suparata de 66,77 mp, este P+1 si este construita din caramida si beton, cu tamplarie PVC alb si grilaj metalic, usa de la intrare este metalica vopsita in albastru, acoperis din lemn cu invelitoare din tabla.

Intre C1 si C3 mai exista o constructie care nu corespunde documentatiei cadastrale.

Conform documentatiei cadastrale C3 este descrisa ca magazie cu o suprafata construita de 73,96mp. Este o constructie veche cu acoperis din lemn cu invelitoare din tabla ruginita veche.

La inspectie s-a constatat o extindere de fapt a constructiei C3, extindere ce nu corespunde documentatiei cadastrale (planurilor topografice) primite de la ing. Geodezi.

SCOPUL EVALUARII

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

„Artera de Circulație între B-dul Doamna GHICA și B-dul CHIȘINĂU”

Estimarea valorii din prezentul raport de evaluare este una globala, pentru toate proprietatile aflate pe acest tronson (precizate in “Anexa 2 - VALOARE GLOBALA”), urmand ca la evaluarile individuale sa se estimeze valori juste pentru fiecare proprietate in parte. Raportul de evaluare nu este valabil pentru utilizări în alte scopuri.

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Evaluarea pentru fiecare proprietate se va face în 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 exterioare efectuate. In cazul in care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate in considerare in cadrul altui raport sau la rapoartele individuale ulterioare.

BENEFICIAR SI DESTINATAR

Primaria Municipiului Bucuresti

Societatea de Avocatura MOCANU & Asociatii SPRL.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si OG 24/2011 al profesiei de evaluator, evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de acesti beneficiari.

09 FEB. 2016

LOCALIZARE

Cartierul Pantelimon se întinde pe circa 206 ha și face parte din sectorul 2. Limita dinspre centrul capitalei este dată de străzile Ritmului și Avrig. Poziționat în estul capitalei și în sudul sectorului doi, ansamblul este cuprins între cartierele Colentina, Baicului și salba de lacuri de pe râul Colentina (la nord) și cartierele Iancului, 23 August (fost Malaxa), Vatra Luminoasă și Balta Albă (la sud).

Datorită noului pasaj distanța parcursă de șoferi se reduce cu circa 5 kilometri. "Această nouă arteră leagă trei cartiere: Colentina, Petricani și Pantelimon, mergând și către Balta Albă și Berceni. Este practic unica soluție de descărcare a traficului de pe viitoarea autostradă A3. Ne așteptam ca zilnic pe aici să circule în jur de 35.000 de mașini în ambele sensuri", a explicat primarul Capitalei Sorin Oprescu într-un comunicat.

Întreaga arteră are o lungime totală de 1.8 km (podul având 363 de metri) și 4 benzi de circulație, câte două pe fiecare sens. Între sensurile de mers, Primăria sectorului 2 a pus copaci și gazon și a montat o bandă de iluminat de joasă înălțime care se întinde de la Șoseaua Colentina până la pasajul suprateran. Prin acest sistem de iluminat se asigură și o vizibilitate maximă pentru conducătorii auto pe timpul nopții.

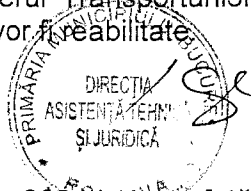
Lucrările de realizare a noii artere au presupus și crearea de noi locuri de parcare (136) în zonă, distribuite astfel: 13 locuri la Policlinica Delfinului, 20 la Fabrica de Mobilă, 91 lângă breteaua podului Dna Ghica, 12 în zonă de intrare către pod (Heliade între Vii).

Toate străzile din Baicului, asfaltate

Pasajul este așteptat demult de localnicii din cartierul Baicului, mai ales ca proiectul a început de acum șase ani. În această zonă, Primăria sectorului 2 a făcut o serie de investiții: a montat un sistem de supraveghere video cu 47 de camere pentru prevenirea criminalității în arealul Baicului, a înființat o secție de Poliție Locală și un centru de colectare a deșeurilor electrice și electrocasnice pentru populație, a amenajat un parc ecologic, modern, dotat la standarde europene, iar cu fonduri de la UEFA a fost realizat un teren de fotbal inaugurat chiar de președintelui UEFA, domnul Michel Platini

În plus, Primăria sectorului 2 a reabilitat cu fonduri europene 22 de străzi din cartierul Baicului din zona noului pasaj. Pe alte 2 artere, respectiv străzile Rodica și Velicu Ștefan pentru care autoritatea

locală a obținut ultimul aviz necesar de la Ministerul Transporturilor asfaltarea va începe peste câteva zile, iar astfel toate străzile din acest cartier vor fi reabilitate.



CONFORM CU
ORIGINALA

ISTORIC

Ansamblul de locuințe Pantelimon se întinde pe circa 206 ha, suprafață pe care au fost construite 58 de blocuri cu patru etaje, 15 cu șase etaje, 21 cu opt etaje, 62 cu zece etaje și cinci cu 12 etaje. Toate au fost executate în perioada 1965-1989 prin exproprierea și demolarea unui număr mare de construcții de mahala, cu puține nivele și aflate într-un stadiu mediocru de întreținere. Cea mai importantă arteră de circulație a ansamblului este șos. Pantelimon a cărei denumire a fost dată după numele Sfântului Pantelimon, ocrotitorul lăcașelor de sănătate. Zona a fost înțesată cu multe astfel de edificii la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul celui de-al XX-lea. De aici și-a luat numele și actuala comună Pantelimon. La toate acestea se mai adaugă opt străzi importante ale Bucureștiului care intersectează șos. Pantelimon. În plus mai sunt 33 de străzi secundare ce asigură circulația în Pantelimon.

În timpul lucrărilor la blocuri, au fost amenajate și spațiile verzi conform normativelor existente în momentul proiectării.

ADMINISTRAȚIE ȘI ECONOMIE

Pantelimonul beneficiază de două parcuri amenajate în perioada 1975-1980 pe locul unor gropi de pământ ale fabricilor de cărămidă existente în zonă anterior anului 1950. Cele două parcuri (Vergului sau Sticlăriei și Morarilor) însumează circa 25 ha de spațiu verde. În cartier se mai află cinci grădinițe, șapte școli generale și două licee. Cartierul este dotat și cu două spitale, două policlinicii, cabinete medicale și farmacii.

De când au fost construite, cele mai multe dintre blocurile aflate la artera principală de circulație (șos. Pantelimon) au fost dotate cu spații comerciale la parter și, eventual, la mezanin. Cu toate acestea au fost necesare unele noi, astfel fiind construit complexul Delfinului, anterior anului 1989. După 2000, Hypermarketul Cora a fost cel care a oferit spații comerciale diverse și o mare suprafață rezervată locurilor de parcare

Transportul în comun este asigurat în principal de tramvaie și autobuze. Însă, în imediata vecinătate a cartierului se află și trasee de troleibuz și două stații de metrou (Republica și Obor) aflate la cele două extremități ale ansamblului de locuințe. Odată cu începerea construirii acestui cartier a fost realizată și toată infrastructura necesară (apă, canalizare, termoficare, gaze, telefonie).

PROIECTE IMOBILIARE ÎN ZONĂ

Cartierul a fost vizat în ultimii ani de mai mulți investitori imobiliari, fiind construite mai multe ansambluri rezidențiale: Planorama, Pantelimon Residence, Atlantis Residence, Pantelimon - Lac Residence, Pantelimon Towers, Swan Lake Village etc.

09 FEB, 2016

ju



[Handwritten signature]

BAZELE EVALUARII

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, 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 PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2015"**, 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.

08 FEB. 2015

"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 2015:

SEV 100 (IVS) Cadru general;

SEV 101 (IVS 101) – Termenii de referință ai evaluării ;

SEV 102 (IVS 102) - Implementare

SEV 103 (IVS 103) – Raportare ;

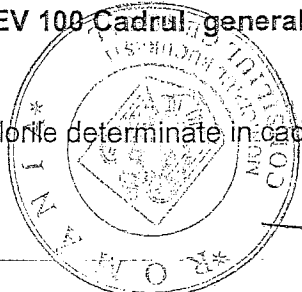
SEV 230 (IVS 230) – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Valoarea justă este definită 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 Cadru general, paragraful 38).

VALORI

Valorile determinate în cadrul acestui raport global de evaluare sunt redată în ANEXA 2.



DATA de REFERINTA a EVALUARII GLOBALEEvaluarea a fost realizata pentru data de **27.07.2015****DATA Intocmirii RAPORTULUI de Evaluare Global**

Iulie 2015

**CONFORM CU ORIGINALUL.****DATA INSPECTIEI**

Inspectia vizuala exterioara a proprietatilor a fost realizata pe 24.07.2015 de catre ing. Geta Stela Georgescu si Nelo Monica Madalina insotite de ing. Turcanu Marius din partea S.C. GEOTOPO SRL. **Inspectia s-a efectuat global, la exterior, pentru proprietatile ce se evalueaza si sunt afectate de expropriere.**

Nu au fost inspectate individual proprietatile.

LEGISLATIE

Elaborarea prezentului raport se face respectand legislatia in 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.

Raportul de evaluare are la baza publicatiile de specialitate:

„STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR” editia 2015.

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

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

„Evaluarea Terenului – Aplicatii” – editura IROVAL.

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

03 FEB. 2016

CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE

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

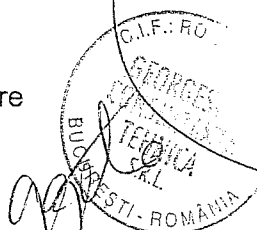
DREPT DE PUBLICARE

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

Prezentul raport s-a incheiat in 3 exemplare, unul pentru **Primaria Municipiului Bucuresti**, unul pentru Societatea de Avocatura si unul pentru arhiva evaluatorului.

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

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



ANEXA 2

IULIE 2015

CONFORM CUI
ORIGINAL

Imobile afectate de lucrarile de utilitate publica - „Artera de Circulatie intre Bdul Ghica si Bdul Chisinau”

Situat in zona de siguranta a acestei lucrari de utilitate publica

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr.Cad.	Suprafata TEREN propusa pentru expropriere (mp)	Nr. constructie	Suprafata Constructie (mp)	Valoare teren [Euro]	Valoare constructii [Euro]	Valoare totala teren + constructii [Euro]	Valoare totala teren + constructii [Lei]
1	SCM COMPUTERS GRUP	Str. Fantanica, nr. 41	230647	227	C3	74	91.254 €	4.958 €	96.212 €	425.170 lei
2	SCM COMPUTERS GRUP	Str. Fantanica, nr. 41	230418	670	C1, C2	385	269.340 €	121.636 €	390.976 €	1.727.762 lei
Suprafata totala TEREN si CONSTRUCTII propuse spre expropriere (mp)				897		459	360.594 €	121.636 €	487.188 €	2.152.932 lei

A se vedea Conditii Limitative de mai jos

4,4191 lei

ANEXA 2 redata mai sus este o estimare globala a valorilor imobilelor afectate de expropriere pentru executarea lucrarilor de utilitate publica - „Artera de Circulatie intre Bdul Ghica si Bdul Chisinau”

Raportul este efectuat in conditiile limitative stricte descrise mai jos:

- Aceasta evaluare globala s-a efectuat fara prezentarea actelor de proprietate, urmand ca evaluările ulterioare sa se faca pentru fiecare proprietate in parte si tinand cont de aspectele juridice si/sau de indicatorii urbanistici ale proprietatii.
- Deoarece evaluarea prezenta este una globala, evaluatorul precizeaza ca la data evaluarilor punctuale pentru fiecare proprietate, valurile pot fi altele, depinzand de caracteristicile fiecarei proprietati in parte (acces, suprafata, deschidere, utilitati, starea tehnica a fiecarei constructii, calitatea si tipul finisajelor si altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale fiecarei proprietati.
- S-a efectuat o evaluare globala a terenului, considerand terenul ca fiind intravilan. Ulterior, la evaluarile per/proprietate, dupa inspectia fiecarei proprietati, in functie de caracteristicile fizice, amplasament, utilitati, vecinatati, s.a.m.d., se vor face estimari punctuale. La cea data valoarea poate fi diferita de cea prezentata in acest tabel.
- In prezenta evaluare globala s-a tinut cont de evaluarea constructiilor, dar aceasta evaluare globala a constructiilor nu este considerata finala, deoarece nu s-a efectuat o masuratoare si o inspectie individuala, in amanunt a fiecarei constructii, pentru determinarea cat mai precisa a starii fizice de intretinere, a structurii (sistemului constructiv, materiale folosite), precum si anului de punere in functiune. Aceste aspecte vor fi efectuate la evaluarile individuale.
- Nu au fost inspectate individual proprietatile. Evaluatorii si inginerii geodezi nu au avut acces la fiecare proprietate in parte, ci doar in exterior. Inspectia per proprietate se va face ulterior.
- Daca la inspectiile individuale (per proprietate) se constata aspecte diferite (fizice, tehnice, juridice), atunci, valoarea justa pentru despagubire de la acea data va putea fi diferita, (diminuata) de cea din aceasta Evaluare Globala.
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele si documentatiile primite de la beneficiari.
- Evaluatorul se raporteaza la grila Notarilor Publici asa cum prevede Legea 255/2010. Astfel, valorile au fost estimate prin utilizarea expertizelor intocmite pentru camerele notarilor publici pentru anul 2015, si anume **zonarile si valorile** furnizate de Grila notariala 2015.
- Terenul intravilan este incadrat la teren ocupat de constructii, fiind ocupat de constructiile C1, C2 si C3, constructii industriale. Grila Notariala furnizeaza pentru str. Fantanica zona 48-B1. Incadrarea de catre evaluatori s-a facut conform Grilei, si anume zona 44-B1.

C1 si C2 - ateliere - constructii industriale, dar C1 este din caramida cu plase de caramida, este P+M, cu tamplarie PVC: 67 euro/mp * 178 mp + 265 euro/mp * 414 mp = 11926 + 109710 = 121636
(Aceste valori sunt valabile in cazul in care aceste constructii sunt intabulate si suprafetele corespund; altfel, aceste valori pot fi semnificativ mai mici, ca pentru ateliere si/sau magazine) SA se vedea si ipotezele speciale de mai jos.

IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

IPOTEZE

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 proprietatile 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 la dispozitia evaluatorului de P.M.B. Prezenta evaluare este o estimare globala a preturilor imobilelor propuse pentru expropriere pentru utilitate publica „**ARTERA DE CIRCULATIE ÎNTR-UN B-DUL DOAMNA GHICA ȘI B-DUL CHIȘINĂU**”

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 ai 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 si juridica a fiecarei constructii, calitatea si tipul finisajelor si altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, in functie de caracteristicile fizice si tehnico-cadastrale ale fiecarei proprietati.

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

9. Proprietatile au fost inspectate doar din exterior. Evaluatorul a avut acces la fiecare proprietate in parte 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, tehnico-cadastrale, de urbanism, juridice), atunci valoarea de despagubire de la acea data va putea fi diferita (diminuata) fata de cea din aceasta Evaluare Globala. **Evaluarea constructiilor se va face tinand cont atat de incadrarea in grila, si de existenta acestora in cartile funciare. Daca constructiile nu sunt intabulate sau nu detin autorizatii sau documente legale, desi vor primi valoare in cadrul acestui raport, valorile vor fi ajustate strict in baza documentelor legale.**

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

13. Daca vor aparea incadrari diferite in zona la o data ulterioara, acestea se vor modifica fie cu completare la prezentul raport, fie la intocmirea rapoartelor individuale.

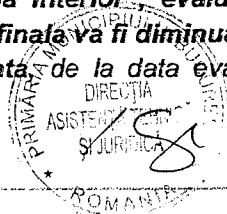
14. Estimarea valorii s-a efectuat tinand cont de incadrarea in Grila Notariala in zona 48-B1 pentru str. Fantanica.

15. Estimarea valorii s-a efectuat asa cum a precizat instanta in Sentinta Civila nr. 320 din 10.03.2015 „**Obliga parata C.G.M.B la declansarea procedurii de expropriere pentru imobil teren si constructii situat in Bucuresti, str. Fantanica nr. 41 sector 2 afectat de zona de siguranta asa cum a fost identificat in rapoartele de expertiza intocmite in cauza, in termen de 30 de zile de la data ramanerii definitive a hotararii ce se va pronunta**”.

16. Zona de siguranta a fost furnizata de masuratorilor expertilor parte, acest lucru depasind sfera si pregatirea evaluatorului. Evaluatorul nu se poate pronunta asupra notiunii de „zona de siguranta” ci intocmeste documentatia pentru estimarea valorii pentru expropriere de utilitate publica conform Legii 255/2010.

