

la HOT. 20/29.02.2016

LIMITA DE EXPROPRIERE

S=121mp

Nc. 226842

Nc. 226842
S=121mpBISERICA BAPTISTA CRESTINA "HARUL"
Nr. cad. 217153CONFORM
CU ORIGINALUL

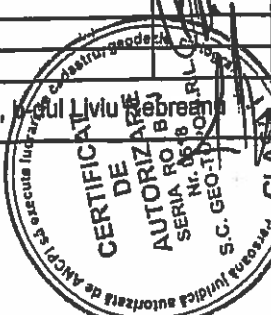
Multipliat

Semnat

LIMITA DE EXPROPRIERE

Suprafata afectata de coridorul de expropriere

S.C. GEO TOPO S.R.L. Bucuresti - Str. Sold. Sevu Marin, nr. 4, Sector 2 Tel. +40 21 255 39 49, e-mail: scgeotopo@yahoo.com Fax. +40 21 255 39 49 web: www.geotopo.ro		Primaria Municipiului Bucuresti		Planşa Nr. 1/1
Masurat	Ing. Valentin CIOBANU	Scara	PLAN TOPOGRAFIC avand ca scop: Proiectul de utilitate publica: Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de feroviar pe coridorul de expropriere	
Desenat	Ing. Valentin CIOBANU	1 : 200	Data 2016	
Verificat	Ing. Catalin VASILE		Data 2016	
Mun. Bucuresti, Sectorul 3, Calea Liviu Rebreanu				



ANEXA NR. 2
la HOT. 20/29.02.2016

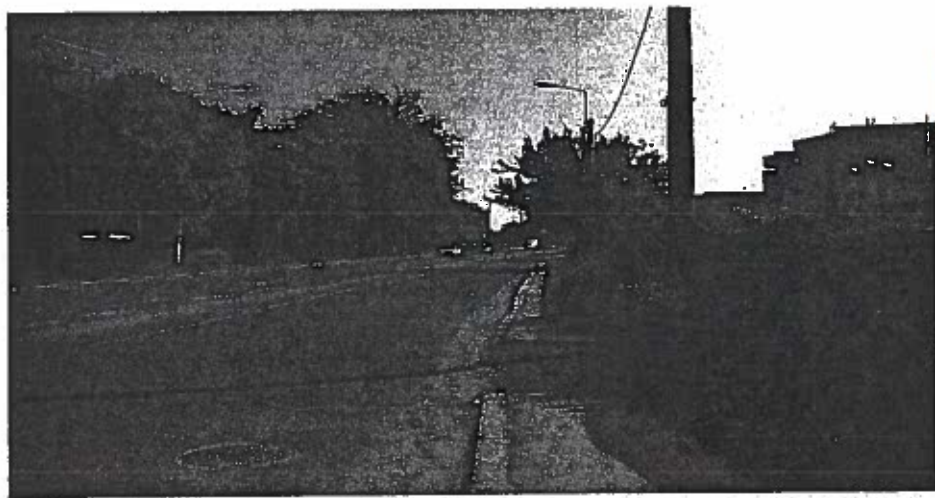
RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

pentru lucrarile de utilitate publica:

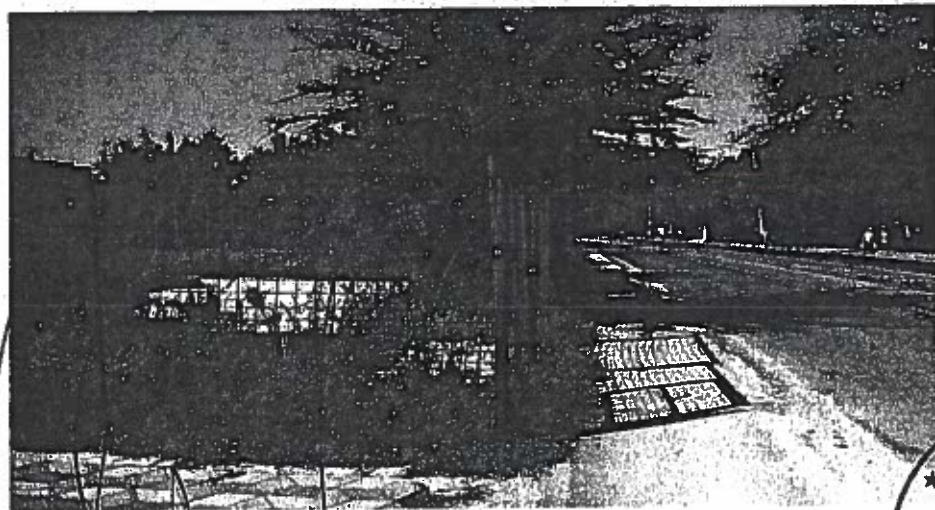
**„Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe
Bdul Liviu Rebreanu”**

pentru proprietati imobiliare:

**Teren intravilan situat pe teritoriul administrativ al Sectorului 3,
Municipiul Bucuresti**



CONFORM
CU ORIGINALUL



Septembrie 2015

Proprietari: Persoane Fizice



Multiplicat
14 MAR. 2016
Semnatura.....

SINTEZA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Prezentul raport de evaluare are ca obiect, proprietatea imobiliară compusă din:

- Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții (Cc), situat pe teritoriul administrativ al sectorului 3, Municipiul București, în suprafața totală de **121 mp**.

SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectuează în scopul **estimării valorii juste de despăgubire**, în vederea exproprierii pentru lucrările de utilitate publică „**Reabilitarea sistemului rutier și a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu**”.

Estimarea valorii din prezentul raport de evaluare este una globală, pentru toate proprietățile aflate pe acest tronson (precizate în “**Anexa VALOARE GLOBALA**” – ANEXA 2), urmând ca la evaluările individuale să se estimeze valori juste punctuale pentru fiecare proprietate în parte.

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

LEGISLATIE

Elaborarea prezentului raport se face respectând legislația în 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 efectuează conform Standardelor de Evaluare ANEVAR(2015), dar cu respectarea legislației în vigoare privind exproprierea pentru utilitate publică.

