

CONFORM CU ORIGINALUL

A.N.C.P.I.
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
București

Aviz Tehnic nr. 585/16.04.2019.....
Inspector



332000

332000

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
BUCUREȘTI
MANOLACHE CIPRIAN
Inspector de cadastru

Prezentul document receptionat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. ...585.../ data 2019.....

Anexa nr. 1 la HGMB nr. 186
din 23.04.2019



Legenda:

Limita culoarului de expropriere

Limita proprietate

Limita UAT

Suprafete afectate de culoarul de expropriere



Nr. Crt.

1

Constructie

C

Gard de beton



Dosar : 33544/2019

S.C. GEO TOPO S.R.L.
Bucuresti - 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

**Primaria Municipiului
Bucuresti**

Plansa
Nr. 1/1

in Besteala

in Besteala

in VASILE

Bucuresti, Sectorul 1 si 2



Aprilie
2019

PLAN TOPOGRAFIC
avand ca scop:
Proiectul de utilitate publica:
"Obiect 11. Nod Avionului – Închiderea inel
median în vederea continuării lucrărilor de
interes public local pentru realizarea proiectului
Realizarea rețelelor publice de alimentare cu
apă, canalizare, iluminat public, precum și a
drumurilor aferente ansamblului Henri Coandă
– Etapa II"

331900

331800

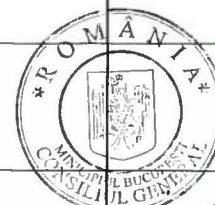
**Tabel cu situatia imobilelor afectate de expropriere in proiectul de utilitate publica
"Obiect 11. Nod Avionului – Închidere inel median" în vederea continuării lucrărilor de interes public local pentru realizarea proiectului Realizarea rețelilor publice de alimentare cu apă, canalizare, iluminat public, precum și a drumurilor aferente ansamblului Henri Coandă – Etapa II"**

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr. Cadastral	Suprafata TEREN propusa pentru expropriere (mp)	Suprafata Constructie propusa pentru expropriere (mp)	Valoare totala teren [Lei]	Valoare totala constructie [Lei]	Valoare totala teren + constructii [Lei]	Valoare totala teren + constructii [Euro]	FORMA PROPRIETATII
1	Municipiul Bucuresti - in administrarea Consiliului Local al Sectorului 1	bd. Mircea Verolu, FN, Cartier Henri Coanda	263621	72						PUBLICA
2	Municipiul Bucuresti - in administrarea Consiliului Local al Sectorului 1	Drumul Nisipoasa	263630	773						PUBLICA
3	Municipiul Bucuresti - in administrarea Consiliului Local al Sectorului 1	bd. Mircea Veroiu, FN, Cartier Henri Coanda	263626	137						PUBLICA
4		str. Drumul Nisipoasa nr. 119-121	213582	4		4.972,05 lei		4.972,05 lei	1.044,00 €	PRIVATA
5		str. Drumul Nisipoasa nr. 134	200212	2.013		5.100.237,45 lei		5.100.237,45 lei	1.070.916,00 €	PRIVATA
6		str. Drumul Nisipoasa nr. 132	200211	1.364		3.455.898,60 lei		3.455.898,60 lei	725.648,00 €	PRIVATA
7	SC Orena Development SRL	str. Drumul Nisipoasa nr. 130	200208	1.141		2.890.894,65 lei		2.890.894,65 lei	607.012,00 €	PRIVATA
8	SC Orena Development SRL	str. Drumul Nisipoasa nr. 128	200209	499		1.264.291,35 lei		1.264.291,35 lei	265.468,00 €	PRIVATA
9	Statul Roman - in administrarea RAAPS	sos. Pipera nr. 79-81	240367	7.610	C1 = 211 C2 = 177 C3 = 6 C4 = 10 C5 = 8					PUBLICA