17. Orice alte aspecte juridice si tehnico-cadastrale cad in sarcina reprezentantilor expropriatorului.

18. Estimarea valorii pentru constructia C2- Atelier pe planul cadastral a fost facuta in ipoteza ca extinderea ei la P+M respecta reglementarile urbanistice. S-a utilizat Suprafata desfasurata de $207 * 2 = 414$ mp. **Daca ulterior, la evaluarea individuala, la inspectia la interior, evaluatorii nu vor primi acte justificative (A.C., extras de Carte Funciara), atunci valoare finala va fi diminuată si se va baza strict pe actele de proprietate si pe documentatia cadastrala avizata de la data evaluării individuale, si dupa inspectia la interior a constructiilor.**



CONFORM CU ORIGINALUL

IPOTEZE SPECIALE

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general din prima jumatate a anului 2015, cand a fost realizata prezenta 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 ANEVAR in vigoare la data evaluarii.

Legea exproprierii : Prin art. 26, precizeaza clar ca evaluarea se face respectand grila Notarilor Publici pentru anul 2015. Pentru acest motiv, evaluarea se face strict prin raportare la Grila Notariale..

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

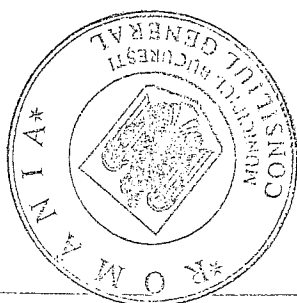
S.C. GEORGESCU Consultanta Tehnica S.R.L.

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



08 FEB. 2016

ju



ANALIZA DATELOR

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

Orice varianta alternativa de utilizare trebuie sa fie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Analiza Celei Mai Bune Utilizari : pentru proprietatile evaluate 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

Evaluatorul furnizeaza valorile precizate in Grila Notariala valabila la 2015, pentru zonarea 48-B1.

Evaluatorul a realizat abordarea prin comparatii la nivel general pentru a stabili un interval in care se situeaza valorile terenurilor similare in zona studiata, urmand ca la fiecare evaluare punctuala pentru fiecare proprietate in parte sa tina cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice, etc) fiecarei proprietati analizate si evaluate.

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client;
- identificarea si analiza amplasamentului si constructiilor, aprecierea starii tehnice;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport
- deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii

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 Evaluătorilor din România - ANEXAR, 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 anii 2015 si anume zonarile din Grila Notariala 2015.

Valorile juste (de despagubire) **estimate pentru proprietatile imobiliare** terenuri intravilane si constructii (conform inspectiei exterioare), situate pe teritoriul administrativ al Sectorului 2, Municipiul Bucuresti, ce urmeaza a fi expropriate pentru **utilitate publica**

„ARTERA DE CIRCULAȚIE ÎNTRE B-DUL DOAMNA GHICA ȘI B-DUL CHIȘINĂU”

VALORI furnizate de Grila Notariala estimate pentru 2015

Suprafata totala teren ce se expropriaza (apartine persoanelor juridice)	897 mp	08 FEB. 2016
Suprafata constructii (la sol) Suprafata desfasurata constructii	459 mp	ju
Valori Juste	EURO	LEI
Valoare justa de despagubire - global (terenuri)	360.594 euro	1.593.501 lei
Valoare justa de despagubire - global (constructii)	126.594 euro	559.431 lei
Valoare justa de despagubire- TOTALA (terenuri+constructii)	487.188 Euro	2.152.932 Lei

Curs BNR la data estimarii 27.07.2015: 4,4191 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. Geta Stela Georgescu,

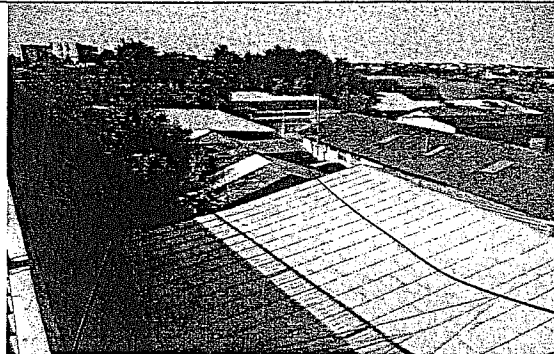
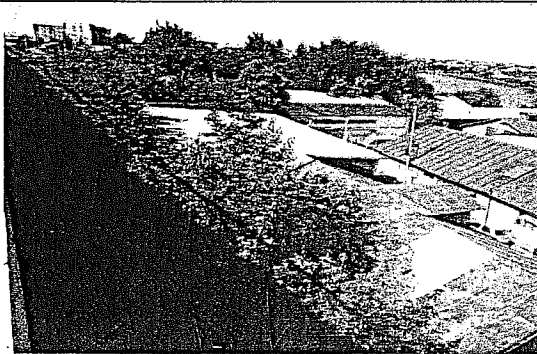
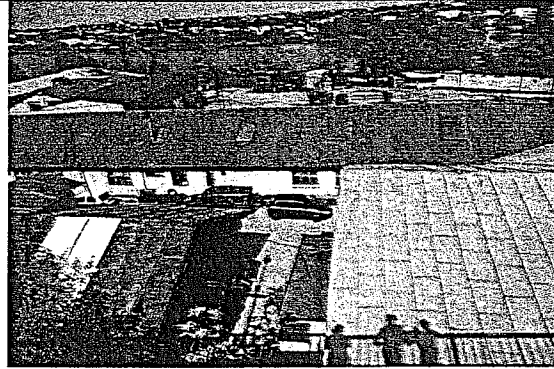
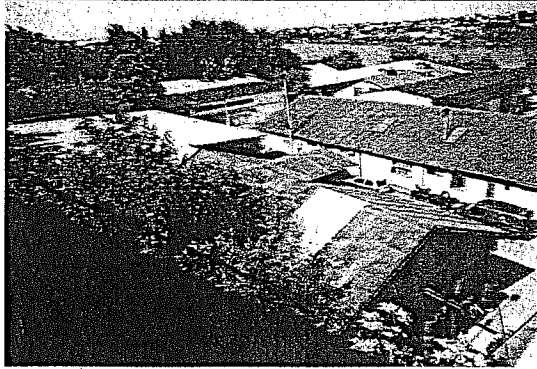
Evaluator Autorizat EPI, EI

Membru Titular A.N.E.V.A.R., legitimatie 12759



CONFORM CU
ORIGINALUL

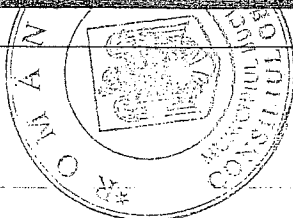
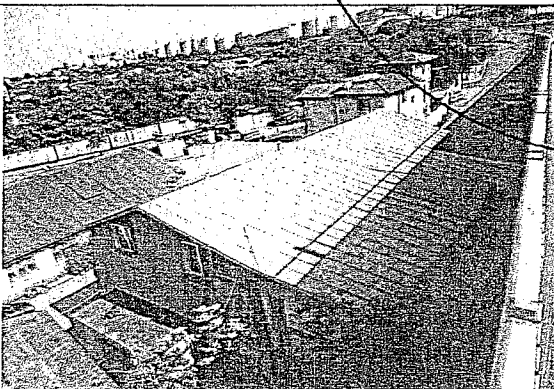
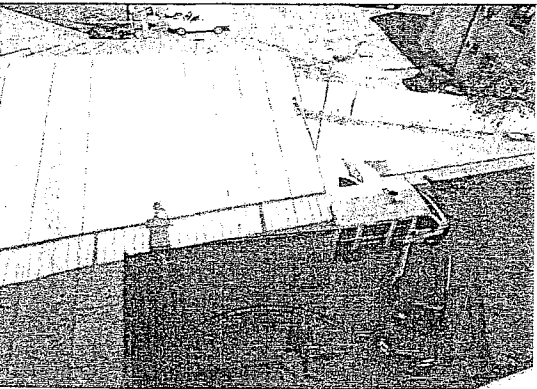
FOTOGRAFII C1 - SITUAT PE STR. FANTANICA NR. 41



08 FEB. 2016

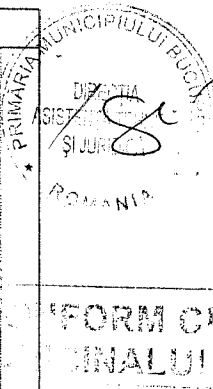
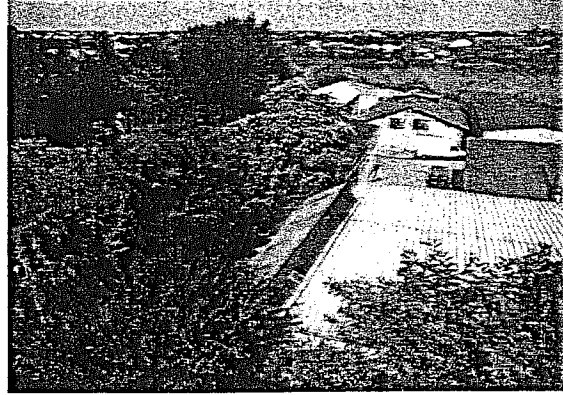
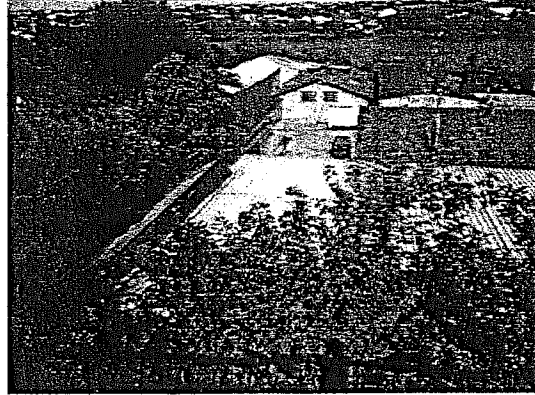
for

FOTOGRAFII C2 - SITUAT PE STR. FANTANICA NR. 41

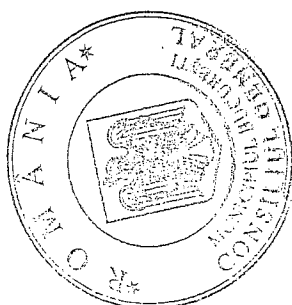
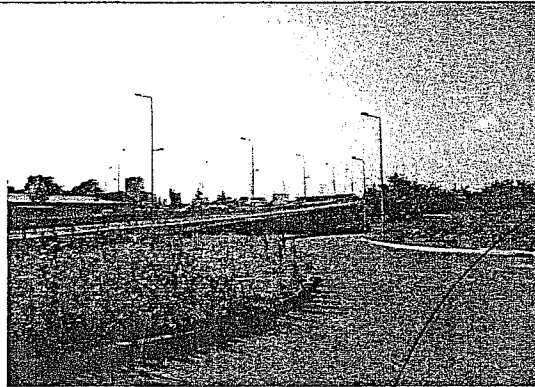
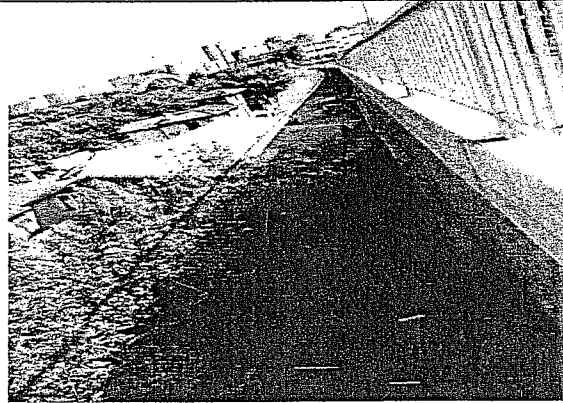
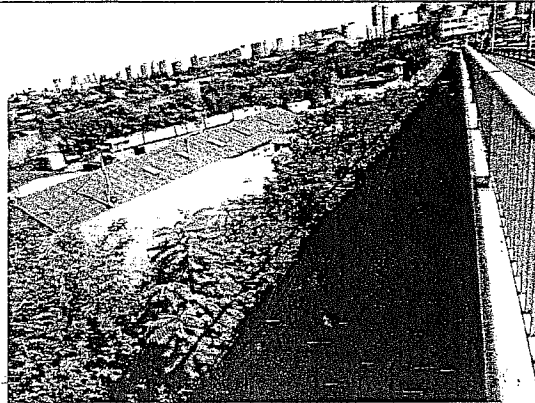


19

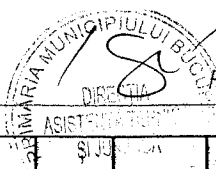
FOTOGRAFII C3 - SITUAT PE STR. FANTANICA NR. 41



FOTOGRAFII TEREN SITUAT PE STR. FANTANICA nr. 41



08 FEB. 2016



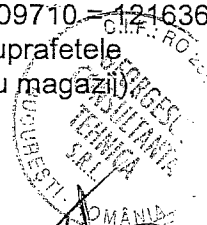
Nr. Crt.	Proprietar	Adresa	Categorie folosinta INTRAVILAN	Suprafata expropriata (mp)	Construcții	Suprafata construita	Valoare Teren G.N. 2015 eur/mp	Valoare constructii G.N. 2015 eur/mp	Valoare Totala Teren (G.N. 2015)	Valoare Totala Constructii (G.N. 2015)	Valoare totale expropriere - (c tii + teren) Euro	Valoare totala C si T - Lei	Zona grila notariala
1	SCM COMPUTERS GRUP	Str. Fantanica, nr. 41	Cc	227	C3	74,00	402	67	91.254 €	4.958 €	96.212 €	426.711 lei	48-A1
2	SCM COMPUTERS GRUP	Str. Fantanica, nr. 41	Cc	670	C1, C2	385,00	402	67 si 265	269.340 €	121.636 €	390.976 €	1.727.067 lei	48-A1

Pozitiile 1 si 2 au Sentinta civila nr. 320 din 10.03.2015 , respectiv Decizia Civila nr. 347A din 29 iunie 2015, deci numai pentru aceste pozitii de stabileste cuantumul despagubirii

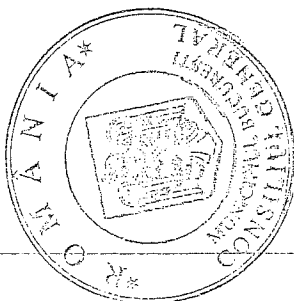
Teren Intravilan TDI, c3 - magazie - constructie industriala

Teren Intravilan TDI, C1 si C2 - ateliere - constructii industriale, dar C1 este din caramida cu planseu de caramida, este P+M, cu tamplarie PVC; 67 euro/mp *178 mp + 265 euro/mp*414 mp = 11926 + 109710 = 121636 (Acele valori sunt valabile in cazul in care aceste constructii sunt intabulate, si suprafetele corespund; altfel, aceste valori pot fi semnificativ mai mici, ca pentru ateliere si/sau magazine);

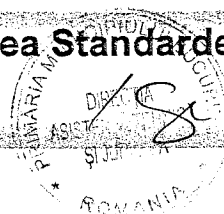
C1 si C2 - ateliere - constructii industriale, dar C1 este din caramida cu planseu de caramida, este P+M, cu tamplarie PVC; 67 euro/mp *178 mp + 265 euro/mp*414 mp = 11926 + 109710 = 121636 (Acele valori sunt valabile in cazul in care aceste constructii sunt intabulate, si suprafetele corespund; altfel, aceste valori pot fi semnificativ mai mici, ca pentru ateliere si/sau magazine);



08 FEB. 2015



EVALUAREA TERENULUI cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR, editia 2015



FORMA
NATIONALUL

MODURI DE ABORDARE A VALORII ESTIMATE

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

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

Piața imobiliară la momentul actual se caracterizează printr-o lipsă 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 Piață - Metoda Comparatiilor de Piață

Piața imobiliară oferă proprietăți la vânzare similare proprietăților 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 **326 Euro/mp și 350 Euro/mp**, preturile variind în funcție de: dimensiunile, localizare 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 aplicarea abordării și determinarea valorii juste a fost aplicată metoda comparațiilor directe conform Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2015, astfel:

Pentru determinarea valorii juste a fost aplicată **o singură abordare** conform prevederilor din Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2015 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 GEV 630 – « Evaluarea bunurilor Imobile »).

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către client;
- identificarea și analiza amplasamentului;
- stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior).

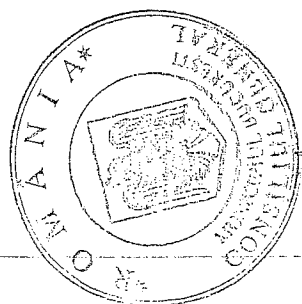
N.B.