BENEFICIAR SI DESTINATAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

Societatea de Avocatura Mocanu & Asociatii SPRL.

CONFORM
CU ORIGINALUL

DATA INSPECTIEI

16 Septembrie 2015

Multiplicat 14 MAR 2016
Semnatura

DATA RAPORTULUI GLOBAL

Varianța Septembrie 2015



Valorile juste (de despăgubire) estimate pentru proprietatea imobiliară: teren intravilan, situat pe teritoriul administrativ al sectorului 3, Mun. București, ce urmează a fi expropriat pentru „**Reabilitarea sistemului rutier și a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu**” este prezentat mai jos:

1



Pag. 1



Suprafata totala teren ce se expropria	121 mp
Valori estimate la data de 15.09.2015	
Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii (Cc)	170.492 Lei
Valoare justa de despagubire estimata global (teren) (Lei)	170.492 Lei
Valoare justa de despagubire estimata global (teren) (Euro)	38.599 Euro

Curs BNR la data estimarii 15.09.2015: 4,4170 Lei/Euro

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

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

Multiplicat 14 MAR. 2015
Semnatura.....



S.C. GCT EVAL S.R.L.

Ing. GEORGESCU Geta-Stela
Administrator



Gridan Alexandru Ionut
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR



[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]



CERTIFICARE

1. Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul declara ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport se bazeaza pe date considerate adevarate si corecte, si pe concluziile asupra inspectiei vizuale si globale a proprietăților, inspectie efectuata in 16 Septembrie 2015.
2. De asemenea, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si conditiile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile nepartinitoare din punct de vedere profesional.
3. Analizele, opiniile și concluziile evaluatorului sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare
4. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes personal legat de partile implicate.
5. Implicarea evaluatorului nu este condiționată de:
 - a. formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de valoarea estimata impusa de client sau destinatar
 - b. producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului in funcție de opinia evaluatorului.
6. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.
8. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat si verificat in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.
9. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru titular ANEVAR avand legitimatia 48072 valabila 2015.

Multiplicat
Semnatura
14 MAR. 2016

CONFORM
CU ORIGINALUL

**DECLARATIE DE CONFORMITATE**

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu beneficiarul/proprietarul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea beneficiarului/proprietarului sau a altor persoane care au interese legate de proprietate, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, evaluatorul în calitate de elaborator, își asuma responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.



PREZENTARE GENERALA

OBIECTUL EVALUARII SI IDENTIFICAREA PROPRIETATILOR

Prezentul raport de evaluare are ca obiect, proprietatea imobiliara compusa din:

- **Teren intravilan**, categoria de folosinta curti constructii (Cc), situat pe teritoriul administrativ al sectorului 3, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala estimata de 121 mp.

LOCALIZARE

Proprietatea supusa **evaluării globale** este situata in sectorul 3 al Municipiului Bucuresti si este afectata integral de reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai existente pe B-dul Liviu Rebreanu, mai exact portiunea cuprinsa intre B-dul Nicolae Grigorescu si B-dul 1 Decembrie 1918. Planuri detaliate cu localizarea amplasamentului sunt anexate prezentului la capitolul ANEXE.

INSPECTIA

Evaluatorul nu a efectuat o expertiza privind o eventuala contaminare a terenului.

Inspectia s-a efectuat global, la exterior, pentru toate proprietatile ce urmeaza a fi expropriate, aflate pe B-dul Liviu Rebreanu, in Septembrie 2015.

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

Terenul respectiv este afectat de lucrarile de utilitate publica „**Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu**”. Suprafata de teren analizata este intravilan, categoria de folosinta curti constructii (Cc), pe a carei suprafata nu sunt edificate constructii, conform inspectiei vizuale exterioare a acesteia.

Terenul are la limita lui toate utilitatile edilitare, avand acces la strada Liviu Rebreanu.

SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul **estimării valorii juste a proprietatii (in corelare cu valoarea de piata)**, in vederea expropriarii pentru lucrarile de utilitate publica „**Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu**”. Estimarea valorii din prezentul raport de evaluare este una globala, pentru toate proprietatile aflate pe acest tronson (precizate in „**Anexa - VALOARE GLOBALA**”), urmand ca la evaluarile individuale sa se estimeze valori juste pentru fiecare proprietate in parte.

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

CONFORM
CU ORIGINALUL

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

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

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

BENEFICIAR SI DESTINATAR

Primaria Municipiului Bucuresti (Consiliul General)
Societatea de Avocatura SC Mocanu & Asociatii SPRL.

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

LOCALIZARE – Descriere Cartier

Strada Liviu Rebreanu este situata in cartierul TITAN.

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

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

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

Cele mai importante bulevarde sunt:

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

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

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

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

Enciclopedia libera Wikipedia descrie astfel cartierul:

