



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂRE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de emitere a unei hotărâri pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică

”Amenajare spații verzi și zone de recreere - Alea Zvoriștea, SECTOR 6”

Ținând seama de Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 6, Nota de fundamentare a Administrației Domeniului Public și Dezvoltare Urbană Sector 6 nr. 23347/20.11.2024 și Raportul de specialitate al Direcției Generale Investiții Publice nr. 84109/26.11.2024, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 6;

Văzând avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Sectorului 6 nr. 1 - Buget, Finanțe, Investiții și Fonduri Europene și nr. 5 - Juridică, Disciplină Urbană, de Ordine Publică și Situații de Urgență;

În conformitate cu prevederile:

- Art. 2 alin. (1) lit. a) și (2¹) și art. 5 alin. (1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 4 alin. (2) și (7) din Anexa la H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. a) și g), art. 166 alin. (2) lit. g) și alin. (3), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Sectorului 6

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se solicită Consiliului General al Municipiului București emiterea unei hotărâri pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică **”Amenajare spații verzi și zone de recreere - Alea Zvoriștea, SECTOR 6”**, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Justa despăgubire pentru imobilele proprietate privată identificate în anexa prezentei hotărâri a fost estimată conform raportului de evaluare realizat prin raportare la expertizele întocmite și actualizate pentru anul 2022, valabile și pentru anul 2024, de Camera Notarilor Publici la suma de 1.989.369 lei, conform listei din Anexă, sumă la plata căreia Sectorul 6 al municipiului București își exprimă disponibilitatea de a contribui din punct de vedere financiar.

Art. 2. Se solicită Consiliului General al Municipiului București transmiterea imobilelor expropriate, așa cum sunt acestea identificate în anexele prezentei hotărâri, în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6, ulterior finalizării procedurilor de transfer al dreptului de proprietate în domeniul public al municipiului București, în vederea edificării lucrării de utilitate publică **”Amenajare spații verzi și zone de recreere - Alea Zvoriștea, SECTOR 6”**.

Art. 3. (1) Primarul Sectorului 6 prin aparatul de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei, conform competențelor.

(2) Comunicarea și aducerea la cunoștința publică se vor face, conform competențelor, prin grija Secretarului general al Sectorului 6.

Art. 4. Prezenta hotărâre se poate contesta de cei interesați la instanța competentă, în termenul prevăzut de lege.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Adina Nicolescu

CONTRASEMNEAZĂ

pentru legalitate conf. art. 243 alin. (1) lit. a)

din O.U.G. nr. 57/2019

Secretarul general al Sectorului 6,

Demirel Spiridon

Nr.: 274

Data: 28.11.2024

SINTEZA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII:

Proprietate imobiliara compusa din:
TEREN in suprafata de 2000 mp.

Cladirea C1 - regim de inaltime S+P+Pod - Proprietate
imobiliara de tip **rezidential** ;

Cladirea C3 - regim de inaltime Parter - Constructie anexa
de tip **MAGAZIE** ;

Cladirea C4 - regim de inaltime Parter - Constructie anexa
de tip **GARAJ** .
situat in **Aleea Zvoristea, Nr. 1A, Sector 6, Bucuresti**

CLIENT:

**S.C MOBIUS DESIGN BIROU DE ARHITECTURA, Str.
Ardealului, Bl. 3, Sc. A, Et. 2, Ap. 12, SLOBOZIA, jud.
Ialomita**

UTILIZATOR:

- **S.C MOBIUS DESIGN BIROU DE ARHITECTURA,
COD UNIC DE IDENTIFICARE 35823638**

PROPRIETAR

ALMANSOORI INVESTMENT SRL, CIF: 37257527

SCOPUL RAPORTULUI:

**Studiul de piata pentru evaluare a sumelor de
despagubire pentru expropriere (conform prevederilor
legii 255/2010) ***

**Amendament – IPOTEZA
SPECIALA**

Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de
Urbanism, dar:

- cu ocazia vizionarii terenului, s-au primit informatiile la
fata locului (de la 3 locuitori din zona), si anume:
proprietatea- terenul ar fi strabatut de conducte termice si
conducte de apa (sediul CET ce deservește blocurile
invecinate este vizavi de teren), astfel ca terenul sa fie
afectat de anumite interdictii de construire;

N.B. Foarte important:

- In cazul in care se emite un certificat de urbanism din
care reies interdictii de construire a terenului, VALOAREA
ACESTUI TEREN VA FI SEMNIFICATIV MAI MICA
DECAT CEA ESTIMATA IN CADRUL ACESTUI RAPORT;
- ASTFEL EVALUATORUL RECOMANDA IN MOD
EXPRES UTILIZATORULUI/EXPROPRIATORULUI SA
CEARA CERTIFICAT DE URBANISM PE CARE SA IL
PUNA LA DISPOZITIA EVALUATORULUI PENTRU A
FACE COMPLETARI LA RAPORT ACOLO UNDE VA FI
CAZUL.