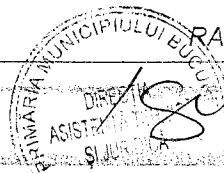
Evaluatorul aplică abordarea prin piață și anume metoda comparației directe strict pentru o analiză a pieței imobiliare din zona analizată.

Nu își pune opinia pe valorile estimate din piață, deoarece Legea 255/2010 nu permite acest lucru, ci cere în mod expres respectarea Grilei Notariale, valabilă la data evaluării, și anume Grila 2015.

08 FEB. 2016

pr





ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata este aplicata strict pentru respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR, editia 2015, 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 utilizata pentru aplicarea abordarii 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 6 proprietati comparabile – terenuri libere - cu suprafete intre 148 mp si 10.000 mp - din zone similare sau apropiate.

Ofertele de teren au fost corectate cu -5%, corectii de negociere, negociere ce are loc in orice tranzactie, mai ales pentru terenuri, in aceasta perioada de criza economico-financiara.

In Anexele de mai jos sunt prezentate proprietati comparabile –teren intravilan - alese si grila datelor de piata si proprietatile comparabile, pe baza careia se realizeaza estimarea intervalului de valori de piata pentru terenuri.

08 FEB. 2016

Conform ANEXEI 1 – Comparatii de Piata (de mai jos), se estimeaza

- pentru terenurile din zona intre Obor Gara de Est – Str. Doamna Ghica; valorile de piata pentru terenurile situate in aceasta zona se situeaza in intervalul **326 - 350 euro/mp**.

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

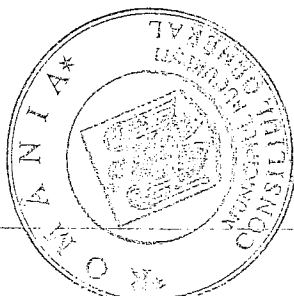
Comparatia a avut la baza oferte din piata din perioada Aprilie - Iulie 2015. Comparatia de piata prezentata este doar pentru a furniza un reper al preturilor terenurilor din zona.

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.

Obs. Aceasta abordare a fost utilizata strict pentru respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR, editia 2015, pentru ca evaluatorul sa isi formeze o opinie asupra subpietei imobiliare pentru zona analizata.

N.B. Valorile de Piata furnizate pentru terenuri sunt mai mici valorile furnizate de Grila Notariala 2015. Cu toate acestea, evaluatorul este constrans de Legea 255/2010 sa se subordoneze grilei notariale valabila la data evaluarii 2015.

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 ANEXELOR Z1 si Z2 prezentate mai jos.



ABORDARE PRIN METODA COMPARATIEI VANZARILOR - TEREN INTRAVILAN

Str. Fantanica, Sector 2, Mun. Bucuresti

Anexa Z1 - Comparatii de Piata

Elemente de comparatie	Proprietatea	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
Localizare	Doamna Ghica - Str. Fantanica	Baicului- Stefan Velicu	Str. Dimitrie Grozdea	Colentina - Dna Ghica	Obor - Gara de Est	Doamna Ghica	Str. Baicului
Suprafata	670,00	300 mp	3484 mp	148 mp	230 mp	304 mp	10000 mp
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		350 €	350 €	345 €	326 €	329 €	350 €
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		350	350	345	326	329	350
Conditii tranzactionare		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-17,50	-17,50	-17,25	-16,30	-16,45	-17,50
Pret corectat		332,50	332,50	327,75	309,70	312,55	332,50
Corectie de conditii ale pietei		Iulie 2015	Iulie 2015	Aprilie 2015	Iulie 2015	Iulie 2015	Iulie 2015
Valoarea corectiei (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		332,50	332,50	327,75	309,70	312,55	332,50
Localizare	Doamna Ghica - Str. Fantanica	Baicului- Stefan Velicu	Str. Dimitrie Grozdea	Colentina - Dna Ghica	Obor - Gara de Est	Doamna Ghica	Str. Baicului
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		332,50	332,50	327,75	309,70	312,55	332,50
Acces	La strada	deschidere 10 ml	deschidere 180 ml	0	0	dubla deschidere	dubla deschidere
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		332,50	332,50	327,75	309,70	312,55	332,50
Destinatia (utilizarea terenului)	industrial/rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	comercial / rezidential
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		332,50	332,50	327,75	309,70	312,55	332,50
Utilitati	toate utilitatile	Toate utilitatile in zona	Toate utilitatile in zona	Toate utilitatile in zona	Toate utilitatile in zona	Toate utilitatile in zona	Toate utilitatile in zona
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		332,50	332,50	327,75	309,70	312,55	332,50
Indicatori urbanistici / tip teren	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	POT 75% CUT 2	teren intravilan Cc	Constructie demolabila	POT 45% CUT 1,3	teren intravilan Cc
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	5%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0,00	0,00	16,39	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		332,50	332,50	344,14	309,70	312,55	332,50
Suprafata	670,00	300 mp	3484 mp	148 mp	230 mp	304 mp	10000 mp
Corectie procentuala		0%	5%	0%	0%	0%	10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	16,63	0,00	0,00	0,00	33,25
Pret corectat		333	349	344	310	313	366
Total corectie bruta		17,50	16,13	16,64	16,30	16,45	50,75
Corectie totală bruta (%)		5%	10%	10%	5%	5%	15%
Corectie totală netă (%)		5,00%	9,75%	9,75%	5,00%	5,00%	14,50%
Valoarea estimata	potunjire	333	349	344	310	313	366

Valoare piata Teren Interval Iulie 2015 (Euro)

310 - 366 euro/mp

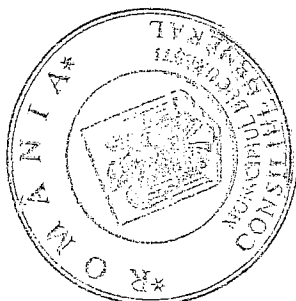
Explicatii corectii:

corectie de tranzactionare	se considera o corectie privind pretul de tranzactionare fata de pretul de oferta -5% negociere propriu-zisa; datorita cotei 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 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 comparabile care au destinatie rezidentiale, considerata mai buna decat proprietatea de evaluat care are destinatia mixta (comerciala / rezidentiale).
corectie utilitati	s-a considerat o corectie nula deoarece toate proprietatile comparabile dispun de toate utilitatile la strada (obs. Terenurile de expropriat ocupate de constructii au utilitati la proprietate, dar corectia se va face la rapoartele individuale).
corectie indicatori urbanistici / tip teren	s-a considerat o corectie nula pentru toate comparabilele considerand indicatorii similari.
corectie de suprafata	s-a considerat o corectie pozitiva fata de toate comparabilele, care are au suprafata mai mari decat a proprietatilor de evaluat; s-a avut in vedere faptul ca de regula suprafetele mai mici de teren au preturi mai mari pe metrul patrat.

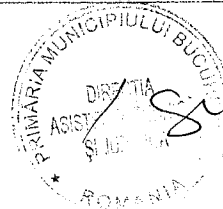
In opinia evaluatorului, valorile de piata pentru terenurile situate in zona analizata, se situeaza in intervalul 310 - 366 euro/mp.

	C T1	C T2	C T3	C T4	C T5	C T6
	Baicului- Stefan Velicu	Str. Dimitrie Grozdea	Colentina - Dna Ghica	Obor - Gara de Est	Doamna Ghica	Str. Baicului
Suprafata	300 mp	3484 mp	148 mp	230 mp	304 mp	10000 mp
Deschidere	deschidere 10 ml	deschidere 180 ml	0	0	dubla deschidere	dubla deschidere
Utilitati	Toate utilitatile in zona	Toate utilitatile in zona	Toate utilitatile in zona	Toate utilitatile in zona	Toate utilitatile in zona	Toate utilitatile in zona
Oferta	Oferta din Iulie 2015	Oferta din Iulie 2015	Oferta din Aprilie 2015	Oferta din Iulie 2015	Oferta din Iulie 2015	Oferta din Iulie 2015
Pret Oferta	350 €	350 €	345 €	326 €	329 €	350 €
Indicatori Urbanistici	teren intravilan Cc	POT 75% CUT 2	teren intravilan Cc	Constructie demolabila	POT 45% CUT 1,3	teren intravilan Cc
Sursa	olx.ro	www.imobiliare.ro	www.multecase.ro	www.imobiliare.net	www.imobiliare.ro	olx.ro

03 FEB. 2016



Extrase Grila Notarilor 2015

CĂMINARII
CĂMINARII

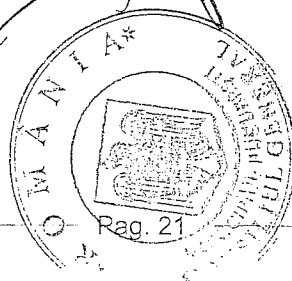
S.C. EURO EXPERT SRL & S.C. EXPERT VALUATION SRL

DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Str. Episcopul Ilarion	47 / B3
Intr. Episcopul Radu	47 / A1
Str. Episcopul Radu	47 / A1, B1
Str. Episcopul Timuș	35 / B3
Intr. Epistolei	25 / A2, A3
Intr. Epoci	25 / A3, 35 / A1
Aleea Eprubetei	59 / B2
Str. Epurești	23 / B3
Str. Eroșe Arion, g-ral	14 / A1
Str. Eretelui	50 / B3
Str. Eric Eroil	67 / B2
Str. Eroii Neamului	68 / B1, 68 / A1
Bd. Eroii Sanitari	45 / A3, B3
Bd. Eroilor	45 / A3, B2, B3
P-ța Eroilor	45 / A3
Str. Eroina de la Jiu	56 / A1
Str. Esarcu Constantin	46 / B2
Str. Escalei	27 / A3, B3, 37 / B1
Str. Estacadei	43 / B2
Str. Esartei	58 / B2
Intr. Elemițăși	67 / B2, B3
Str. Elemițăși	67 / B3, 68 / A3
Str. Elenului	59 / A3
Str. Eucașpluhui	43 / A2
Str. Eustațiu Mihail, g-ral	56 / B2
Str. Everest	60 / B3
Str. Evidențașilor	68 / B1
Intr. Evocării	66 / A1
Str. Existenței	27 / B3, 37 / B1
Bd. Expoziției	34 / A1
Str. Ezărenii	46 / A2

F	
Str. Fabrica de Căminară	23 / A1, A2, B2
Str. Fabrica de Chioșci	57 / A2
Str. Fabrica de Gheață	37 / A2

DENUMIRE STRADA	ZONA/SUBZONA
Șos. Fabrica de Glucoză	36 / A1-B1
Str. Fabricii	44 / A2
Intr. Fabulei	68 / B3
Intr. Fabulișului	46 / B1
Str. Fagului	33 / A2
Intr. Fantarei	37 / A2, B2
Str. Fântânului	22 / B3
Str. Fântâna Elena	44 / B1
Str. Fântâna	66 / B1
Str. Fântâna Alexandru, erou	22 / A3
Str. Fântâna	68 / B1
Str. Fântâna	43 / B2
Str. Fântâna	45 / B2
Str. Fântânașanu	37 / A2, A3
Str. Fântânelui	68 / B1
Intr. Fântânelu	79 / B1
Str. Fântâna	47 / A1, B1
Intr. Fântâna	37 / B3
Str. Fântâna	27 / B3, 37 / B1
Intr. Fântânașanca	68 / A1
Str. Fântânașanca	68 / A1
Str. Fântânașanca	56 / A2, B2
Aleea Fântânei	23 / B3
Str. Fântâna	23 / B3
Intr. Fântâna	47 / A1
Drum. Fântâna Albă	31 / A2
Drum. Fântâna Babli	32 / A2
Drum. Fântâna Domnească	32 / A2
Drum. Fântâna Mare	31 / B2
Drum. Fântâna Oilor	32 / A2
Drum. Fântâna Zănelor	31 / A2, B3
Str. Fântâna	46 / A1, B1
Str. Fântâna	43 / A3
Str. Fântâna	46 / B1
Intr. Fântânașului	54 / B2
Str. Fântâna	23 / A3, B3

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



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

TERENURI INTRAVILANE

VALORI UNITARE ORIENTATIVE

- Anul 2015 -

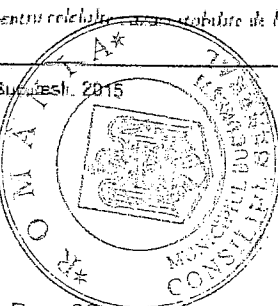
- Valori in EUR/mp *

ZONA - SUBZONA	TEREN LIBER	TEREN OCUPAT DE CONSTRUCTII	TEREN AFERENT SPATII COMERCIALE	TEREN AFERENT SPATII INDUSTRIALE
ZONA 48-A1	604	423	664	544
ZONA 48-A2	637	446	701	573
ZONA 48-A3	644	451	708	580
ZONA 48-B1	574	402	631	517
ZONA 48-B2	599	419	659	539
ZONA 48-B3	612	428	673	551
ZONA 49-A1	368	258	405	331
ZONA 49-A2	396	277	436	356
ZONA 49-A3	412	288	453	371
ZONA 49-B1	364	255	400	328
ZONA 49-B2	384	269	422	346
ZONA 49-B3	376	263	414	338
ZONA 50-A1	241	169	265	217
ZONA 50-A2	259	181	285	233
ZONA 50-A3	238	167	262	214
ZONA 50-B2	243	170	267	219
ZONA 50-B3	224	157	246	202
ZONA 51-A3	125	88	138	112

* Sunt pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte birouri autorizate de lege

TERENURI - mun. Bucuresti, 2015

141

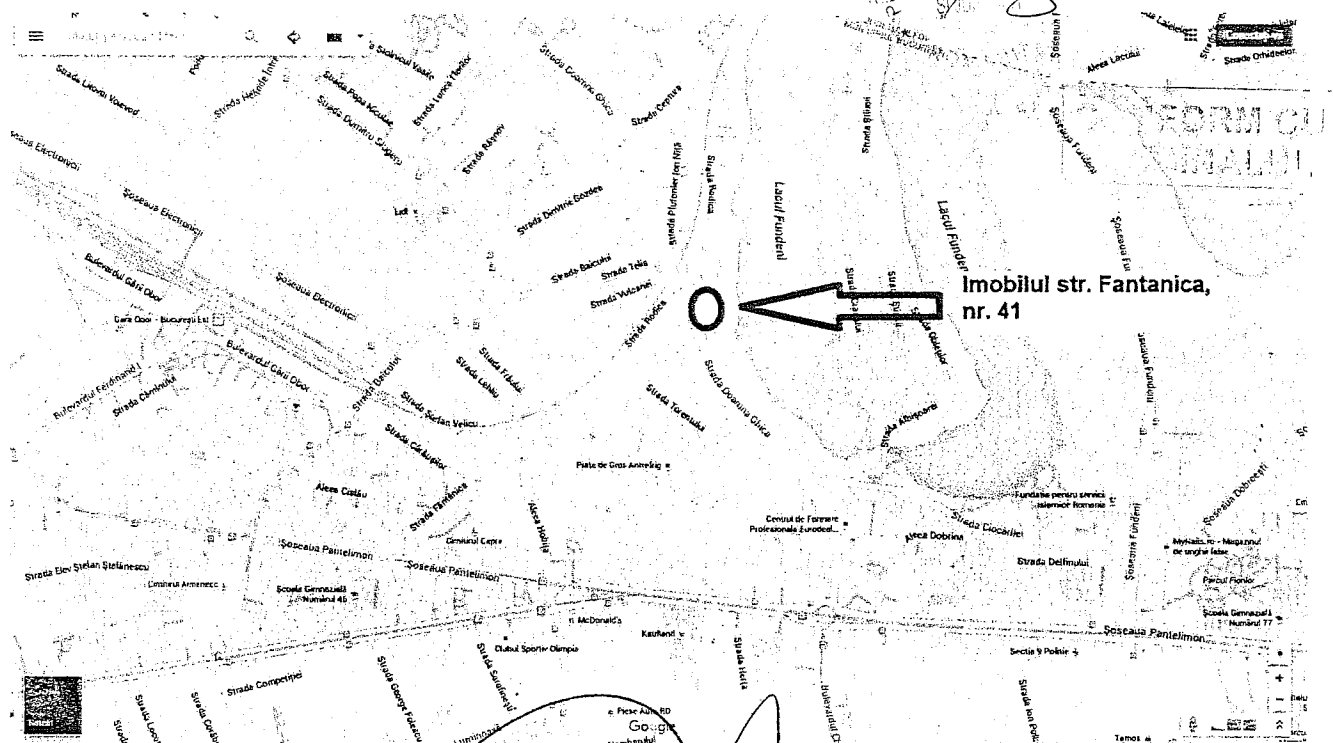


08 FEB. 2016

ju

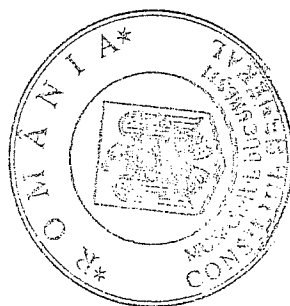
27 39

LOCALIZARE – IMOBILE – Str. Fantanica nr. 41 sector 2.