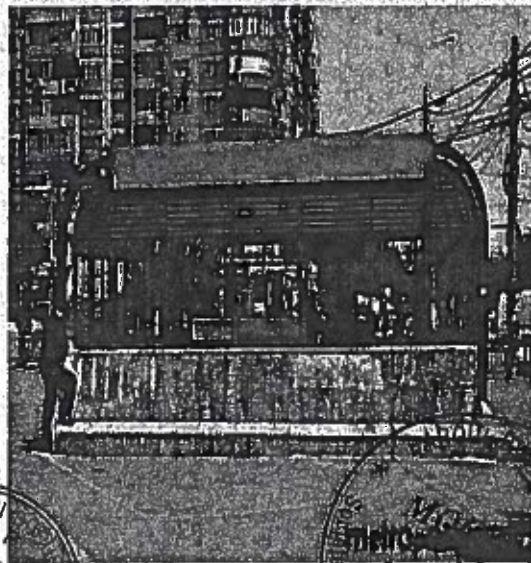
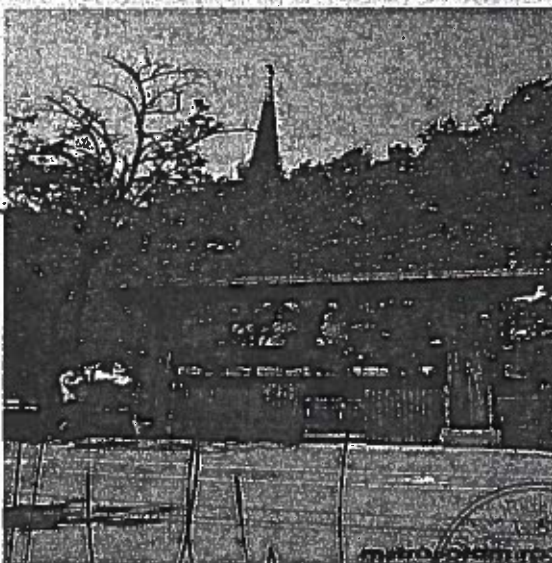
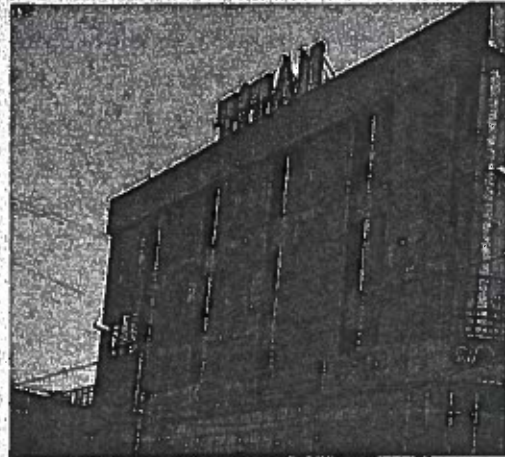
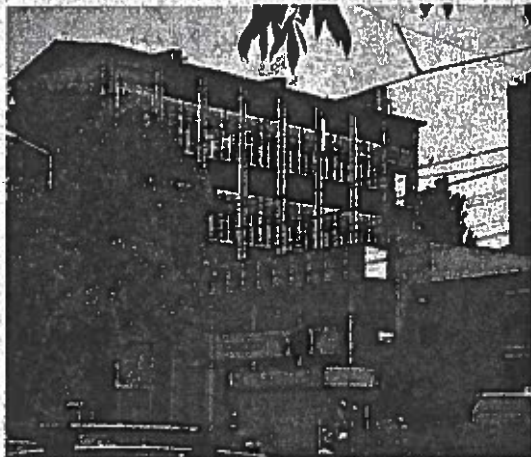
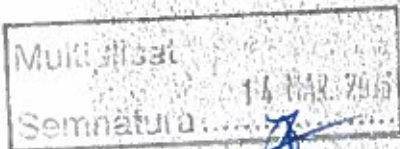
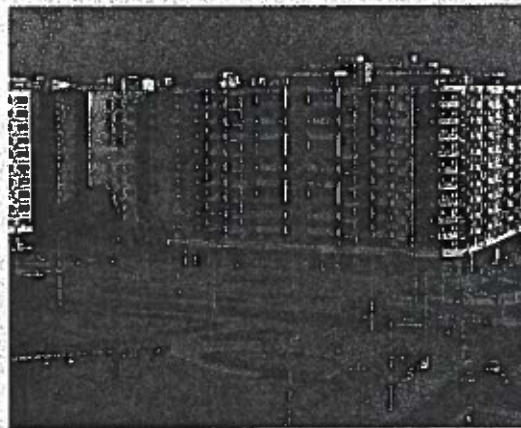
Titan este un cartier situat în sectorul 3 al Bucureștiului, în zona sud-estică a capitalei. Denumirea sa se trage din mitologia greacă, unde era utilizată pentru a denumi copiii zeilor Uranus și Gaea. Cartierul Titan are un centru comercial (Titan Mall) situat la stația de metrou ce poartă același nume.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



Conform metropotam.ro,

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

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



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.

VALOAREA ESTIMATA

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

A. Legislația specifică prin Art. 26 din Legea 33/1994 definește :

«Valoarea de despăgubire» ca fiind: «valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite»

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.

"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.

La articolul 9, alineatele (3) și (5) se modifică astfel :

« (3) Acțiunea formulată în conformitate cu prevederile prezentului articol se soluționează potrivit art. 21-27 din Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în ceea ce privește stabilirea despăgubirii.

**CONFORM
CU ORIGINALUL**

Multiplicat

Semnătura

14 MAR. 2016

B. Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele 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 părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, care reflectă interesele celor două părți.» (SEV 100 Cadru general, paragraful 38).

„Valoarea justă este pretul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării” (conform IFRS 13).

DATA RAPORTULUI EVALUARII GLOBALE

Evaluarea a fost realizată Septembrie 2015.



DATA INSPECTIEI

Inspectia vizuala exterioara a proprietatilor a fost realizata in 16 Septembrie 2015 de catre. Gridan Alexandru Ionut. Inspectia s-a efectuat global, la exterior, pentru toate proprietatile situate in zona, afectate de expropriere.

Nu au fost inspectate individual proprietatile.

CONFORM
CU ORIGINALUL

LEGISLATIE

Elaborarea prezentului raport se face respectand legislatia in vigoare:

LEGEA Nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica

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

Multiplicat 14 MAR. 2016

SURSE DE INFORMARE

Semnătură.....

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

Conform S.E.M.. 2015, rapoartele de evaluare au 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 prevăzute.



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 lucrări de utilitate publică**. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, referitoare la întregul raport sau la orice fragment al conținutului acestuia.

DREPT DE PUBLICARE

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

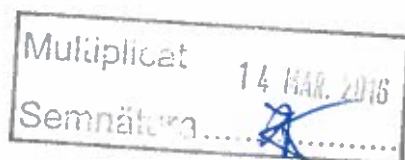
Prezentul raport s-a încheiat în 3 exemplare, unul pentru **Primăria Municipiului București**, unul pentru **Societatea de Avocatură Mocanu și Asociații SPRL** și unul pentru arhiva evaluatorului.

S.C. GCT EVAL S.R.L.