CONFORM CU ORIGINALUL



10	Statul Roman - in administrarea RAAPS	sos. Pipera nr. 79-81	240372	800						PUBLICA
11		sos. Pipera nr. 79-81	272411	5.489		8.557.636,43 lei		8.557.636,43 lei	1.796.879,04 €	PRIVATA
12	Statul Roman - zona cale ferata	-	-	20						PUBLICA
13	Statul Roman - in administrarea Ministerului Transporturilor	str. Linia Ferata Bucuresti Constanta KM 7.250-10.130	211567	779						PUBLICA
14	Statul Roman - zona cale ferata	-	-	248						PUBLICA
15	Statul Roman - zona cale ferata	-	-	263						PUBLICA
16	SC Aviatiei Nord Real Estate Development SRL	str. Avionului nr. 72	214820	1.961		5.267.344,05 lei		5.267.344,05 lei	1.106.004,00 €	PRIVATA
17	Banca Comerciala Romana SA	str. Avionului nr. 52-70	268443	13.779		37.011.082,95 lei		37.011.082,95 lei	7.771.356,00 €	PRIVATA
18	SC Aviatiei Nord Real Estate Development SRL	str. Avionului nr. 52-70	268444	985		2.645.759,25 lei		2.645.759,25 lei	555.540,00 €	PRIVATA
19	SC Aviatiei Nord Real Estate Development SRL	str. Avionului nr. 52-70	268442	184		494.233,20 lei		494.233,20 lei	103.776,00 €	PRIVATA
20	SC Aviatiei Park Development SRL	str. Avionului nr. 50, lot 1	261946	835		2.242.851,75 lei		2.242.851,75 lei	470.940,00 €	PRIVATA
21	SC Aviatiei Park Development SRL	str. Avionului nr. 50, lot 2	261947	153		410.965,65 lei		410.965,65 lei	86.292,00 €	PRIVATA
22	Heubach Invest GMBH & CO KG Grobgmain Sucursala Bucuresti	sos. Pipera nr. 55	201412	6.721		12.643.461,19 lei		12.643.461,19 lei	2.654.795,00 €	PRIVATA
23		sos. Pipera nr. 39 (fost nr. 55)	211062	7.413	C1 = 1.569	13.945.242,94 lei	6.321.618,68 lei	20.464.320,96 lei	4.296.970,28 €	PRIVATA

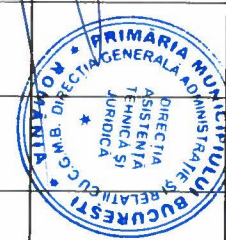
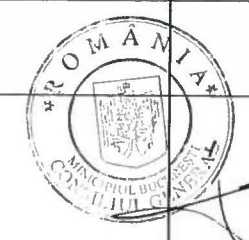


CONFORM CU ORIGINALUL



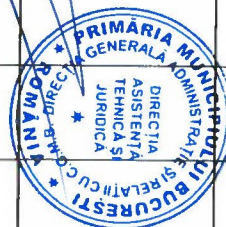
					Gard = 11,65 m.l.		11.008,81 lei			
					Gard = 292 m.l.		186.450,54 lei			
24	Proprietar neidentificat	str. Avionului FN	-	295	Gard = 29,79 m.l.	792.384,75 lei	28.150,42 lei	905.398,15 lei	190.109,85 €	PRIVATA
					C1 = 103,00		84.862,99 lei			
25	SC HCS Romtrade SRL	sos. Pipera nr. 41	202735	6	Gard = 2,70 m.l.	11.287,13 lei	1.812,22 lei	13.099,35 lei	2.750,52 €	PRIVATA
26	Municipiul Bucuresti	str. Avionului	-	2.381						PUBLICA
27	Municipiul Bucuresti	Coridorul de expropriere aferent proiectului de utilitate publica "Realizarea rețelelor publice de alimentare cu apă, canalizare, iluminat public, precum și a drumurilor aferente ansamblului Henri Coandă – Etapa I"	272371	5.785						PUBLICA
28	Municipiul Bucuresti - in administrarea Administratiei Strazilor	str. Avionului	263594	467						PUBLICA
29	Proprietar neidentificat	str. Avionului FN	-	69		185.337,45 lei		185.337,45 lei	38.916,00 €	PRIVATA
30	Proprietar neidentificat	str. Avionului FN	-	18		48.348,90 lei		48.348,90 lei	10.152,00 €	PRIVATA
31		str. Balonului (fosta str. Aviatiei) nr. 8	222347	8		21.488,40 lei		21.488,40 lei	4.512,00 €	PRIVATA
32	Proprietar neidentificat	str. Balonului FN	-	10	C1 = 18	26.860,50 lei	25.717,50 lei	52.578,00 lei	11.040,00 €	PRIVATA
33	Municipiul Bucuresti - in administrarea Primariei Sectorului 1	str. Balonului	273654	236						PUBLICA

CONFORM CU ORIGINALUL



34	Proprietar neidentificat	str. Avionului FN	-	76		204.139,80 lei		204.139,80 lei	42.864,00 €	PRIVATA
35	Municipiul Bucuresti	str. Musetesti	-	50						PUBLICA
36	Municipiul Bucuresti - in administrarea Consiliului Local al Sectorului 1	str. Avionului	263648	353						PUBLICA
37	Banca Comerciala Romana SA	str. Avionului nr. 52-70	272850	86		231.000,30 lei		231.000,30 lei	48.504,00 €	PRIVATA
38		str. Caporal Calpan Gheorghe nr. 33-35, lot 2	272835	36		96.697,80 lei		96.697,80 lei	20.304,00 €	PRIVATA
39	Banca Comerciala Romana SA	str. Avionului nr. 52-70	272844	475		1.275.873,75 lei		1.275.873,75 lei	267.900,00 €	PRIVATA
40	SC Aviatiei Nord Real Estate Development SRL	str. Avionului nr. 72	272872	32		85.953,60 lei		85.953,60 lei	18.048,00 €	PRIVATA
41	Statul Roman - zona cale ferata	-	-	260						PUBLICA
42		str. Drumul Nisipoasa nr. 3-31 (fosta Avionului nr. 115)	207560	1.485		3.762.470,25 lei		3.762.470,25 lei	790.020,00 €	PRIVATA
43		str. Drumul Nisipoasa nr. 3-31 (fosta Avionului nr. 115)	272846	1.100		2.787.015,00 lei		2.787.015,00 lei	585.200,00 €	PRIVATA
44		str. Nisipoasa nr. 37-39	272847	5		12.668,25 lei		12.668,25 lei	2.660,00 €	PRIVATA
45	Municipiul Bucuresti	str. Nisipoasa, tronson cuprins intre Cartierul Henri Coanda si limita caii ferate	263635	2.675						PUBLICA
46	Proprietar neidentificat	str. Nisipoasa FN	-	524		1.327.632,60 lei		1.327.632,60 lei	278.768,00 €	PRIVATA
Suprafata totala TEREN si CONSTRUCTII (mp)				69.675	2.102					
Suprafata totala TEREN proprietate privata propusa spre expropriere (mp) / Valoare teren proprietate privata				46.766		106.804.029,98 lei				