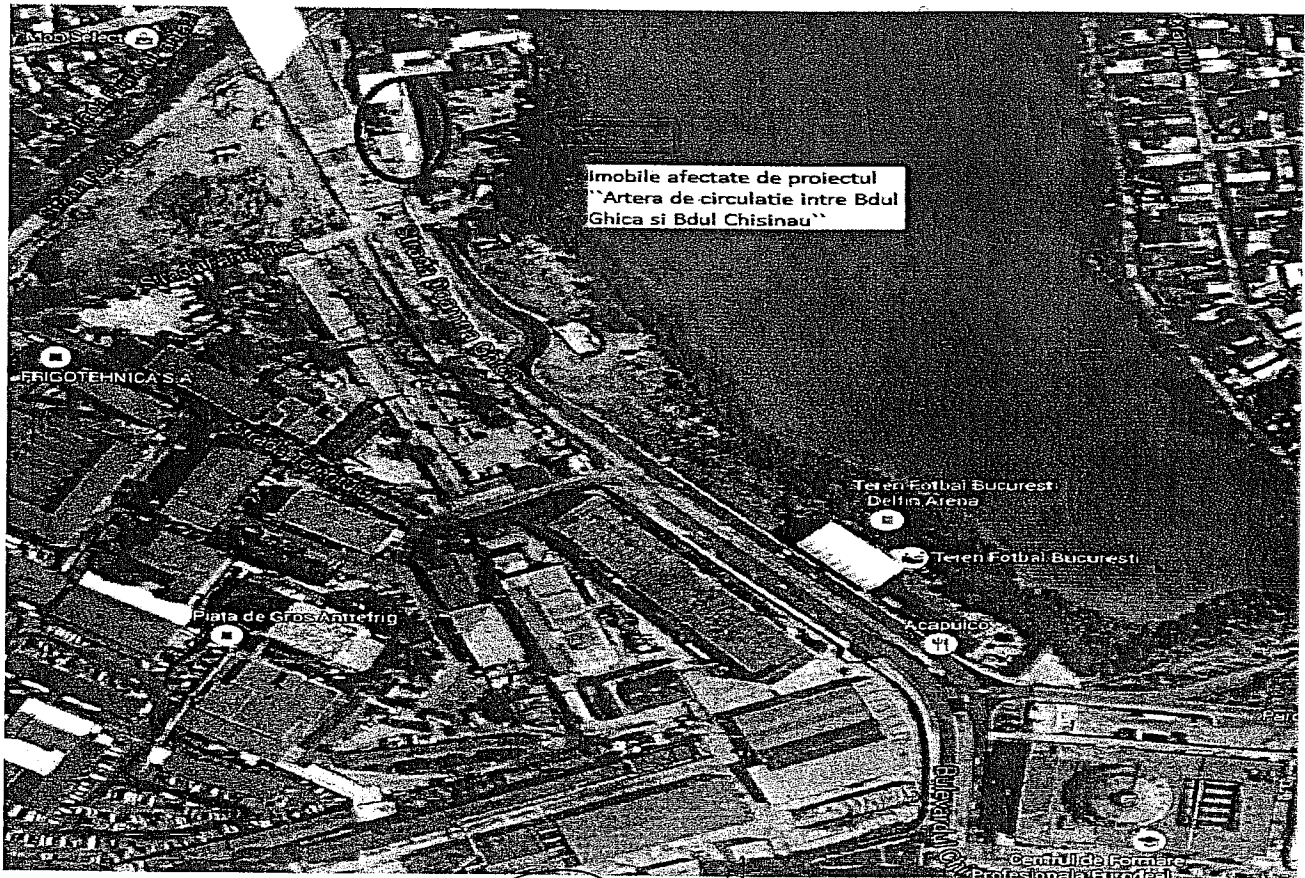
00792, 2008

ju



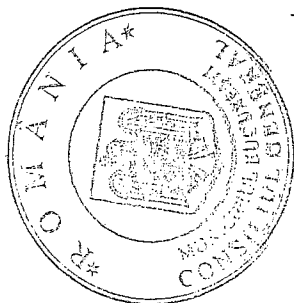
LOCALIZARE – IMOBILE – Str. Fantanica nr. 41 sector 2.

INFORM CU
INALUL



[Handwritten signature]

08 FEB. 2015
[Handwritten initials]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
29*

OFERTELE de Proprietati (utilizate in cadrul Abordarii din Piata)

Oferta 1

Teren 300 m² - Gara de Est - Baicului - Stefan Velicu Bucuresti Sector...<http://oix.ro/oferta-teren-300-m2-gara-de-est-baicul-stefan-velicu-l..>

CERAMICEN

ADAUGA ANUNT NOU

[Anunturi Bucuresti](#) [Imobiliare Bucuresti](#) [Terenuri Bucuresti](#)[Distributie anunt](#)Teren 300 m² - Gara de Est - Baicului - Stefan Velicu

Bucuresti, Judet Bucuresti, Sectorul 2

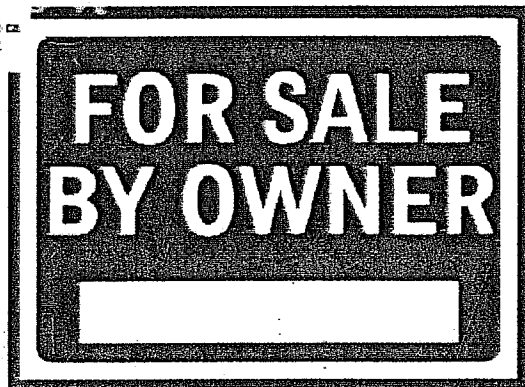
Adaugat la 23:10: 13 Iulie 2015, Numar anunt: 44277855

105 000 €

Intrare: Distributie: 0

Trimite mesaj

0771 361 051

Salveaza ca
favoritBucuresti, Judet Bucuresti,
Sectorul 2[Vezi pe harta](#)

Dragos

Pe site din iul 2015

[Anunturi de terenuri](#)[Salveaza ca favorit](#)[Trasatura](#)[Anunturi](#)[Proprietate](#)

Ofert de Proprietar Extravilan/Intravilan Intravilan

Suprafata 300 m²

Teren intravilan in suprafata de 300 m² cu front stradal de 10 m (10x20), utilitat, zona rezidentiala.
 Pretabil constructie rezidentiala, comerciala sau hala pentru productie. Pret usor discutabil.
 Localizarea exacta este vizibila pe harta.

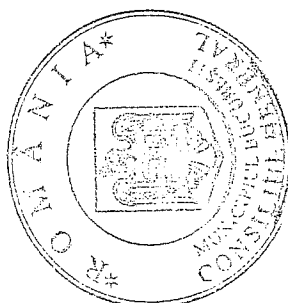
[Distributie](#)[Salveaza ca favorit](#)

Intrare: Distributie: 0

Terenuri

Vizualizare: 336

03 FEB. 2015



Oferta 2

Teren Strada Dimitrie Grozdea 3484 mp - X6N30301D

<http://www.imobiliare.ro> / terenuri - constructii / terenuri - constructii

imobiliare.ro

ID Anunt: #X6N30301D

Teren Strada Dimitrie Grozdea 3484 mp

Bucuresti, Sector 2, zona Doamna Ghica

Actualizat azi

1.219.400 EUR

350 EUR / mp Comision 0% cumpărător



Detalii

- POTmax = 60 %

- CUT max = 2,5

Caracteristici

Suprafață teren:

3.484 mp

Tip teren:

constructii

Front strada:

180 m

Clasificare teren:

Intravilan

Nr. fronturi:

1

Construcție pe teren:

Nu

Specificații

Unități

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloc de transport

Iluminat stradal

Acte, avize

Exista posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75 % cu clădiri cu max 2 nivele (8 m) pentru activități comerciale, sală de spectacol, etc.

Detalii de contact

Sună la

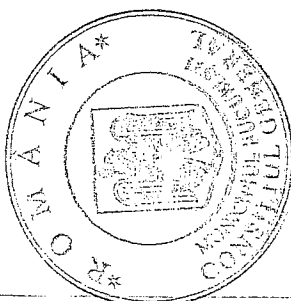
0733.915.707

Alte telefoane:

0733.915.707

ADRIAN NISTOR
Administrator
NISTOR HOUSE

09 FEB. 2016



Oferta 3

Vanzare Teren Doamna Ghica Bucuresti 5460007 | MinireCaz.ro

http://www.minirec.ro/vanzare-teren-doamna-ghica-bucuresti-5460007

Anunturi imobiliare: particulari Anunturi imobiliare: Contente

Alege locuinta

☒ Vanzare ☐ Inchiriere

Teren

Bucuresti

Pret Min:

Pret Max:

...

Anunturi Imobiliare

Alte

Apas

Apas

Apas

Apas

Apas

Apas

Apas

Apas

Apas

1 Decembrie (21)

1 Decembrie (4000)

17 Iunie 2015 (3645)

11 August (1045)

11 Iunie (22)

Apas (15)

Apas (2054)

Apas (103)

Apas (295)

Apas (62)

Apas (3724)

Apas (318)

Apas (74)

Apas (1585)

Apas (372)

Apas (15)

Apas (1313)

Apas (23)

Apas (1170)

Apas (3164)

Apas (561)

Apas (107)

Apas (107)

Apas (107)

Apas (107)

Apas (107)

Apas (107)

Apas (107)

Apas (107)

Apas (107)

Apas (107)

Apas (107)

Apas (107)

Vanzare Teren Doamna Ghica Bucuresti , 51000 €

22 April 2015



Pret Vanzare: 51000 €

Suprafata Teren: 148 m²

Telefon: 0720431435

Cherest, pandura, apaspe de imersie doamna ghica, preabil pentru orice tip de constructie, toate scame la el, acceptam si scriem cu apartament frumos util in buc., 23 apr

titirez.ro ANUNTURI IMOBILIARE	Apartment 5 camere 165mp.Napieru 135.000 €	Casa/Vila 11 camere 637mp.Dorobanti 1.390.000 €	Apartment 3 camere 70mp.Bucuresti 300 €/luna
--	---	--	---

Vinde si Tu pe OLX.ro

Peste 700.000 de Cumparatori Ziino Adauga Anuntul Tau Gratuit!



08 FEB. 2015

Anunturi imobiliare similare



Vanzare Apartament 4 camere Doamna Ghica Bucuresti

Des 01 Iul 2015

Doamna ghica, parter, discapabil, 06 iul

70000 €

vezi detalii

Vanzare Garsoniera 1 camera Doamna Ghica Bucuresti

Des 01 Iul 2015

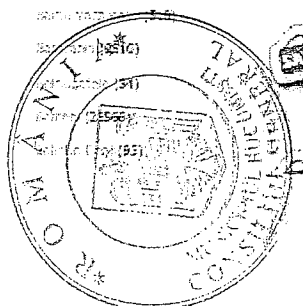
Doamna ghica clementa residence, garsoniera noi la mansarda in vila, fiesate la pata, mobilu de bucatarie inclus, imobil amenajat cu gresie, marmura, parchet, termopan, izolat cu polistiren,...

28000 €

vezi detalii

Vanzare Apartament 3 camere Doamna Ghica Bucuresti

59000 €



Oferta 4

Vanzare teren Gara De Est 350 mp - 201114900

<http://www.imobiliare.net/oferta/gara-de-est-bucuresti-201114900-43041>

Vanzari Terenuri Bucuresti, OBOR, GARA DE EST

la-ti o casa de 75000 € cu o rata de 278 € / luna

Aveti cel mai bun credit din piata cu rata mai mica decat la Prima Casa. Asigurari de viata gratuita *



Supra 200 mp

Teren Colindinasimplasat intre casezoni limitatstrada civilizata toate utilitatile. Casa demnabila pe teren (

id anunt: 201114900 |

Pret: 75.000 EURO
Bucuresti, GARA DE EST

Apulum: 94 (A)
[vezi telefon]

Publicat la 27.07.2015

- ☒ Contacteaza agentia
- ☒ Trimite unui prieten
- ☒ Adauga in oca
- ☒ Adauga la favorite
- ☒ Scrie o parere

☐ Publica pe Facebook

Click pe imagini pentru a le mari:



Etichetă anunt: 4(5) afisari 90 accesari

Contacteaza agentia

Numele dvs.

Adresa email:

Telefon:

Disponibil: Oricand

Contact prin: Telefon sau email

Message:

Sunt interesat de aceasta oferta. Va rog sa ma contactati.

☐ Doresc sa primesc pe email o copie a acestui mesaj

Introdu codul: 3836

Trimite =

Birou Notar Public Ditu Rodica Luciana

Bucuresti - OBOR
Sector 2

Contact: 021.210.45.58

Adresa:

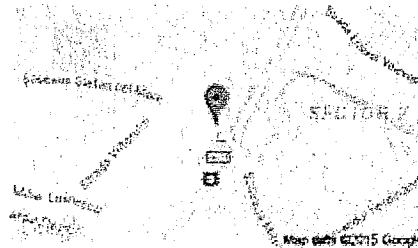
Sos. Stefan cel Mare, nr. 39, bl.32, sc. C, parter,

ap.78.

Program:

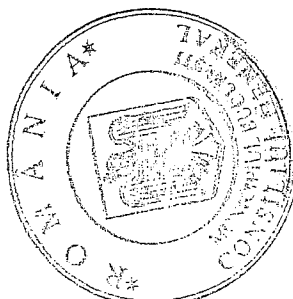
Luni - Jui: 09:00 - 17:00, Vineri: 09:00 - 14:00

[Calculatoarele taxelor notariale]



[vezi toate notariile](#) / [vezi notariile OBOR](#)

08 FEB. 2016



Adauga anunt gratuit »

Login with Facebook

- Login
- Inregistrare
- Cauta ID/Cod anunt

GARSONIERE SI APARTAMENTE
de vanzare
DIRECT DE LA DEZVALTOARE
0% comision
0733.39.11.39
www.imobiliare.net/ro
MARIA ROSETTI 33

RED House
VILE GHINDARI
Sector 5
SC 159 mp
Vile S+P+1
de la
88.000 euro

Oferta 5



ID Anunt: KX4958303

Parcul Tei

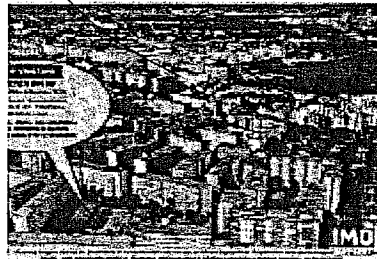
Bucuresti, Sector 2, zona Doamna Grice

Actualizat acum 47 zile

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția IMOSUPORT

100.000 EUR

329 EUR / mp Comision: 0% cumpărător

**Detalii**

Terenul este amplasat pe coș, are două deschideri și forma geometrică aproape regulată. Toate utilitățile sunt prezente la limita amplasamentului. Este potrivit pentru un mic bloc de apartamente, regulamentul urbanistic fiindu-i favorabil. Se află în zona urbanistică L subzona L4a, destinată locuințelor colective, CUT=1,3, FOI=45%.

Caracteristici

Suprafață teren:	304 mp	Tip teren:	constructie
Front strada:	11.22 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Na

Specificatii**Utilități**

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Utilități în zona

Alte detalii zonă

Amplasare strazi: asfaltate
Mijloc de transport
Euminat stradal

Vecinătăți

Parcul Tei

Acte, avize

Terenul a fost pus în posesie pe vechiul amplasament conform unei sentințe civile ramasă definitivă și irevocabilă, apoi prin Hotărârea Primarului General al Municipiului București și a Procesului Verbal de Punere în Posesie. A fost obținut și Certificat de Urbanism pentru Informare.