Ing. GEORGESCU Geta-Stela
Administrator

Gridan Alexandru Ionut
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR



IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

LIMITE SI RESTRICTII PRIVIND UTILIZAREA RAPORTULUI

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

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

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

4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele si documentatiile puse primite de la P.M.B. Prezenta evaluare este o estimare globala a preturilor imobilelor afectate de expropriere pentru „Reabilitarea sistemului rutier si a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu”.

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

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

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

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

9. Prezentul raport este o completare a raportului prezentat in luna Ianuarie 2015.

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

11. Suprafetele utilizate in estimarea valorilor (pentru terenuri si constructii) sunt cele masurate si primite de la S.C. GEOTOPO Srl, si atasate la prezentul raport.

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

13. Deoarece intocmirea prezentei documentatie a fost solicitata in regim de urgenta, nu s-au atasat adresele de la Camera Notarilor Publici Bucuresti. In schimb s-a avut in vedere Grila Notariala 2015 Bucuresti intocmita de S.C. Euro Expert SRL & S.C. EXPERT Valuation.

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

15. Pentru intocmirea prezentului raport, evaluatorul a analizat extrasul de carte funciara 32485/26.05.2015.

IPOTEZE SPECIALE

Acest raport a fost realizat pe baza urmatoarelor ipoteze speciale:

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (Septembrie 2015), in care are loc operatiunea de evaluare. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

CONFORM
CU ORIGINALUL



Multiplicat

Semnătura

14 MAR. 2016

Pag. 10

14

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

- Legea exproprierii. Prin art. 26, precizeaza clar ca evaluarea se face respectand grila Notarilor Publici pentru anul 2015. Pentru acest motiv, evaluarea se face fara descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere, cadrul legal nepermitand o estimare a acestui disconfort.

Evaluatorul alege sa utilizeze valoarea justa, concept mai larg decat valoarea de plata, 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 proprietatii, astfel de informatii depasind sfera raportului si calificarea evaluatorului.

CONFORM
CU ORIGINALUL



Multiplicat

14

Semnătura.....



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 analiza fezabilitatii legata de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementul, precum si de cresterea potentiala a valorii.

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

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

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

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

Analiza **Celei Mai Bune Utilizari** pentru proprietatea evaluata considera ca in acest caz nu este aplicabila datorita scopului evaluarii si anume: **Estimarea valorii juste in scopul exproprierei 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 aplicata aceasta analiza).



CONFORM
CU ORIGINALUL



Multiplicat

Semnătura

14 IAN. 2016

ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata este aplicata strict pentru respectarea S.E.V. 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 comprabilele oferite de piata imobiliara la data evaluarii.

CONCLUZII

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

Evaluatorul nu apeleaza la alta abordare, urmand ca la fiecare evaluare punctuala pentru fiecare proprietate in parte sa tina cont de caracteristicile fiecarei proprietati analizate si evaluate.

Etape parcurse:

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

Pentru respectarea Legii 255/2010

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

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

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



Multiplicat 14 MAR. 2016
Semnătura.....

Valoarea justa (de despagubire) estimata pentru proprietatea imobiliara teren intravilan, situat pe teritoriul administrativ al sectorului 3, Municipiul Bucuresti, ce urmeaza a fi expropriat pentru

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

Suprafata totala teren ce se expropria	121 mp
Valori estimate la data de 15.09.2015	
Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii (Cc)	170.492 Lei
Valoare justa de despagubire estimata global (teren) (Lei)	170.492 Lei
Valoare justa de despagubire estimata global (teren) (Euro)	38.599 Euro

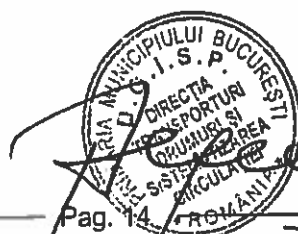
Curs BNR la data estimarii 15.09.2015 : 4,4170 Lei/Euro

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




CONFORM
CU ORIGINALUL

Multiplicat
Semnatura..... 14 MAR. 2016



ANEXA 2

ANEXA 2

Tabel cu situația imobilelor afectate de expropriere pentru executarea lucrărilor de utilitate publică - „Reabilitarea sistemului rutier și a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu”

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr.Cad.	Suprafata TEREN propusa pentru expropriere (mp)	Suprafata CONSTRUCTIE propusa pentru expropriere (mp)	Valoarea teren (Lei)	Valoarea constructii (Lei)	Valoarea totala teren + constructii (Euro)	Valoarea totala teren + constructii (Lei)
1	Jules Iuliana, Dumitrache Aristita, Dumitrache Daniela, Dumitrache Mihaela	Liviu Rebreanu nr. 26B	228842	121		170.492 lei	-	38.599 €	170.492 lei
Suprafata totala TEREN propusa spre expropriere (mp)				121		170.492 lei	0 lei	38.599 €	170.492 lei
A se vedea ipotazele speciale de mai jos						Curs BNR la 14.03.2016		4,4170	Lei/Euro

ANEXA 2 redată mai sus este o estimare globală a valorilor imobilelor propuse pentru expropriere pentru „Reabilitarea sistemului rutier și a liniei de tramvai pe Bdul Liviu Rebreanu”

Raportul global este efectuat în ipotezele speciale strict descrise mai jos:

1. Această evaluare globală s-a efectuat fără prezentarea actelor de proprietate, urmând ca evaluările ulterioare să se facă pentru fiecare proprietate în parte și ținând cont de aspectele juridice și/sau de indicatorii urbanistici ale proprietății.
2. Deoarece evaluarea prezintă este una globală, evaluatorul precizează că la data evaluării punctuale pentru fiecare proprietate, valorile pot fi altele, depinzând de caracteristicile fiecărei proprietăți în parte (acces, suprafață, deschidere, utilități, starea tehnică a fiecărei construcții, calitatea și tipul finisajelor și altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, în funcție de caracteristicile fizice și tehnice ale fiecărei proprietăți.
3. S-a efectuat o evaluare globală a terenului, considerând terenul ca fiind intravilan, așa cum reiese din extrasele de Carte funciară primită. Ulterior, la evaluările per/proprietate, după inspecția fiecărei proprietăți, în funcție de caracteristicile fizice, amplasament, utilități, vecinătăți, ș.a.m.d., se vor face estimări punctuale.
5. Nu au fost inspectate individual proprietățile. Evaluatorii și inginerii geodezi nu au avut acces la fiecare proprietate în parte, ci doar în exterior. Inspecția per proprietate se va face ulterior.
6. Dacă la inspecțiile individuale (per proprietate) se constată aspecte diferite (fizice, tehnice, juridice), atunci, valoarea justă pentru despaguire de la acea dată va putea fi diferită de cea din această Evaluare Globală.
6. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile primite de la beneficiar.
7. Evaluatorul se raportează la grila Notarilor Publici așa cum prevede Legea 255/2010. Astfel, valorile au fost estimate prin utilizarea expertizelor întocmite pentru camerele notarilor publici pentru anul 2016, și anume: zonările și valorile furnizate de Grila notarială 2016.