CONFORM CU ORIGINALUL



Suprafata totala <u>CONSTRUCTII proprietate privata</u> propusa spre expropriere (mp) / Valoare constructii proprietate privata		1.690		6.432.199,16 lei		
Suprafata totala <u>GARDURI proprietate privata</u> propusa spre expropriere (ml) / Valoare garduri proprietate privata		336,14		227.421,99 lei		
Suprafata totala <u>TEREN proprietate publica</u> (mp)	22.909					
Suprafata totala <u>CONSTRUCTII proprietate publica</u> (mp)		412				
Total valoare teren + constructii [Euro]				23.824.388,69 €		
Total valoare teren + constructii [Lei]				113.463.651,13 lei		

A se vedea ipotezele speciale de mai jos :

curs euro 01 aprilie 2019

4,7625 lei

ANEXA 2 redată mai sus este o estimare a valorilor imobilelor propuse pentru expropriere în proiectul de utilitate publică "Obiect 11. Nod Avionului – Închidere inel median" în vederea continuării lucrărilor de interes public local pentru realizarea proiectului Realizarea rețelelor publice de alimentare cu apă, canalizare, iluminat public, precum și a drumurilor aferente ansamblului Henri Coandă – Etapa II"

Raportul global de evaluare este efectuat în ipotezele speciale stricte descrise mai jos (fără aceste condiții limitative, valorile de mai sus nu sunt validate de către evaluator):

- S-a efectuat o evaluare a terenului, considerând terenul ca fiind intravilan curții construcției pentru proprietarii neidentificați.
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile primite de la beneficiari (numai extrase de Carte Funciara)
- 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 2019, și anume, zonările furnizate de Grila notarială 2019
- S-a avut în vedere Grila Notarială 2019 București întocmită de S.C. EURO EXPERT SRL.
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele primite de la S.C. GEOTOPO SRL.
- Evaluatorii nu au primit extrase de carte funciara pentru pozițiile 12, 14,15,26,30,32,34,35,41,46.
- Categoriile de folosință pentru terenurile evaluate reies din:
 - drum din extrasul de CF 2973 din 14.01.2019 - număr cadastral 263648
 - arabil/livada categoria reieșii din extras CF 3001/14.01.2019

Pentru poziția 23 - Sos.Pipera 39 (fosta 55), conform extras nr. 4503 din 23.01.2019. Pe teren există o construcție (ce nu apare ca fiind intabulată în extrasul 4503/23.01.2019). S-a alocat valoare corespunzătoare unui ballroom (spațiu comercial - restaurant), așa cum s-a constatat la inspecția vizuală la exterior; dacă la evaluarea individuală se constată o stare tehnică, juridică a imobilului diferită (inclusiv pentru împrejurimi) de cea de la momentul evaluării globale (04.2019), valoare determinată aici va putea fi semnificativ diminuată; construcția respectivă Ballroom nu apare pe extrasul CF 4503 din 23.01.2019.

- pentru poziția 24 - Str. Avionului FN, Proprietar Neidentificat. Pe teren există o construcție ușoară fără fundație. S-a alocat valoare corespunzătoare unei anexe; dacă la evaluarea individuală se constată o stare tehnică, juridică a imobilului (inclusiv pentru împrejurimi) diferită de cea de la momentul evaluării globale (04.2019), valoare determinată aici va putea fi semnificativ diminuată.

8. Deoarece evaluarea prezentă este una globală, evaluatorul precizează ca la data evaluărilor punctuale pentru fiecare proprietate, valorile pot fi altele, depinzând de caracteristicile fiecărei proprietăți în parte (acces, suprafață, deschidere, utilități, starea tehnică a fiecărei construcții, calitatea și tipul finisajelor și altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, în funcție de caracteristicile fizice, tehnice, juridice ale fiecărei proprietăți.



CONFORM CU ORIGINALUL