Detalii de contact

Sună la

0758.889.885

Alte telefoane:

021.3182753

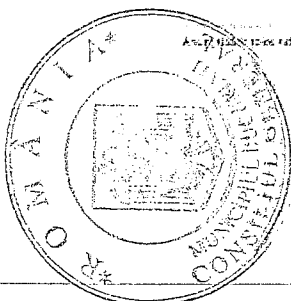
0758.889.884

021.3182753 (fax)

COSTIN SPINU
IMOSUPORT

08 FEB. 2015

ju



Oferta 6

Vand teren intravilan stradal Baicului 10.000 mp cu deschidere pe colt... <http://olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-stradal-baicului-10-000-mp-c>

Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

Un alt anunt al meu

Inchire Anunturi Bucuresti Inchire Anunturi Bucuresti Terenuri Bucuresti

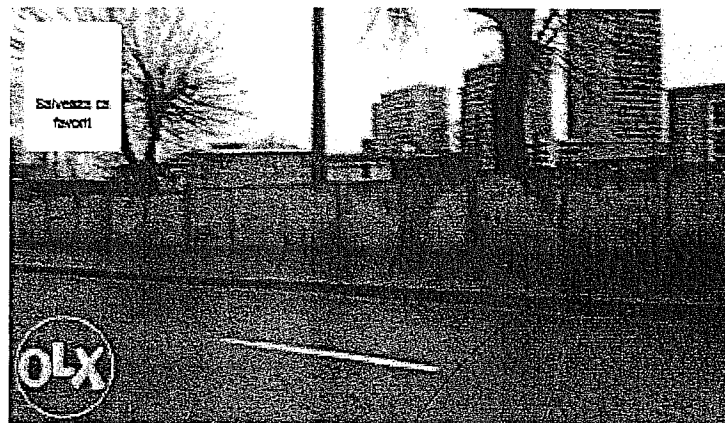
Vand teren intravilan stradal Baicului 10.000 mp cu deschidere pe colt

Bucuresti, Judet Bucuresti, Sectorul 2

Publicat pe site-ul OLX la 07.04, 17 iunie 2015.

Numar anunt 43903823

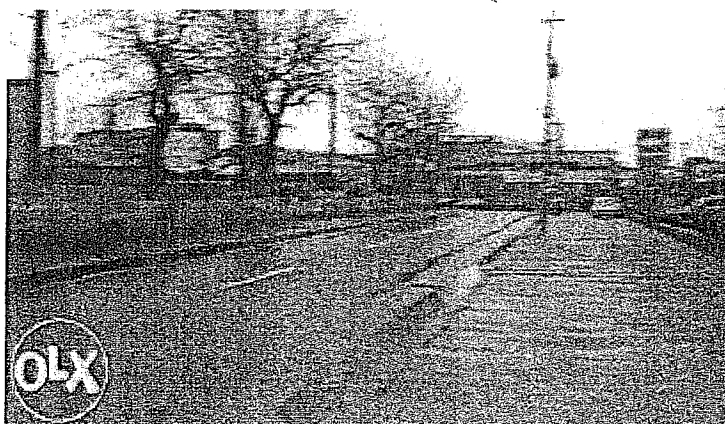
Intrare: Distribuie (1)



Ofert de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan
Suprafata 10 000 m²

Vand teren intravilan stradal 10302mp cu deschidere la doua strazi : str.Baicului colt cu Soseaua Electronici . Se preteaza pentru spati comerciale si bloc sau hipermarket

Anunt ridicat pe platforma OLX.ro
disponibil pentru 4 zile, 12h, si 10 minute



3 500 000 €

Trimite mesaj

0744 372 439

Bucuresti, Judet Bucuresti, Sectorul 2
Vand pe timp

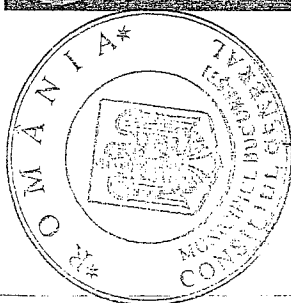
Nistor Adrian
Pe site din sept 2015
Anunturile OLX.ro

Se vede pe teren
Inchire
Modifica
Extravilan

[Handwritten signature]

0 8 FEB. 2015

[Handwritten initials]



Documente primite de la beneficiar, care stau la baza exproprierii

ROMANIA
MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA JURIDIC
Nr. 12304
ZI LUNA 20 2015

ROMANIA
CURTEA DE APEL BUCURESTI
BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC
MATEI NICOLAE MARIAN
Str. Dănei, nr. 10, Sc. 1, Et. 1, Ap. 2
Sector 2 - București

CATRE

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

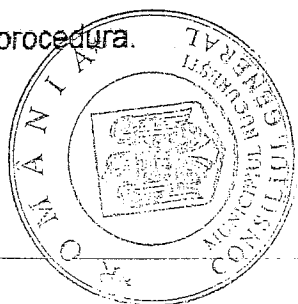
Splaiul Independentei nr. 291-293, sector 6, Bucuresti

Subscrisa S.C. SCM COMPUTERS GRUP S.R.L., cu domiciliul ales pentru comunicarea corespondentei la S.C.P. Av. „Negrita” si Asociatii” cu sediul in Bucuresti, B-dul. Decebal nr. 16, bl. S 5, sc. C, et. 5, ap. 55, sector 3, formulez prezenta

NOTIFICARE

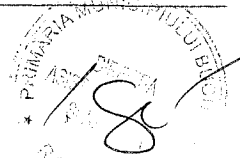
prin care va notific, avand in vedere dispozitiile Sentintei civile nr. 320/10.03.2015 a Tribunalului Bucuresti – Sectia a III-a Civila, pronuntata in dosarul nr. 16959/3/2013, sentinta ramasa definitiva la data de 29.06.2015 prin Decizia civila nr. 347A/29.06.2015 a Curtii de Apel Bucuresti – Sectia a IV-a Civila, ca in termen de 30 zile de la ramanerea definitiva a hotararii sa declansati procedura de expropriere pentru imobilul afectat de zona de siguranta, imobil compus din teren situat in Bucuresti, Str. Fantanica nr. 41, sector 2, astfel cum a fost identificat prin Raportul de expertiza tehnica topografica efectuat de Expert Constantin Marin si constructiile C1, C2 si C3 situate pe acesta, astfel cum au fost identificate prin Raportul de expertiza tehnica constructii efectuat de Expert Sandu Cristian.

In cazul in care nu veti intelege sa va indepliniti obligatia ce va revine, conform sentintei mai sus mentionata, in termenul stabilit prin aceasta, va aduc la cunostinta faptul ca voi initia procedura de executare silita, urmand sa suportati si toate cheltuielile ocazionate de aceasta procedura.



[Handwritten signature]

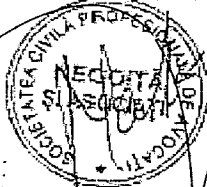
[Handwritten signature]

FORM CU
VALORI

Anexez prezentei notificari urmatoarele documente:

- Sentinta civila nr. 320/10.03.2015 a Tribunalului Bucuresti –
Sectia a III-a Civila, pronuntata in dosarul nr. 16959/3/2013 –
copie;
- Decizia civila nr. 347A/29.06.2015 a Curtii de Apel Bucuresti –
Sectia a IV-a Civila, pronuntata in dosarul nr. 16959/3/2013 –
copie.

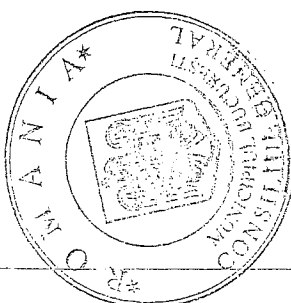
,S.C. SCM COMPUTERS GRUP S.R.L.



Prezentele notificare s-a comunicat
prin oficiu postal nr. 131
Anul 2015, Luna 04, Zile 17
MONT DE JUDEȚA BUCUREȘTI
S.S.



09 FEB. 2016



DOSAR NR. 16959/3/2013

ROMÂNIA
 TRIBUNALUL BUCUREȘTI SECȚIA A III-A CIVILĂ
 SENTINȚA CIVILĂ NR. 320

SEDINTA PUBLICA DIN : 10.03.2015
 TRIBUNALUL CONSTITUIT DIN :
 PRESEDINTE : Eliza Magdalena Stroe
 GREFIER : George Florentin Băltărețu

Ministerul Public – Parchetul de pe lângă Tribunalul București a fost reprezentat prin procuror Andreea Oprea

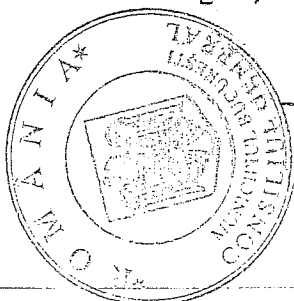
Pe rol, soluționarea cererii de chemare în judecată formulată de reclamanta SC SCM Computers Grup SRL, în contradictoriu cu pârâții Municipiul București prin Primar General și Consiliul General al Municipiului București, având ca obiect expropriere.

Dezbaterile în fond și susținerile orale ale părților au fost consemnate în încheierea din ședința din data de 03.03.2015, încheiere ce face parte integrantă din prezenta sentința civilă, când tribunalul, având nevoie de timp pentru a delibera și pentru a da posibilitate părților să depună concluzii scrise a amânat pronunțarea la data de 10.03.2015, când a hotărât următoarele:

TRIBUNALUL

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Tribunalului București la data de 29.04.2013 sub nr. 16959/3/2013, reclamanta SC SCM COMPUTERS GRUP SRL a solicitat, în contradictoriu cu pârâta Consiliul General al Municipiului București, aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilul teren și construcții situat în București, str. Fantanica nr. 41, sector 2 afectat de zona de siguranță, în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii ce se va pronunța, sub sancțiunea acordării de daune interese moratorii, egale cu dobânda legală, calculate de la data expirării termenului de 30 de zile în care trebuia aprobată declanșarea procedurii de expropriere și până la aprobarea efectivă a declanșării procedurii de expropriere; stabilirea zonei de protecție pentru imobilul teren și construcții, în termen de 30 zile de la data rămânerii definitive a hotărârii, sub sancțiunea acordării de daune interese moratorii, egale cu dobânda legală, calculate de la data expirării termenului de 30 de zile în care trebuia stabilită zona de protecție și în contradictoriu cu Municipiul București prin Primar General, obligarea acestuia la emiterea dispoziției de expropriere a imobilului afectat de zona de siguranță, în termen de 60 zile de la data rămânerii definitive a hotărârii sub sancțiunea acordării de daune interese moratorii egale cu dobânda legală, calculate de la data expirării termenului de 60 zile în



03 FEB. 2015

care trebuia emisă dispoziția de expropriere și până la emiterea acesteia la plata despăgubirilor pentru imobilul teren și construcții afectat de zona de siguranță și la plata despăgubirilor pentru imobilul teren afectat de zona de protecție.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1090/21.04.2005 a cumpărat imobilele teren în suprafață de 2554,66 mp și respectiv 2527,04 mp și construcțiile edificate pe acestea.

În data de 01.08.2006 PMB a emis Autorizația de construire nr. 467 având ca obiectiv realizarea unei artere rutiere între str. Doamna Ghica și B-dul Chișinău - Pasaj rutier peste căile ferate București Obor. Artera de circulație ce urma a fi construită a afectat o suprafață din terenul proprietate sa. Încă din 2007 a participat la discuții în scopul rezolvării situației terenului afectat de artera de circulație ce urma a se construi. La data de 28.02.2011, CGMB a adoptat hotărârea nr. 34 prin care a hotărât aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică, artera de circulație între str. Doamna Ghica și B-dul Chișinău, expropriator fiind Municipiul București. În anexa nr. 2 la hotărâre, poziția 6 și 11 reclamanta a figurat cu o suprafață de 1037,87 mp ce urma a fi expropriată.

A comunicat primăriei la data de 28.05.2012 faptul că lucrările de construire a rețelei stradale afectează atât clădirile aflate pe terenul său cât și rețelele de utilitate publică existente pe teren. Prin Dispoziția nr. 941/11.09.2012 emisă de Primarul General al Municipiului București s-a dispus exproprierea terenului în suprafață de 1034,87 mp, fără să se aibă în vedere și zona de siguranță și zona de protecție.

Imobilul aflat în zona de protecție a rămas în proprietatea sa, cu obligația să nu aducă prejudicii drumului prin neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător, executarea de construcții, împrejurimi sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum, executarea unor lucrări care să pericliteze stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modificarea regimului apelor subterane sau de suprafață, practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate aceluși scop.

Aceste limitări ale folosinței bunului său imobil sunt evidente, ceea ce cauzează un prejudiciu constând în restrângerea dreptului de folosință asupra imobilului cuprins în zona de protecție și care determină în mod necesar stabilirea unor despăgubiri compensatorii.

În drept au fost invocate dispozițiile Lg. 255/2010, Lg. 33/1994, art. 555 și art. 1536 C.civ., OG nr. 43/1997.

Sub aspect probatoriu, reclamanta a solicitat proba cu acte, expertiza topografică, expertiza tehnică în construcții și orice altă probă a cărei necesitate va rezulta din dezbateri.

Atașat cererii de chemare în judecată, a fost depus un set de acte



[Handwritten signature]

08 FEB 2016
[Handwritten initials]

certificate pentru conformitate cu originalul, f. 11 - 25.

La data de 27.06.2013, pârâta Municipiul București prin Primar General a depus întâmpinare prin care a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, arătând, în esență, că solicitarea de a fi stabilită o zonă de protecție între pasajul construit și imobilul proprietatea reclamantei nu-și găsește justificare, cât timp exproprierea nu poate fi făcută decât pentru culoarul care este efectiv afectat de către lucrările de construire. În acest sens, dispozițiile art. 14 din OG nr. 43/1997 prevăd în mod explicit faptul că zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție, zone ce au fost avute în vedere de către expropriator la stabilirea culoarului de expropriere. Nici un text de lege nu dă posibilitatea de a fi expropriate și alte zone în afara celor care se încadrează în ampriză, zona de siguranță și zonă de protecție, limitele zonelor de protecție fiind prevăzute în Anexa nr. 1 la OG nr. 43/1997, iar potrivit art. 17 zonele de protecție rămân în gospodăria persoanelor care le au în proprietate, cu obligația ca aceștia să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

Cu privire la obligarea sa la daune moratorii, pârâta a arătat că și-a îndeplinit obligațiile și a despăgubit reclamanta pentru culoarul expropriat.

În drept au fost invocate dispozițiile art. 205 C.p.civ.

Sub aspect probatoriu, pârâta a solicitat proba cu înscrisuri.

La data de 04.07.2013, pârâta Municipiul București a depus o altă întâmpinare prin care a invocat excepția lipsei calității procesuale active, excepția inadmisibilității capătului 2 al cererii de chemare în judecată.

La data de 15.07.2013 reclamanta a depus răspuns la întâmpinare, prin care a solicitat respingerea excepțiilor invocate, ca neîntemeiate.

La data de 22.05.2013, reclamanta a depus o cerere precizatoare prin care a indicat data de la care dorește obligarea pârâților la plata daunelor interese moratorii solicitate.

Pârâțul CGMB nu a depus întâmpinare.

Prin încheierea din data de 10.09.2013 instanța a unit cu fondul excepția lipsei calității procesuale active și a calificat excepția inadmisibilității ca fiind o apărare de fond urmând a fi avută în vedere ca atare.

Sub aspect probatoriu instanța a încuviințat și administrat proba cu înscrisuri, proba cu expertiză topografică, având ca obiective să se stabilească dacă proiectul tehnic privind artera rutieră între strada dna Ghica și bvd Chișinău a cuprins și zona de siguranță prevăzută de O.G. 43/1997; să se stabilească dacă proiectul tehnic privind artera rutieră între strada dna Ghica și bvd Chișinău a cuprins și zona de protecție a arterei rutieră între strada dna Ghica și bvd Chișinău; să se stabilească zona de siguranță care afectează terenul proprietatea reclamantei; să se stabilească zona de protecție care afectează terenul proprietatea reclamantei; să se stabilească fiecare zonă în parte și dacă există construcții afectate de aceste zone.

Această expertiză a fost efectuată de dl. expert Constantin Marin,

03 FEB. 2016



raportul fiind depus la dosar f. 336 - 343.

A fost încuviințată proba cu expertiză în construcții având ca obiective: să se identifice construcțiile afectate de zona de siguranță și zona de protecție, astfel cum aceste zone au fost stabilite prin expertiza topografică efectuată în cauză; să se evalueze construcțiile afectate de zona de siguranță și zona de protecție; să se stabilească dacă construcțiile afectate de zona de siguranță și zona de protecție, au fost afectate de construcția arterei rutiere dintre strada dna Ghica și Bd Chișinău.

Expertiza a fost efectuată de dl. expert Cristian Lucian Sandu, raportul fiind depus la dosar, f.2 - 35 - Vol II.