CONFORM
CU ORIGINALUL



Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr.Cad.	Numar carte funciara	Suprafata Totala Teren	Suprafata de teren propusa pentru expropriere	Nr. Constructie	Suprafata Constructa la sol (m)
1	Jules Iuliana, Dumitrache Aristita, Dumitrache Daniela, Dumitrache Mihaela	Liviu Rebreanu, nr. 26B	228842	228842	121	121		
Total					Teren	121	Constructii	0

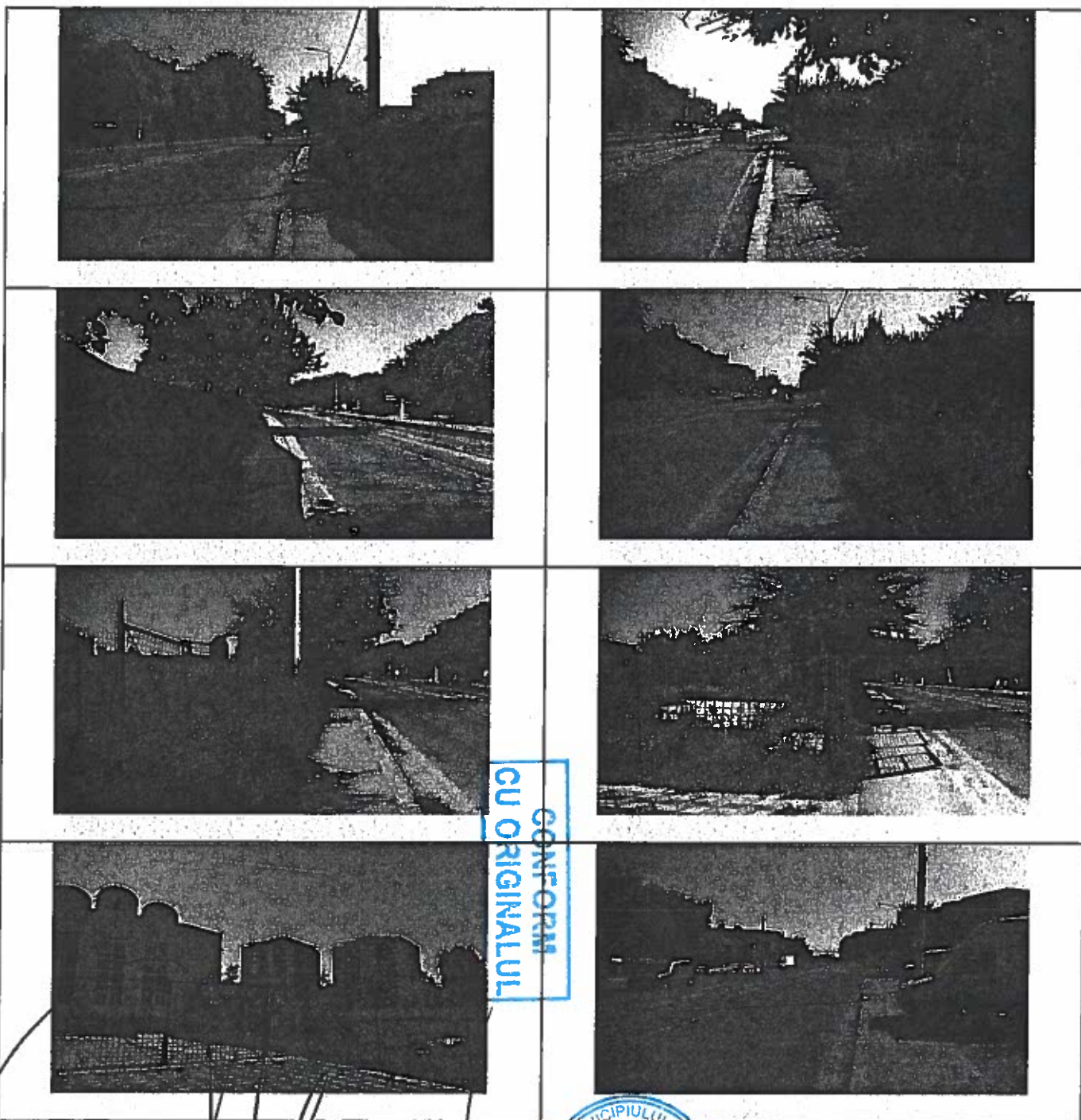
SECTOR 1													
Nr. Crt.	Proprietar	Adresa	Adresa de domiciliu (MUNICIPIUL BUCURESTI)	Adresa de domiciliu (Judet)	Adresa de domiciliu (Comuna)	Adresa de domiciliu (Sat)	Adresa de domiciliu (Cămin)	Adresa de domiciliu (Cămin)	Adresa de domiciliu (Cămin)	Adresa de domiciliu (Cămin)	Adresa de domiciliu (Cămin)	Adresa de domiciliu (Cămin)	Adresa de domiciliu (Cămin)
1	Jules Iuliana, Dumitrache Aristita, Dumitrache Daniela, Dumitrache Mihaela	Liviu Rebreanu, nr. 26B	06	06	06	06	06	06	06	06	06	06	06

Multiplicat

Semnătura 14. MAR. 2016



VEDERI GENERALE ALE IMOBILELOR CE VOR FI AFECTATE de EXPROPRIERE



CONFORM
CU ORIGINALUL



Multiplicat
Semnătura 14 MAR. 2016



EVALUAREA TERENULUI cu respectarea S.E.V. 2015

MODURI DE ABORDARE A VALORII ESTIMATE

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

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

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

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

A. Abordarea prin Piață

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

Piața imobiliară specifică acestui tip de proprietate imobiliară este destul de bine reprezentată, cu oferte la vânzare de terenuri cu preturi cuprinse între 250 Euro/mp și 350 Euro/mp, prețurile variind în funcție de: dimensiunile și caracteristicile fizice /juridice ale fiecărui teren în parte. (Obs. Ofertele din piață sunt pentru terenuri ce nu sunt supuse exproprierii).