La termenul din data de 03.06.2014 instanța a încuviințat obiecțiunile la raportul de expertiză specialitatea topografie invocate de reclamantă, răspunsul fiind depus la data de 15.07.2014, f. 356.

Analizând actele și lucrările dosarului tribunal reține următoarele:

Potrivit contractului de vânzare cumpărare 1090/21.04.2005, reclamanta SC SCM COMPUTERS GRUP SRL este proprietarul imobilelor compuse din teren în suprafață de 2554,66 mp și teren în suprafață de 2527,04 mp și construcții edificate pe aceste terenuri, situate în București str. Fantanica nr. 41 sector 2.

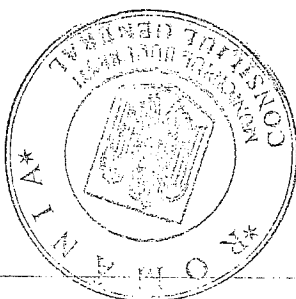
Prin Hotărârea 34/28.02.2011 emisă de CGMB, a fost aprobat amplasamentul lucrării de utilitate publică "artera de circulație între B-dul Doamna Ghica și B-dul Chișinău", potrivit planurilor, iar prin Dispoziția nr. 941/11.09.2012 emisă de Primăria Municipiului București prin Primar General, s-a dispus exproprierea imobilelor proprietate privată menționate în anexa 1, imobile afectate de lucrarea de utilitate publică de interes local - artera de circulație între B-dul Dna. Ghica și B-dul Chișinău. La poziția 10 și 11 din anexa 1 reclamanta apare cu teren expropriat în str. Fantanica nr. 41, în suprafață totală de 1034,87 mp.

Din actele dosarului rezultă că imobilul reclamantei a fost expropriat pentru realizarea pasajului suprateran, iar terenul ce reprezintă zona de siguranță și zona de protecție astfel cum este delimitat în raportul de expertiză, privește terenul aflat în imediata vecinătate a pasajului suprateran.

Potrivit expertizei topografice efectuate în cauză, din proiectul tehnic privind artera rutieră între str. Doamna Ghica - B-dul Chișinău nu rezultă în mod clar zone de siguranță, dar conform datelor din proiect pag. 31 "traseul arterei rutiere (pasaj + rampe de acces), este încadrată ca stradă de categoria a II a de folosință conform OG nr. 43/1997 art. 9, lit. b străzi de categoria a II a de legătură, care asigură circulația majoră între funcționale și de locuit.

Din concluziile raportul de expertiză topo rezultă că zona de siguranță afectează terenul proprietatea reclamantei și se află la 10 m de marginile podului conform OG nr. 43/1997 anexa 1 lit. c și cuprinde o zonă cuprinsă între punctele 6,4, 9, 7, pentru imobilul cu nr. cadastral 230418 și punctele 1,3,4, 6 pentru terenul cu nr. cadastral 230647 afectând și clădirile C1, C2 și respectiv C3.

08 FEB. 2014



Tribunalul reține și faptul că prin concluziile sale apărătorul reclamantei a arătat că nu mai susține capătul de cerere privind zona de protecție, înțelegând că această zonă potrivit dispozițiilor legale nu poate face obiect al exproprierii.

Cu toate acestea, față de faptul că reclamanta nu a înțeles să renunțe în mod expres la acest capăt de cerere iar apărătorul reclamantei nu a avut mandat în acest sens, tribunalul va avea în vedere la analizarea pretențiilor și dispozițiile legale referitoare la zona de protecție.

Sub acest aspect, reține tribunalul că potrivit dispozițiilor art. 2 alin. 3 din OG 43/1997, fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, pistele pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între autostradă și/sau drum și bretelele de acces, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

Potrivit art. 14 din OG 43/1997 zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

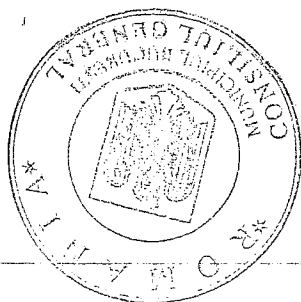
Potrivit aceluiași act normativ, ampriza drumului este definită ca fiind suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă, iar zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului, din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1.

Potrivit anexei 1 lit. c din ordonanță, zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt: 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod); la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Potrivit art. 17 din ordonanță, zonele de protecție sunt definite ca fiind suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1.



03 FEB. 2015

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin: a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător; b) executarea de construcții, împrejurimi sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum; c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie, cu condiția ca această operațiune să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri.

Aceste zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

Administrarea drumurilor de interes local, se asigură de către consiliile locale pe raza administrativ-teritorială a acestora.

Rezultă din cele mai sus precizate, faptul că terenul aflat în zona de protecție a drumului nu poate face obiect al exproprierii.

În ceea ce privește zona de siguranță, tribunalul reține că, deși expertul a stabilit o zonă de siguranță de 10 m de la marginile podului, prin aplicarea dispozițiilor prevăzute în anexa 1 lit. c a OG 43/1997, aceste dispoziții legale privesc exclusiv zona de siguranță a arterelor de circulație și pasajelor supraterrane situate în afara localităților.

În ceea ce privește zona de siguranță a arterelor de circulație și pasajelor supraterrane legea prevede o distanță de 10 m de la marginea podului, iar potrivit raportului de expertiză, această zonă de siguranță este cuprinsă între punctele 1-2-3-4-5-6-1 pentru imobilul cu nr. cadastral 230647 și între punctele 6-5-4-9-8-7-6 pentru imobilul cu nr. cadastral 230418.

În zona de siguranță astfel cum este identificată de expert, sunt amplasate și o parte dintre clădirile reclamantei, respectiv corpurile de clădire C1, C2 și C3.

Potrivit dispozițiilor art. 54 și art. 59 din ordonanță, dobândirea terenurilor necesare pentru executarea unor drumuri noi, modernizări, corecții de trasee, reabilitări, largiri de drumuri se face prin modurile admise de lege, inclusiv prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, iar conducerea activității de proiectare, execuție, modernizare, reparare, întreținere, exploatare și administrare a drumurilor județene și a celor de interes local revine autorităților administrației publice locale.

Lg. 33/1994 prevede că exproprieria de imobile, în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauza de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească.

Dupa declararea utilitatii publice, expropriatorul imobilului va executa

03 FEB. 2015



FORMA
NALUL

planurile cuprinzand terenurile si constructiile propuse spre expropriere, cu indicarea numelui proprietarilor, precum si a ofertelor de despagubire. Aceste documente vor fi depuse la consiliul local al comunei, orasului sau municipiului pe teritoriul carora sunt situate imobilele ce se supun aprobarii pentru expropriere, in vederea consultarii de catre cei interesati, cu exceptia documentelor lucrarilor privind apararea tarii si siguranta nationala. In aceste cazuri se depune la consiliul local numai lista cu imobilele propuse expropriarii, proprietarii acestora si ofertele de despagubire.

Expropriator, in intelesul legii 33/1994, este statul, prin organismele desemnate de Guvern, pentru lucrarile de interes national, si judetele, municipiile, orasele si comunele, pentru lucrarile de interes local.

Potrivit art. 21, solutionarea cererilor de expropriere este de competenta tribunalului judetean sau a Tribunalului Bucuresti in raza caruia este situat imobilul propus pentru expropriere.

Tribunalul va fi sesizat de expropriator pentru a se pronunta cu privire la expropriere, in cazul in care nu s-a facut intampinare impotriva propunerii de expropriere sau daca aceasta cale de atac a fost respinsa in conditiile art. 18-20.

Art. 24, prevede ca, in cazul in care expropriatorul cere exproprierea numai a unei parti de teren sau din constructie, iar proprietarul cere instantei exproprierea totala, instanta va aprecia, in raport cu situatia reala, daca exproprierea in parte este posibila. In caz contrar, va dispune exproprierea totala.

Articolul 24 alin. 4 din Legea nr. 33/1994 prevede ca in cazul in care expropriatorul cere exproprierea numai a unei parti de teren sau din constructie, iar proprietarul cere instantei exproprierea totala, instanta va aprecia, in raport cu situatia reala, daca exproprierea in parte este posibila; in caz contrar, va dispune exproprierea totala.

In speța, exproprierea a avut deja loc, prin Dispoziția nr. 941/11.09.2012, însă pentru o suprafață de teren de 1034,87 m.p. in care, astfel cum rezultă din actele dosarului, nu este cuprinsă și zona de siguranță a podului astfel cum este definită și reglementată prin OG 43/1997.

Ceea ce solicită reclamanta prin prezenta acțiune este de fapt expropriere totală a terenului afectat de lucrarea de utilitate publică, cerere admisibilă față de dispozițiile art. 24 alin. 4 din Lg. 33/1994, care nu limitează exercițiul acestei acțiuni doar atunci când este promovată în prealabil o acțiune de către expropriator.

Reținând și faptul că potrivit OG 43/1997 pârâtele chemate în cauză au atribuții specifice legate, pe de o parte de declanșarea procedurii de expropriere și pe de altă parte de finalizarea acesteia prin emiterea dispoziției de expropriere, rezultă că aceste două pârâte justifică legitimitate procesuală pasivă în cauză.

În ceea ce privește însă acordarea de daune interese moratorii, egale cu dobânda legală, calculate de la data expirării termenului de 30 de zile în care



08 FEB. 2018

trebuia aprobată declanșată procedura de expropriere și până la aprobarea efectivă a declanșării procedurii de expropriere, tribunalul reține că potrivit dispozițiilor art. 1535 C.civ. în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadență, creditorul are dreptul la daune moratorii, de la scadență până în momentul plății, în cuantumul convenit de părți sau, în lipsă, în cel prevăzut de lege, fără a trebui să dovedească vreun prejudiciu. În acest caz, debitorul nu are dreptul să facă dovada că prejudiciul suferit de creditor ca urmare a întârzierii plății ar fi mai mic, iar potrivit art. 1536 C.civ., în cazul obligațiilor de a face, executarea cu întârziere da întotdeauna dreptul la daune interese egale cu dobânda legală, calculată de la data la care debitorul este în întârziere asupra echivalentului în bani al obligației cu excepția cazului în care creditorul poate dovedi un prejudiciu mai mare cauzat de întârziere în executarea obligației, iar dovada neexecutării obligației nu îl scuteste pe creditor de a proba prejudiciu, cu excepția cazului în care prin lege sau prin convenție se prevede altfel.

Rezultă că prin obligarea la daunele interese se urmărește acoperirea prejudiciului suferit de creditor datorită neexecutării unei obligații, însă debitorul trebuie pus în întârziere asupra echivalentului în bani al obligației, lucru care la acest moment nu poate fi stabilit.

De asemenea, potrivit dispozițiilor art. 906 C.p.civ., pentru neexecutarea obligațiilor de a face nu se pot acorda daune cominatorii, ci doar penalități în temeiul și cu urmarea procedurii prevăzută de art. 905 C.p.civ.

Prin urmare la acest moment, reclamanta nu a dovedit nici neexecutarea obligației (aceasta fiind o obligație viitoare ce nu poate face obiectul probei executării ei în prezent) și nici existența prejudiciului care la acest moment nu este născut.

În plus, pentru obligația de a face codul de procedura civilă prevede în mod explicit și limitativ care este procedura și modalitatea de obținere a reparării prejudiciului cauzat de neexecutarea obligației de a face.

Pentru toate aceste motive tribunalul va admite în parte acțiunea, va obliga pârâta CGMB la aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilul teren și construcții situat în București, str. Fantanica nr. 41, sector 2 afectat de zona de siguranță, astfel cum acesta a fost identificat în rapoartele de expertiză întocmite în cauză, în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii ce se va pronunța, și pârâta Municipiul București prin Primar General, la emiterea dispoziției de expropriere a imobilului afectat de zona de siguranță, în termen de 60 zile de la data rămânerii definitive a hotărârii și la plata despăgubirilor pentru imobilul teren și construcții afectat de zona de siguranță astfel cum aceasta a fost identificată în rapoartele de expertiză întocmite în cauză, urmând să respingă restul pretențiilor ca neîntemeiate.

În baza art. 552 C.p.civ. va obliga pârâții, ca părți căzute în pretenții la plata către reclamantă a sumei de 4000 lei reprezentând cheltuieli de judecată – onorariu expert, conform chitanțelor depuse la dosar.

08 FEB. 2016



De asemenea, tribunalul va lua act că, în ceea ce privește cheltuielile de judecată constând în contravaloarea onorariului avocațial, reclamanta și-a rezervat dreptul de a le solicita pe cale separat.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:**

Admite în parte acțiunea formulată de reclamanta SC SCM Computers Grup SRL cu sediul în București, str. Neagoe Voda nr.24-26, bl. 111/2, sc.1, et.2, ap.10, sector 1 și cu domiciliul ales la cab. av. ACPA „Negoiță și Asociații” în București, Bd-ul Decebal nr.16, , bl. S5, sc.C, et.5, ap.55, sector 3, în contradictoriu cu pârâții Municipiul București prin Primar General cu sediul în București, str. Splaiul Independenței nr.291-293, sector 6 și Consiliul General al Municipiului București cu sediul în București, str. Splaiul Independenței nr.291-293, sector 6, având ca obiect expropriere.

Obliga pârâta C.G.M.B. la declanșarea procedurii de expropriere pentru imobilul teren și construcții situat în București, str. Fantanica nr. 41, sector 2 afectat de zona de siguranță, astfel cum acesta a fost identificat în rapoartele de expertiză întocmite în cauză, în termen de 30 de zile de la data rămânării definitive a hotărârii ce se va pronunța.

Obligă pârâțul Municipiul București prin Primar General, la emiterea dispoziției de expropriere a imobilului afectat de zona de siguranță, în termen de 60 zile de la data rămânării definitive a hotărârii și la plata despăgubirilor pentru imobilul teren și construcții afectat de zona de siguranță astfel cum aceasta a fost identificată în rapoartele de expertiză întocmite în cauză.

Respinge restul pretențiilor ca neîntemeiate.

Obliga pârâții la plata către reclamantă a sumei de 4000 lei reprezentând cheltuieli de judecată.

Ia act că în ceea ce privește cheltuielile de judecată constând în contravaloarea onorariului avocațial, reclamanta și-a rezervat dreptul de a le solicita pe cale separat.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare.

Cererea de apel se va depune la Tribunalul București secția a III a civilă.

Pronunțată în ședință publică, azi, 10.03.2015.

PRESEDINTE,
Eliza Magdalena Stroe

GREIER,
George Fl. Băntăreanu

RED. E.M.S. 18.03.2015
DACT. E.M.S./G.B.

09 FEB. 2015



ROMÂNIA
CURTEA DE APEL BUCUREȘTI SECȚIA A-IV-A CIVILĂ
 Dosar nr. 16959/3/2013

DECIZIA CIVILĂ NR. 347A
 Ședința publică de la 29 iunie 2015
 Curtea compusă din
PREȘEDINTE - CAMELIA MIOARA SPRINCEANĂ
JUDECĂTOR - BIANCA ANTOANETA SCROB
GREFIER - VIRGINIA ȘTEFAN

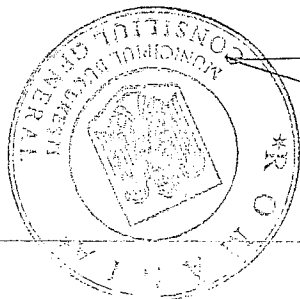
Pe rol se află pronunțare asupra cererilor de apel formulate de apelantul pârât **MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIN PRIMARUL GENERAL** cu sediul în București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6 și apelantul reclamant **SC SCM COMPUTERS GRUP SRL** cu sediul ales la **SCPA Negoită și Asociații** în București, Bd. Decebal nr. 16, bl. S5, sc.C, et.5, ap.55, sector 3 împotriva sentinței civile nr. 320/10.03.2015 pronunțată de Tribunalul București Secția a III-a Civilă în dosarul nr. 16959/3/2013, în contradictoriu cu intimatul pârât **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI** cu sediul în București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, având ca obiect: expropriere.

Dezbaterile în cauză au avut loc în ședința publică de la 22.06.2015 fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când, pentru a da posibilitate părților să depună concluzii scrise și având nevoie de timp pentru a delibera, instanța a amânat pronunțarea la data de 25.06.2015 și apoi la 29.06.2015.

CURTEA

Asupra cererilor de apel de față:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Tribunalului București la data de 29.04.2013, reclamanta **SC SCM Computers Grup SRL** a solicitat, în contradictoriu cu pârâta **Consiliul General al Municipiului București**, aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilul teren și construcții situat în București, str. Fantanica nr. 41, sector 2 afectat de zona de siguranță, în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii ce se va pronunța, sub sancțiunea acordării de daune interese moratorii, egale cu dobânda legală, calculate de la data expirării termenului de 30 de zile în care trebuia aprobată declanșarea procedurii de expropriere și până la aprobarea efectivă a declanșării procedurii de expropriere; stabilirea zonei de protecție pentru imobilul teren și construcții, în termen de 30 zile de la data rămânerii definitive a hotărârii, sub sancțiunea acordării de daune interese moratorii, egale cu dobânda legală, calculate de la data expirării termenului de 30 de zile în care trebuia stabilită zona de protecție și în contradictoriu cu **Municipiul București prin Primar General**, obligarea acestuia la emiterea dispoziției de expropriere a imobilului afectat de zona de



siguranță, în termen de 60 zile de la data rămânerii definitive a hotărârii sub sancțiunea acordării de daune interese moratorii egale cu dobânda legală, calculate de la data expirării termenului de 60 zile în care trebuia emisă dispoziția de expropriere și până la emiterea acesteia; la plata despăgubirilor pentru imobilul teren și construcții afectat de zona de siguranță și la plata despăgubirilor pentru imobilul teren afectat de zona de protecție.

În drept au fost invocate dispozițiile Lg. 255/2010, Lg. 33/1994, art. 555 și art. 1536 C.civ., OG nr. 43/1997.

Sub aspect probatoriu, reclamanta a solicitat proba cu acte, expertiza topografică, expertiza tehnică în construcții și orice altă probă a cărei necesitate va rezulta din dezbateri.

La data de 27.06.2013, pârâțul Municipiul București prin Primar General a depus întâmpinare prin care a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, arătând, în esență, că solicitarea de a fi stabilită o zonă de protecție între pasajul construit și imobilul proprietatea reclamantei nu-și găsește justificare, cât timp exproprierea nu poate fi făcută decât pentru culoarul care este efectiv afectat de către lucrările de construire. În acest sens, dispozițiile art. 14 din OG nr. 43/1997 prevăd în mod explicit faptul că zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție, zone ce au fost avute în vedere de către expropriator la stabilirea culoarului de expropriere. Nici un text de lege nu dă posibilitatea de a fi expropriate și alte zone în afara celor care se încadrează în ampriză, zona de siguranță și zonă de protecție, limitele zonelor de protecție fiind prevăzute în Anexa nr. 1 la OG nr. 43/1997, iar potrivit art. 17 zonele de protecție rămân în gospodăria persoanelor care le au în proprietate, cu obligația ca aceștia să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

Cu privire la obligarea sa la daune moratorii, pârâta a arătat că și-a îndeplinit obligațiile și a despăgubit reclamanta pentru culoarul expropriat.

La data de 04.07.2013, pârâta Municipiul București a depus o altă întâmpinare prin care a invocat excepția lipsei calității procesuale active, excepția inadmisibilității capătului 2 al cererii de chemare în judecată.

La data de 15.07.2013 reclamanta a depus răspuns la întâmpinare, prin care a solicitat respingerea excepțiilor invocate, ca neîntemeiate.

La data de 22.05.2013, reclamanta a depus o cerere precizatoare prin care a indicat data de la care dorește obligarea pârâților la plata daunelor interese moratorii solicitate.

Pârâțul CGMB nu a depus întâmpinare.

Prin încheierea din data de 10.09.2013 instanța a unit cu fondul excepția lipsei calității procesuale active și a calificat excepția inadmisibilității ca fiind o apărare de fond urmând a fi avută în vedere ca atare.

Sub aspect probatoriu instanța a încuviințat și administrat proba cu înscrisuri, proba cu expertiză topografică.

A fost încuviințată proba cu expertiză în construcții având ca obiective: să se identifice construcțiile afectate de zona de siguranță și zona de



03 FEB 2016

FORM CU

13.01.17

66

protecție, astfel cum aceste zone au fost stabilite prin expertiza topografică efectuată în cauză; să se evalueze construcțiile afectate de zona de siguranță și zona de protecție; să se stabilească dacă construcțiile afectate de zona de siguranță și zona de protecție, au fost afectate de construcția arterei rutiere dintre strada dna Ghica și Bd Chișinău.

Expertiza a fost efectuată de dl. expert Cristian Lucian Sandu, raportu fiind depus la dosar.

La termenul din data de 03.06.2014 instanța a încuviințat obiecțiunile la raportul de expertiză specialitatea topografie invocate de reclamantă, răspunsul fiind depus la data de 15.07.2014.

Prin sentința civilă nr. 320/10.03.2015 Tribunalul București - Secția a III-a Civilă a admis în parte acțiunea. A obligat pârâtul C.G.M.B la declanșarea procedurii de expropriere pentru imobilul teren și construcții situat în București, str. Fantanica nr. 41, sector 2 afectat de zona de siguranță, astfel cum acesta a fost identificat în rapoartele de expertiză întocmite în cauză, în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii ce se va pronunța, a obligat pârâtul Municipiul București prin Primar General, la emiterea dispoziției de expropriere a imobilului afectat de zona de siguranță, în termen de 60 zile de la data rămânerii definitive a hotărârii și la plata despăgubirilor pentru imobilul teren și construcții afectat de zona de siguranță astfel cum aceasta a fost identificată în rapoartele de expertiză întocmite în cauză, a respins restul pretențiilor ca neîntemeiate, a obligat pârâtii la plata către reclamantă a sumei de 4000 lei reprezentând cheltuieli de judecată și a luat act că în ceea ce privește cheltuielile de judecată constând în contravaloarea onorariului avocațial, reclamanta și-a rezervat dreptul de a le solicita pe cale separată.

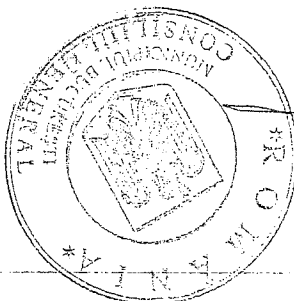
Pentru a se pronunța în acest mod, prima instanță a reținut că din concluziile raportului de expertiză topo rezultă că zona de siguranță afectează terenul proprietatea reclamantei și se află la 10 m de marginile podului conform OG nr. 43/1997 anexa 1 lit. c și cuprinde o zonă cuprinsă între punctele 6,4, 9, 7, pentru imobilul cu nr. cadastral 230418 și punctele 1,3,4, 6 pentru terenul cu nr. cadastral 230647 afectând și clădirile C1, C2 și respectiv C3.

Potrivit art. 14 din OG 43/1997 zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Potrivit anexei 1 lit. c din ordonanță, zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt: 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod); la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Art. 24, prevede că, în cazul în care expropriatorul cere exproprierea numai a unei părți de teren sau din construcție, iar proprietarul cere instanței

09 FEB. 2018



TERMINUL
VALUI

exproprierea totala, instanța va aprecia, în raport cu situația reala, daca exproprierea în parte este posibila. In caz contrar, va dispune exproprierea totala.

În ceea ce privește însă acordarea de daune interese moratorii, egale cu dobânda legală, calculate de la data expirării termenului de 30 de zile în care trebuia aprobată declanșată procedura de expropriere și până la aprobarea efectivă a declanșării procedurii de expropriere, tribunalul a reținut că potrivit dispozițiilor art. 1535 C.civ. în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadență, creditorul are dreptul la daune moratorii, de la scadență până în momentul plății, în quantumul convenit de părți sau, în lipsă, în cel prevăzut de lege, fără a trebui să dovedească vreun prejudiciu. În acest caz, debitorul nu are dreptul să facă dovada că prejudiciul suferit de creditor ca urmare a întârzierii plății ar fi mai mic, iar potrivit art. 1536 C.civ., în cazul obligațiilor de a face, executarea cu întârziere da întotdeauna dreptul la daune interese egale cu dobânda legala, calculata de la data la care debitorul este în întârziere asupra echivalentului în bani al obligației cu excepția cazului în care creditorul poate dovedi un prejudiciu mai mare cauzat de întârziere în executarea obligației, iar dovada neexecutării obligației nu îl scutește pe creditor de a proba prejudiciul, cu excepția cazului în care prin lege sau prin convenție se prevede altfel.

Rezultă că prin obligarea la daunele interese se urmărește acoperirea prejudiciului suferit de creditor datorită neexecutării unei obligații, însă debitorul trebuie pus în întârziere asupra echivalentului în bani al obligației, lucru care la acest moment nu poate fi stabilit.

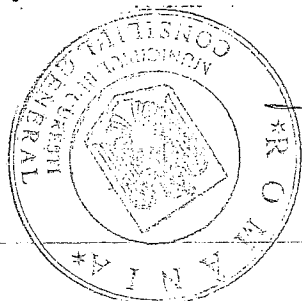
De asemenea, potrivit dispozițiilor art. 906 C.p.civ., pentru neexecutarea obligațiilor de a face nu se pot acorda daune cominatorii, ci doar penalități în temeiul și cu urmarea procedurii prevăzuta de art. 905 C.p.civ.

Împotriva acestei hotărâri judecătorești au formulat apel în termen legal reclamanta S.C S.C.M Computers Grup SRL solicitând modificarea în parte a considerentelor hotărârii sentinței cu privire la aprecierea instanței în sensul existenței unei cereri de expropriere totală.

Se susține că prin prezentul demers judiciar s-a solicitat obligarea intimatului pârât Consiliul General al Municipiului București la aprobarea declanșării unei procedurii administrative pentru imobilul, teren și construcție, afectat de zona de siguranță și obligarea intimatului pârât Municipiul București prin Primar General la emiterea dispoziției de expropriere pentru acest imobilul.

Prin cererea introductivă de instanță, apelanta reclamantă arată că nu a solicitat exproprierea totală a imobilului, teren și construcție, afectat de zona de siguranță, cum în mod eronat a reținut instanța de fond în considerentele criticate, ci demararea procedurii de expropriere.

Potrivit dispozițiilor art. 16 alin. (1) din O.G. nr. 43/1997 zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei



03 FEB. 2015

drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului.

Apelanta susține că inexistența unei zone de siguranță i-a fost confirmată și de expertiza topografică efectuată în cauză și de Proiectul tehnic și Detaliile de execuție - Volumul I - Lucrări de drumuri (pag. 112 -192) întocmit pentru această lucrare.

De asemenea, în cauză a formulat apel și pârâtul Municipiul București prin Primarul General prin Primarul General, solicitând schimbarea în tot a hotărârii apelate în sensul respingerii acțiunii, ca neîntemeiate.

O primă critică vizează modul de soluționare de către prima instanță a excepțiilor lipsei calității procesuale active și a inadmisibilității cererii pe care s-a pronunțat în mod lapidar și cu încălcarea dispozițiilor legale, respectiv a dispozițiilor art. 8, 12 alin. (2) și (24) din Legea nr. 33/1994 din care rezultă că expropriator este statul prin organismele desemnate de Guvern, pentru lucrările de interes național și județele, municipiile, orașele și comunele pentru lucrările de interes local și ca umare, intimata reclamantă nu poate avea calitatea de expropriator.

A doua critică formulată de recurentul pârât privește stabilirea zonei de siguranță de către prima instanță fără a se avea în vedere că în fapt culoarul de expropriere a prevăzut și această zonă, așa încât nu se mai impune a fi expropriată o altă suprafață de teren.

A treia critică vizează stabilirea unui termen limită de declanșare a procedurii exproprierii și de emitere a dispoziției de expropriere. Se arată că termenul de 30 de zile pentru formalitățile de expropriere și de 60 de zile pentru emiterea dispoziției nu sunt rezonabile în raport de formalitățile ce trebuie îndeplinite.

A patra critică se referă la obligarea apelantului pârât la plata cheltuielilor de judecată în fața instanței de fond. Se susține că pârâtul Municipiul București nu s-a aflat în culpă procesuală, întrucât acesta nu avea posibilitatea exproprierii unei suprafețe de teren mai mare decât cea necesară culoarului de expropriere.

Analizând actele și lucrările de la dosarul cauzei în raport de criticile formulate, cât și de dispozițiile legale incidente în materie, Curtea reține că apelurile sunt nefondate pentru următoarele considerente:

Critica formulată de apelanta reclamantă S.C. SCM Computers Grup SRL nu este întemeiată.

Conform dispozițiilor art. 461 alin. (2) NCPC calea de atac a apelului poate viza numai considerentele hotărârii prin care s-au dat dezlegări unor probleme de drept ce n-au legătură cu judecata acelui proces sau care sunt greșite ori cuprind constatări de fapt ce prejudiciază partea.

Curtea reține că respectivele considerente la care face referire apelanta reclamantă nu constituie dezlegări ale unor probleme de drept care nu au legătură cu cauza și nici nu sunt greșite sau prejudiciază partea.

08 FEB. 2016



Potrivit cererii de chemare în judecată formulată, reclamanta a solicitat în contradictoriu cu pârâtul CGMB obligarea pârâtului la aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilul afectat de zona de siguranță, sub sancțiunea acordării de daune interese moratorii; stabilirea zonei de protecție pentru imobil sub sancțiunea acordării de daune interese moratorii, iar în contradictoriu cu pârâtul Municipiul București, emiterea dispoziției de expropriere pentru imobilul afectat de zona de siguranță, sub sancțiunea acordării de daune interese moratorii, plata despăgubirilor pentru imobilul teren afectat atât de zona de siguranță, cât și de zona de protecție.

Împrejurarea că în cadrul considerentelor expuse de instanța de fond, aceasta a apreciat că în fapt, reclamanta solicită o expropriere totală a terenului afectat de lucrarea de utilitate publică nu poate constitui o modificare a obiectului cererii deduse judecătii, câtă vreme instanța de fond s-a pronunțat în raport de petitele cererii pe care le-a analizat așa cum au fost formulate, nefiind încălcate dispozițiile art. 22 alin. (6) NCPC.

Curtea reține că menționarea în considerentele hotărârii instanței de fond a unei fraze singulare în care se precizează că în fapt și nu în drept s-a solicitat exproprierea totală a imobilului ce constituie zona de siguranță nu creează apelantei reclamante nicio vătămare procesuală, câtă vreme restul considerentelor expuse în mod exhaustiv, tratează petitele cererii astfel cum au fost formulate, iar cu privire la soluția pronunțată, apelanta reclamantă nu a formulat nici un motiv de apel.

Critica vizând modul de soluționare a excepțiilor lipsei calității procesuale active a reclamantei și inadmisibilității acțiunii, formulată de apelantul pârât Municipiul București nu poate fi reținută.

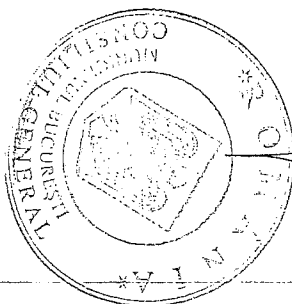
Conform mențiunilor din practica hotărârii judecătorești apelate, se reține că la termenul de judecată de la 03.03.2015, dată la care au avut loc și dezbaterile, reprezentantul pârâtului Municipiul București a arătat că nu mai înțelege să susțină excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei.

În ceea ce privește excepția inadmisibilității cererii de chemare în judecată, instanța de fond a calificat-o ca fiind o apărare de fond și a tratat-o ca atare.

În mod legal s-a reținut de către prima instanță că în raport de faptul că în cauză a fost emisă deja o dispoziție de expropriere pentru o suprafață de teren, iar reclamanta solicită exproprierea unei suprafețe de teren mai mari care în fapt se află în prezent în folosința pârâtului Municipiul București ce o folosește ca și zonă de siguranță, o astfel de cerere este admisibilă.

Având în vedere situația de drept și faptică a imobilului, respectiv aceea că reclamanta are proprietatea tabulară asupra terenului însă, în fapt acesta constituie zonă de siguranță a arterei de circulație între B-dul Doamna Ghica și B-dul Chișinău, respectiv a pasajului peste calea de linie ferată, fără a se dispune exproprierea și fără o prealabilă despăgubire, fiind încălcate dispozițiile art. 1 și art. 4 din Legea nr. 33/1994, Curtea reține că acțiunea dedusă judecătii este admisibilă fiind în acord și cu dispozițiile art. 44 alin. (3)

03 FEB. 2016



din Constituția României și cu prevederile art. 1 Protocolul nr. 1 adițional la C.E.D.O., cât și cu jurisprudența C.E.D.O. (cauza Burghilea împotriva României) în care s-a stabilit că în absența unui act de expropriere situația reclamantei nu poate fi considerată previzibilă și corespunzătoare cerinței principiului securității juridice, situație ce permite autorităților să tragă foloase din ocuparea terenului, fără a pune în prealabil o indemnizație la dispoziția reclamantei, ceea ce reprezintă o ingerință care nu este compatibilă cu principiul legalității, fiind încălcat dreptul reclamantei la respectarea bunurilor sale.