Ofertele se adresează unor clienți dornici să achiziționeze în zonă. Pentru estimarea acestei valori a fost aplicată o singură abordare (Abordarea Prin Piață), reglementată de Standardele De Evaluare Anevar 2015 și GEV 630 astfel:

« Nu se va aplica 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).

Etape parcurse:

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

Evaluatorul aplică abordarea prin piață strict pentru o analiză a zonei imobiliare.

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

Multiplicat
14 MAR 2015
Semnătura



ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare atunci cand exista tranzactii recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintei de piata.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Preturile de vanzare reflecta o serie de factori care influenteaza mai mult sau mai putin valoarea proprietatii; pentru a determina influenta relativa a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative si calitative prin comparatia directa a datelor de piata.

Procesul analitic are patru etape:

1. Identificarea atributelor / caracteristicile de comparatie ce afecteaza valoarea proprietatii evaluate prin comparatie cu ofertele de proprietati similare gasite in piata;
2. Compararea atributelor fiecarei proprietati comparabile cu cele ale proprietatii evaluate si aprecierea diferentelor pentru fiecare element de comparatie (cantitativ si calitativ);
3. Obținerea corectiei nete pentru fiecare tranzactie comparabila si aplicarea ei asupra pretului.
4. Efectuarea unei comparatii globale a proprietatilor comparabile corectate si extragerea unei singure valori din gama de valori rezultata.

Pentru aceasta abordare s-a ales un numar de 5 proprietati comparabile – terenuri libere - cu suprafete intre 250 mp si 5800 mp - din zone similare sau apropiate.

Ofertele de teren au fost corectate cu -10% si cu -15% (anexe diferite), corectii de negociere, negociere ce are loc in orice tranzactie, mai ales pentru terenuri, in aceasta perioada de criza economico-financiara.

In Anexa 1 se prezinta cele 5 proprietati comparabile – teren intravilan_- alese si grila datelor de piata pentru proprietatea de evaluat si proprietatile comparabile, pe baza careia se realizeaza estimarea valorii de piata a proprietatii.

Conform **ANEXEI 1 de mai jos** prin abordarea prin piata, se **estimeaza** pentru terenurile din zona Liviu Rebreanu intervalul de valori de piata de 248 – 317 euro/mp pentru o corectie de negociere de -10%.



CONFORM
CU ORIGINALUL

Multiplicat

14 MAR. 2016

Semnatura.....



Pag. 18



ABORDARE PRIN PLATA - TEREN INTRAVILIAN						
Lividu Rebreanu nr. 26B, Sector 3, Mùn. Bucuresti						
Anexa 1 - Comparatii de Plata						
Elemente de comparatie	Proprietatea	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Localizare	Lividu Rebreanu nr. 26B	zona 1 Decembrie 1918	zona 1 Decembrie 1918	Zona Titan	Zona Est/Codril Neamtului	Zona Est/Codril Neamtului
Suprafata	121,00	5.800	3.508	800	5.458	250
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		250 €	280 €	350 €	320 €	300 €
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		250	280	350	320	300
Conditii tranzactionare (% @ oferta)	-10%	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-25,00	-28,00	-35,00	-32,00	-30,00
Pret corectat		225,00	252,00	315,00	288,00	270,00
Corectie de conditii ale pietei	septembrie 2015	aprilie 2015	mai 2015	mai 2015	mai 2015	mai 2015
Valoarea corectiei (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		225,00	252,00	315,00	288,00	270,00
Localizare	Lividu Rebreanu nr. 26B	zona 1 Decembrie 1918	zona 1 Decembrie 1918	Zona Titan	Zona Est/Codril Neamtului	Zona Est/Codril Neamtului
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		225,00	252,00	315,00	288,00	270,00
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		225,00	252,00	315,00	288,00	270,00
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
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		225,00	252,00	315,00	288,00	270,00
Indicatori urbanistici / tip teren	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc	teren intravilan Cc
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		225,00	252,00	315,00	288,00	270,00
Suprafata	121,00	5.800	3.508	800	5.458	250
Corectie procentuala		10%	5%	0%	10%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		22,50	12,60	0,00	28,80	0,00
Pret corectat		248	265	315	317	270
Total corectie bruta		47,50	40,60	35,00	60,80	30,00
Corectie totala bruta (%)		19%	15%	10%	19%	10%
Corectie totala neta (%)		18,00%	14,50%	10,00%	18,00%	10,00%
Valoarea estimata	rotunjire	248	265	315	317	270
Valoare: Plata Teren interval Septembrie 2015 (Euro)	248-317					
Explicatii corectii:						
corectie de tranzactionare	s-a aplicat o corectie de 10% din pretul de oferta pentru negociere propriu-zisa;					
corectie conditiile pietei	nu s-au aplicat corectii deoarece proprietatile comparabile sunt de data recenta.					
corectie pentru localizare	nu s-au aplicat corectii deoarece proprietatile comparabile sunt situate in aceeași zona cu proprietatea analizata.					
corectie destinatie	nu s-au aplicat corectii deoarece proprietatile comparabile au destinatie similara.					
corectie utilitati	s-a considerat o corectie nula deoarece toate proprietatile comparabile au toate utilitatile in zona similar cu subiectul de evaluat.					
corectie Indicatori urbanistici / tip teren	s-a considerat o corectie nula pentru toate comparabilele considerand indicatorii similari.					
corectie de suprafata	s-a aplicat o corectie pozitiva de 10% pentru proprietatile comparabile 1, 2 si 4, care are su suprafata mai mare, s-a aplicat in vederea faptului ca de regula suprafetele mai mici de teren au preturi mai mari pe metru patrat. A fost avut in vedere faptul ca suprafetele expropriate are o suprafata de 121 mp.					
In opinia evaluatorului, valorile de plata pentru terenurile situate in zona analizata, se situeaza in intervalul 248 - 317 euro/mp.						