Așadar, dispozițiile art. 8, art. 12 alin. (2), precum și art. 24 din Legea nr. 33/1994 invocate de apelantul pârât nu pot conduce la concluzia că demersul judiciar al reclamantei poate fi blocat prin invocarea nerespectării dispozițiilor legii exproprierii chiar de către expropriator, respectiv prin invocarea propriei culpe în nerespectarea obligațiilor legale.

Critica vizând stabilirea zonei de siguranță nu poate fi reținută.

Apelantul pârât expune în cadrul acestui motiv de apel argumente vizând inadmisibilitatea cererii fără a face nici o considerație privind fondul dreptului dedus judecării.

Curtea reține însă, cu privire la obligarea pârâtului Municipiul București la emiterea dispoziției de expropriere a imobilului afectat de zona de siguranță că potrivit concluziilor lucrărilor de specialitate – construcții și topografică, clădirile notate cu C1, C2, C3, proprietatea reclamantei sunt afectate de zona de siguranță a arterei de circulație – str. Doamna Ghica și B-dul Chișinău.

Executarea infrastructurii podului peste linia de cale ferată precum și lucrările de execuție supraterane și de terasamente afectează clădirile aparținând reclamantei, întrucât se află la 10 m de marginile podului.

Curtea mai reține că asupra concluziilor expuse în rapoartele de expertiză topografică și construcții, pârâtul Municipiul București nu a formulat obiecțiuni.

Critica formulată de apelantul pârât privitoare la stabilirea unui termen limită de declanșare a procedurii exproprierii și de emitere a dispoziției de expropriere motivată prin aceea că formalitățile pentru expropriere urmează reguli stricte ce au o durată mai mare de timp, nu este fondată.

Curtea apreciază că termenele stabilite de instanța de fond pentru demararea procedurii de expropriere, cât și pentru emiterea dispoziției de expropriere sunt rezonabile având în vedere împrejurarea că autorizația de construire a arterei rutiere a fost emisă în anul 2006, iar afectarea terenului și construcțiilor proprietatea reclamantei durează de mai mult de 4 ani de zile.

În ceea ce privește modul de soluționare a cererii de acordare a cheltuielilor de judecată, Curtea reține că pârâtul Municipiul București este partea căzută în pretenții iar conform dispozițiilor art. 552 Cod procedură civilă, partea căzută în pretenții va suporta cheltuielile de judecată.

Față de aceste considerente, Curtea în baza dispozițiilor art. 480 alin.



8

(1) NCPC urmează a respinge apelurile ca nefondate.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:**

Respinge ca nefondate apelurile declarate de apelantul pârât Municipiul București prin Primarul General cu sediul în București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6 și apelanta reclamantă SC SCM Computers Grup SRL cu sediul ales la SCPA Negoitã și Asociații în București, Bd. Decebal nr. 16, bl. S5, sc. C, et.5, ap.55, sector 3 împotriva sentinței civile nr. 320/10.03.2015 pronunțată de Tribunalul București Secția a III-a Civilă, în contradictoriu cu intimatul pârât Consiliul General al Municipiului București cu sediul în București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6.

Definitivă.

Pronunțată în ședință publică, azi, 29 iunie 2015.

PREȘEDINTE

Camelia Mioara Sprînceană

PROCES VERBAL

Pt. Judecator, aliat în concediu

semnează

GREFIER

Virginia Ștefan

JUDECĂTOR

Bianca Antoaneta Scrob

Red. CMS

Tehnored. GC 6 ex

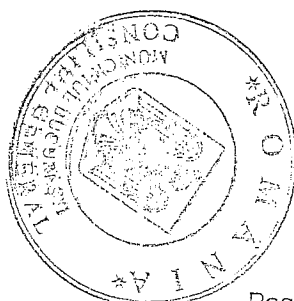
09.07.2015

Jud. fond Eliza Magdalena Stroe

Pr. + 004 3/4

9.07.2015

03 FEB. 2016



TRIBUNALUL BUCURESTI
Sectia III-a civila
Dosar nr. 16959/3/2013
Termen: 06.05.2014

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA
Specialitatea : cadastru-topografie-geodezie-cartografie

Prezentul raport de expertiză tehnică judiciară a fost întocmit în conformitate cu prevederile O.G. nr.2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, cu modificările și completările ulterioare.

Subsemnatul Constantin Marin expert tehnic judiciar în specialitatea Topografie - Cadastru, având autorizația seria:46347749323-022011, nr.9322032011 aflat în evidența Biroului Local de Expertiză Judiciare Tehnice și Contabile București, am fost numit de Tribunalul Ilfov, secția civilă - Dosar nr.16959/3/2013, să efectueze o expertiză topografică în cauza dosarului mai sus menționat.

- I. Parti in proces:
 - A. Reclamanti : SC SCM COMPUTERS GRUP SRL ;
 - B. Parati : COSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI si MUNICIPIUL BUCURESTI PRIN PRIMARUL GENERAL;
- II. Obiectul dosarului : exproprierea.
- III. Obiectivele expertizei :
 - A. sa se stabileasca daca proiectul tehnic privind artera rutiera intre str. Doamna Ghica si b-dul Chisinau a cuprins si zona de siguranta prevazuta de O.G. nr.43/1997;
 - B. sa se stabileasca daca proiectul tehnic privind artera rutiera intre str. Doamna Ghica si b-dul Chisinau a cuprins si zona de protectie a arterei rutiere str. Doamna Ghica si b-dul Chisinau;
 - C. sa se stabileasca zona de siguranta care afecteaza terenul proprietate a reclamantilor;
 - D. sa se stabileasca zona de protectie care afecteaza terenul proprietate a reclamantilor;
 - E. sa se stabileasca fiecare zona in parte si daca exista constructii afectate de aceste zone.
- IV. Desfasurarea expertizei tehnice
După comunicarea desemnării, m-am deplasat la sediul instanței de judecată pentru a studia dosarul și a lua cunoștință de actele depuse.
Prin scrisori recomandate au fost convocate partile în data de 27.11.2013, ora 14.00 în București, b-dul Chisinau (zona Pasajul rutier) . Au participat din partea reclamantilor avocați

Dosar: 16959/3/2013
Tribunalul Bucuresti
Sectia III-a civila
Expert : ing. Constantin Marin



09 FEB 2014

FORM CU
REALIZAT

Monica Negoita, administrator Menole Comeliu, din partea paratilor a participat avocat Iurea Elena așa cum reiese și din procesul verbal întocmit la fața locului, anexat prezentului raport de expertiză.

Raportul de expertiză tehnică a fost întocmit având la bază: actele prezentate de parti la fața locului, actele din dosarul aflat pe rolul instanței, explicațiile date de parti la teren, menționate și în procesul verbal încheiat în data de 27.11.2013 și măsurătorile efectuate.

S-a procedat la recunoasterea terenului zona cuprinsa din str. D-na Ghica si b-dul Chisinau (pasaj rutier), consultand planurile scara 1:500 si 1:2000 editate de Proiect Bucuresti si imobilul proprietatea reclamantei

În urma informațiilor culese prin recunoasterea terenului am efectuat o ridicare topografică a terenului și a construcțiilor existente folosind stația GPS - RTK SOUTH. Am efectuat măsurători ale punctelor de inflexiune ale b-dului Chisinau și strazilor laterale, ale pasajului rutier, limitele trotuarelor, gardurilor, culturilor clădirilor și a altor elemente topografice care sunt prezentate în planul de amplasament și delimitare – Anexa 1.

Din documentele care mi-au fost puse la dispoziție respectiv documentația „Proiectarea și Construcția obiectivului de investiție” Artera str. Doamna Ghica – b-dul Chisinau și Pasaj supraterran” am extras date care m-au ajutat să răspund la obiectivele stabilite de instanță.

În capitolul 1.4, pag. 5 al Proiectului „Modul de încadrare în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului” se menționează că: Artera str. Doamna Ghica – b-dul Chisinau face parte din P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALĂ HELIADE ÎNTRE VII – LACUL FUNDENI elaborat în anul 2000 și avizat la Primăria Municipiului București. Prin adresa 1210726/122 din 17.01.2014 se menționează că în evidențele Direcției Urbanism P.M.B. nu există nici un P.U.Z. aprobat.

Traseul arterei rutiere (pasaj + rampe de acces) se încadrează (conform proiectului) ca strada de categoria a-II-a (conform cu O.G.43/1997)

V. Concluzii

- A. în proiectul tehnic privind artera rutieră între str. Doamna Ghica - b-dul Chisinau nu este menționată în mod clar zona de siguranță dar conform datelor din proiect pag. 31 “Traseul arterei rutiere (pasaj + rampe de acces) este încadrată ca strada de categoria a-II-a (conform cu O.G. nr.43/1997, Art. 9, litera (b) strazi de categoria a II-a - de legatură, care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit);
- B. în proiectul tehnic privind artera rutieră între str. Doamna Ghica - b-dul Chisinau nu este menționată în mod clar zona de protecție dar conform datelor din proiect pag. 31 “Traseul arterei rutiere (pasaj + rampe de acces) este încadrată ca strada de categoria a-II-a (conform cu O.G. nr.43/1997, Art. 9, litera (b) strazi de categoria a II-a - de legatură, care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit);
- C. zona de siguranță care afectează terenul proprietatea reclamantei este reprezentată în Planul de amplasament și delimitare – Anexa 1 prin linia dintre punctele 3, 4 și 9 și se află (conform O.G. nr.43/1997, anexa 1, alin. e, la 10 m de marginile podului);

Dosar: 16959/2013
Tribunalul Bucuresti
Sectia III-a civila
Expert: ing. Constantin Marin

2



08 FEB. 2016

5

FORMA CU
ANALIZĂ

- D - zona de protecție care afectează terenul proprietatea reclamantei este reprezentată în Planul de amplasament și delimitare – Anexa 1 prin linia dintre punctele 2,5 și 8 și se află (conform O.G. nr.43/1997, anexa 1, alin. b, la 20 m din axul drumului (podul rutier).
- E - zona de siguranță care afectează terenul proprietatea reclamantei (nr. cadastral 230418) este prezentată în Planul de amplasament și delimitare – Anexa 1 este delimitată de punctele :6,4,9,7 și afectează clădirile C1, C2.
- Zona de siguranță care afectează terenul proprietatea reclamantei (nr. cadastral 230647) este prezentată în Planul de amplasament și delimitare – Anexa 1 este delimitată de punctele :1,3,4,6 și afectează clădirea C3.
- zona de protecție care afectează terenul proprietatea reclamantei (nr. cadastral 230418) este prezentată în Planul de amplasament și delimitare – Anexa 1 este delimitat de punctele :6,5,8,7 și afectează clădirea C2.
- Zona de protecție care afectează terenul proprietatea reclamantei (nr. cadastral 230647) este prezentată în Planul de amplasament și delimitare – Anexa 1 este delimitat de punctele :1,2,5,6.

Se anexează și fac parte din prezentul raport de expertiză:

- fotocopii de pe recipisele scrisorilor recomandate prin care au fost convocate părțile;
- comunicarea instanței cu privire la numirea în vederea efectuării expertizei;
- copie de pe procesul verbal întocmit la teren;
- Anexa nr.1 plan de amplasament și delimitare a imobilului în cauză scară 1:1000;
- Anexa nr.2 plan de încadrare în zonă scară 1:2000.

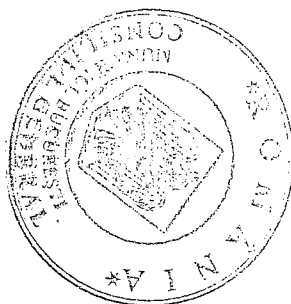
Expert Tehnic Judiciar,
Ing. Constantin Marin

EXPERT TEHNIC JUDICIAR
TOPOGRAFIE CADASTRU, GEODEZIE
CONSTANTIN MARIN
Autorizație nr. 9322052011
Seria: 46347749323022011

08 FEB. 2016

Dosar: 16959/2013
Tribunalul Bucuresti
Sectia III-a civila
Expert: Ing. Constantin Marin

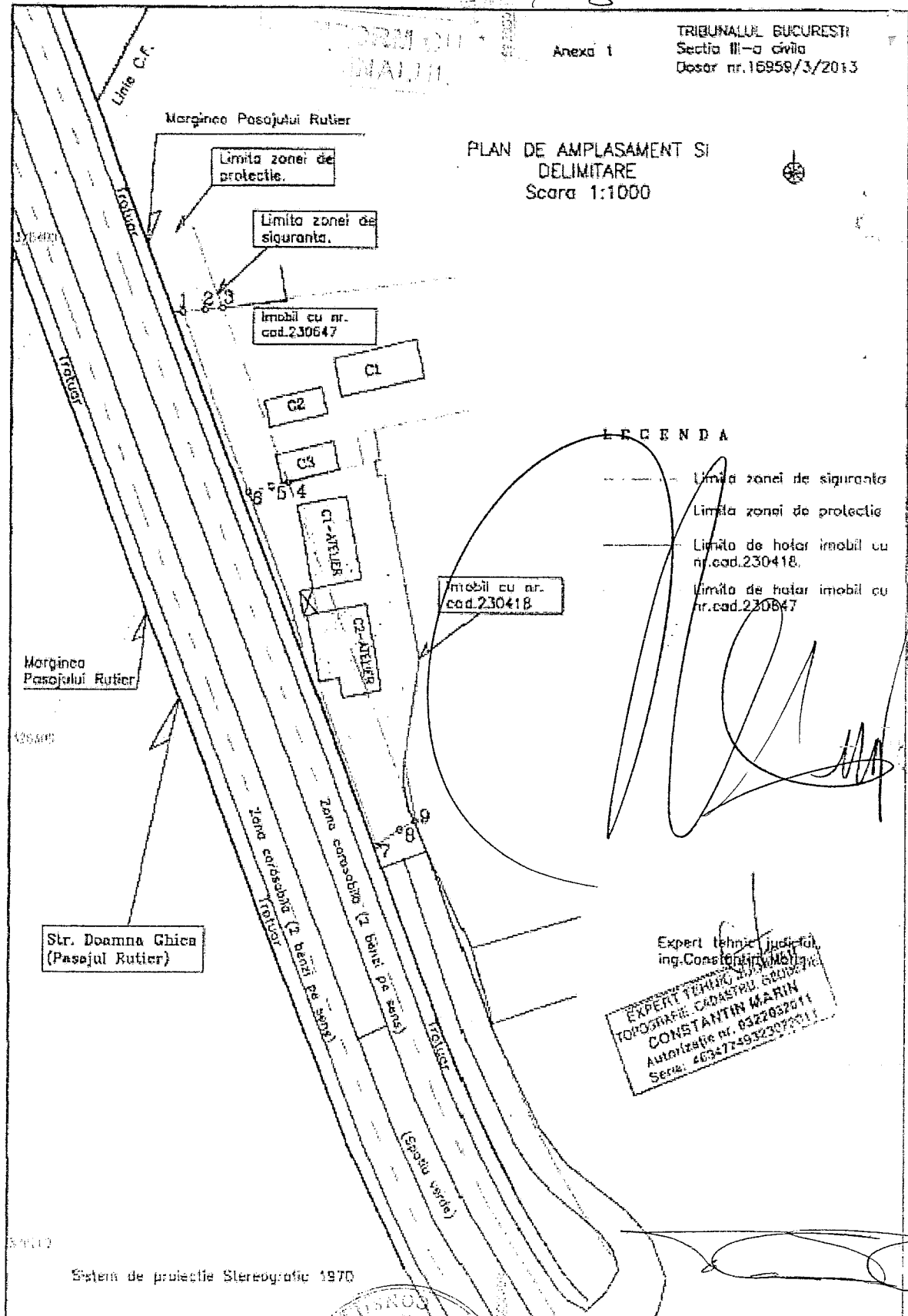
3



Anexa 1

TRIBUNALUL BUCURESTI
Sectia III-a civila
Dosar nr.16959/3/2013

PLAN DE AMPLASAMENT SI
DELIMITARE
Scara 1:1000



Expert tehnic judiciar
ing.Constantin Marin

EXPERT TEHNIC JUDICIAR
TOPOGRAFIE, CADASTRU, GEODEZIE
CONSTANTIN MARIN
Autorizatie nr. 0322052011
Seri: 46347749323072011

08 FEB. 2014

fu