Obs. Aceasta abordare a fost utilizata strict pentru respectarea S.E.V. 2015, pentru ca evaluatorul sa isi formeze o opinie asupra subiectei imobiliare pentru zona analizata.

Concluzie : Pentru a respecta Legea 255/2010 , evaluatorul va furniza valorile juste pentru despagubire utilizand valorile prezentate in Grila Notariata valabila 2015.

Multiplicat

Semnatura



18.03.2016

teren pentru constructie imobile - X60S1300G



imobiliare.ro

ID Anunt: X60S1300G

teren pentru constructie imobile

Bucuresti, Sector 3, zona 1 Decembrie 1918

Actualizat acum 68 zile

1.425.000 EUR

250 EUR / mp Preț negociabil Comision: da

Detalii

teren in suprafata de 5700mp cu certificat de urbanism P+4 Cur=2,5 terenul se afla in subzona 3, subzona mbda avind regim de constructii continus sau discontinu si regim de inaltime P+4

Caracteristici

Suprafata teren:	5.800 mp	Tip teren:	constructii
Front stradali:	137 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu
		Suprafata construita:	5.800 mp

Specificatii**Utilitati**

Utilitati in zona

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Vicinătăți

magazine, mall, plata, unitate sanitara, scoala, gradinita, transport in comun

Alte detalii

Teren 5700mp situat in sectorul 3 intre statia 1 Decembrie si Iris Mall cu posibilitatea de a construi locuinte suprafata construita desfasurata este 14500 mp

Detalii de contact

Sună la

0753.329.152**0311.017.009**

Alte telefoane:

0726.283.283

0721.942.047

0311.017.009 (fax)



AUGUSTA CAMPEAN
Broker Imobiliare
CITY CONSULTING

Anunț publicat folosind serviciul www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

**CONFORM
CU ORIGINALUL**

Multiplicat 14 MAR. 2016
Semnătura.....



<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/1-decembrie-1918-teren-constructii-de-vanzare-X60S1300G?lista=2352430&harta=1>

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/1-decembrie-1918-teren-constructii-de-vanzare-X60S1300G?lista=2352430&harta=1>



10.10.2015

Teren 3.506mp zona Titan (1 Decembrie) - X14D13003



ID Anunt: #X14D13003

Teren 3.506mp zona Titan (1 Decembrie)

Bucuresti, zona 1 Decembrie 1918

Actualizat acum 20 zile

981.680 EUR

Comision: standard

**Detalii**

Terenul in suprafata de 3.500mp este localizat in partea de est a Bucurestului, in zona Titan, avand acces din Bulevardul 1 Decembrie 1918 si Lmiv Rebreanu.

Conform Certificatului de urbanism (2014), terenul este inclus in zona L3a.

Pretabil pentru rezidential sau comercial.

Caracteristici

Suprafata teren	3.506 mp	Tip teren	constructii
Front stradal	30 m	Clasificare teren	Intravilan
Nr. fronturi	1	Construcție pe teren	Nu

Specificatii**Utilități**

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Alte detalii zonă
Amenajare strazi: asfaltate
Iluminat stradal
Vecinătăți
Auchan, Parcul Titan, spitale, scoli, restaurante

Detalii de contact

Sună la
021.2824540

Anunț publicat folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

**CONFORM
CU ORIGINALUL**



CROSSPOINT
Real Estate Broker
CROSSPOINT



Multiplicat 14 MAR 2016
Semnătura.....



<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/1-decembrie-1918/teren-constructii-de-vanzare-X14D13003?lista=2352430&harta=1>

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/1-decembrie-1918/teren-constructii-de-vanzare-X14D13003?lista=2352430&harta=1>

15.09.2015

Vanzare Teren 800mp Titan/Tenant - X1FP1300A



ID Anunt: #X1FP1300A

Vanzare Teren 800mp Titan/Tenant
Bucuresti, Sector 3, zona Titan

Actualizat ieri

300.000 EUR

350 EUR / mp Comision: 2,5%

**Detalii**

Titan 800mp langa parcul Titan teren construit 800mp d-19m toate utilitatile ,zona mixta ,langa bloc de 4 nivele ,zona foarte linistita .

Caracteristici

Suprafata teren:	800 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	13 m	Clasificare teren:	Intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

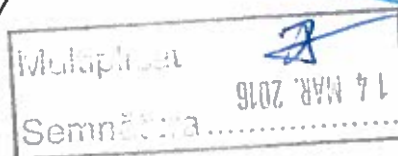
Detalii de contact

Sună la
0729.158.583

Alte telefoane:
021.2220125
0720.009.999
021.2220163 (fax)



NICU LAUTARU
Broker Imobiliilor
TENTANT IMOBILIARE



<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/titan/teren-construcții-de-vanzare-X1FP1300A?lista=2352430&harta=1>

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/titan/teren-construcții-de-vanzare-X1FP1300A?lista=2352430&harta=1>



15.02.2015

VANZARE TEREN - XV02030HM



imobiliare.ro

ID Anunt: #XV02030HM

VANZARE TEREN

Bucuresti, Sector 3, zona Est

Actualizat acum 60 zile

1.746.560 EUR + TVA

320 EUR + TVA / mp Comision 0% cumpărător



Caracteristici

Suprafață teren:	5.458 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	30 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Alte detalii

P.U.Z. IN VIGOARE, P.O.T. 30%, C.U.T. 1,2, 25+P+4E

Detalii de contact



URB BUCHAREST OFFICES 1 SRL



Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul oficerilor imobiliare"

CONFORM
CU ORIGINALULMultiplicat
Semnat
14 MAR. 2016<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/teren-construcții-de-vanzare-XV02030HM?lista=2352430&harta=1>

1/1

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/teren-construcții-de-vanzare-XV02030HM?lista=2352430&harta=1>

15.08.2015

Teren de vanzare Titan - X5LF1300C



Imobiliare.ro

ID Anunt: #X5LF1300C

Teren de vanzare Titan
Bucuresti, Sector 3, zona Titan

Actualizat ieri

75.000 EUR

Comision: 3%

**Detalii**

Teren de vanzare Titan - Codrul Neamntului- 250 metri patrat suprafata totala, 2 deschideri 12 x 10 cu o casa batraneasca cu toate utilitatile pe teren, toate actele la zi

Caracteristici

Suprafata teren:	250 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	12 m	Clasificare teren:	Intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificatii**Alte detalii zonă**

Amenajare strazi: asfaltate

Vecinătăți

billa salajan

Detalii de contact

Sună la

0763.523.436**021.3672894**

Alte telefoane:

021.3672894

0726.600.500



MUGUR CRISTESCU
Broker Imobiliar

NORD EXPERT IMOBILIARE



Anunț publicat în cadrul secției www.imobiliare.ro - "Portalul educației imobiliare"

Multiplicat

14 MAR. 2016

Semnătura.....

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/titan/teren-constructii-de-vanzare-X5LF1300C?lista=2352430&harta=1>

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/titan/teren-constructii-de-vanzare-X5LF1300C?lista=2352430&harta=1>



CARTE FUNCARA NR. 226842 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 3

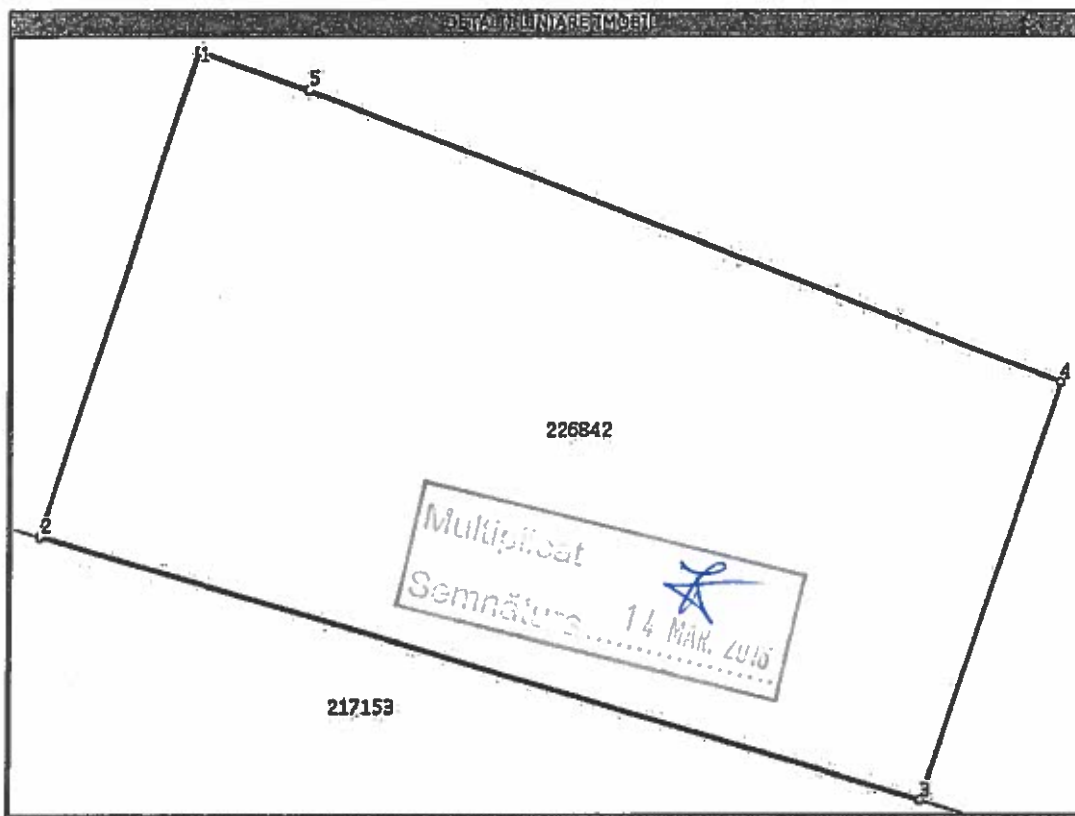
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Bucuresti Sectorul 3, Strada Liviu Rebreanu, nr. 26B

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinta
226842	121	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	121	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
1	2	8,7
2	3	14,8
3	4	7,6
4	5	13,0
5	1	1,9

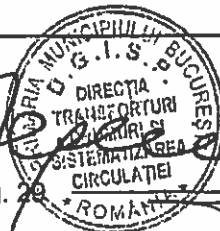
** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

CONFORM
CU ORIGINALUL

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3



29

LIMITA DE EXPROPRIERE

**S=121mp
Nc. 226842**

**Nc. 226842
S=121mp**

SUPRAFAȚA EXPROPRIATĂ

LIMITA DE EXPROPRIERE

**CONFORM
CU ORIGINALUL**

Multiplicat 14 MAR. 2016

Semnătură

S.C. GEO TOPO S.R.L. București • Str. Beldi, Sava Măgala, nr. 4, Sector 2 Tel. +40 21 265 20 40, e-mail: info@geotopo.ro Fax: +40 21 265 20 40 web: www.geotopo.ro		Primăria Municipiului București		Planșa Nr. 1/1
Nomul	Ing. Valeriu CIOBANU	Scara 1 : 200	PLAN TOPOGRAFIC având ca scop: Proiectul de utilitate publică: "Reabilitarea sistemului rutier și a limitelor terenului pe b-dul Liviu Rebreanu"	
Desenat	Ing. Valeriu CIOBANU			
Verificat	Ing. Catalin VASILE			
Mun. București, Sectorul 3, b-dul Liviu Rebreanu				