DATA DE REFERINTA A EVALUARII **02.09.2024**

DATA EMITERII RAPORTULUI **Septembrie 2024**

Georgescu GETA-STELA
Evaluator Autorizat EI, EPI, VE-EPI
Legitimatie Nr. 12766 / 2024
Str. Ion Neculce nr. 46, Sector 1
Tel./fax 021.22.44.275

OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului situat în **Aleea Zvoristea, Nr. 1A, Sector 6, Bucuresti**.

Date proprietate si suprafete :

Caracteristici	
Localizare	Aleea Zvoristea, Nr. 1A, Sector 6, Bucuresti
Acces	Aleea Zvoristea / Aleea Dealul Macinului
TEREN	
Nr cadastral	Suprafata (mp)
206537	2.000

Constructii :

Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Observații / Referințe
206537-C1	construcții de locuințe	159	S. construita la sol:159 mp; S. construita desfasurata:159 mp; Locuinta
206537-C2	construcții anexa	70	S. construita la sol:70 mp; S. construita desfasurata:70 mp; Atelier auto NU EXISTA PE TEREN
206537-C3	construcții anexa	57	S. construita la sol:57 mp; S. construita desfasurata:57 mp; Magazie
206537-C4	construcții anexa	19	S. construita la sol:19 mp; S. construita desfasurata:19 mp; Garaj

Suprafetele construite la sol si desfasurate sunt preluate din Extrasul de Carte Funciara Nr. 92327 / 09.09.2024, pus la dispozitia evaluatorului.

La data de referinta a evaluarii, imobilul **NU** este utilizat.

SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport se realizeaza in scopul : **Estimarea sumelor de despăgubire** (conform prevederilor legii 255/2010) *

TIP Valoare – estimarii sumelor aferente despăgubirii, in vederea exproprierii, conform expertiza actualizata de camera notarilor publici pentru imobil (teren si constructii)

Legea Nr. 255/2010 din 14/12/2010 - legea cu privire la exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Art. 5 - (1) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, **conform variantei finale a studiului de fezabilitate**, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, **sume individuale aferente despăgubirilor** estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.....”.

Pentru estimarea sumelor aferente despăgubirilor, evaluatorul va avea în vedere și se va raporta la “ghidul valorilor orientative ale proprietăților imobiliare pentru anul 2021”, efectuate de camera notarilor publici, așa cum cere legea **255/2010 art. 11 alin (7), (8) și (9)**.

”art. 11 alin (7), (8), și (9)

EVALUARE – Stabilirea sumelor aferente despăgubirilor în temeiul Legii nr 255/2010 pentru proprietății imobiliare

(7) După recepționarea documentațiilor cadastrale de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară/Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate, doar pentru imobilele expropriate pentru care există modificări de orice natură față de datele prevăzute în anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local, prevăzută la art. 5, 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.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

CLIENT

S.C MOBIUS DESIGN BIROU DE ARHITECTURA, Str. Ardealului, Bl. 3, Sc. A, Et. 2, Ap. 12, SLOBOZIA, jud. Ialomita, in baza Contractului de prestari servicii nr. 15 / 28.08.2024.

PROPRIETAR

- ALMANSOORI INVESTMENT SRL, CIF: 37257527

UTILIZATOR

- S.C MOBIUS DESIGN BIROU DE ARHITECTURA, CIF: 35823638

OPINIA EVALUATORULUI

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Calculul valorilor despăgubirilor s-a realizat de către evaluator respectând Legea 255/2010.

Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea strictă a legii 255/2010, astfel:

“(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”.

Zonarea din “Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Municipiul București, se aplică și după data de 01.01.2024” conform adresei CNPB Secretariat cu Nr. 9804 / 28.12.2023 – elaborat de SC G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUARI SRL.

S-a aplicat astfel:

1. Metoda estimării sumelor aferente despăgubirii, în vederea exproprierii
(conform prevederilor legii 255/2010)

Curs BNR la 2 septembrie 2024 și data de referință a evaluării

4,9755 lei

Data de referință a raportului:

2 septembrie 2024

Data Inspectiei

2 septembrie 2024

Data emiterii sintezei

10 septembrie 2024

N.B. Inspectia pe teren a fost efectuată în data de 2 septembrie 2024 de către eval. Georgescu Stela și jur. Bogdan Ciurea. La inspectie nu a participat niciun reprezentant al proprietarului sau utilizatorului.

Accesul a fost posibil deoarece proprietatea este liberă, extrem de degradată, împrejmuită superficial, cu zone ale împrejuririi deteriorate.

În urma aplicării acestei METODE au fost obținute următoarele valori:

Suprafata teren ce se expropriaza (apartine persoanelor juridice)	2.000 mp
Suprafata lungime GARD afectata de coridorul de expropriere	195 ml
VALORI furnizate de Studiu de Piata - Grila Notariala 2022	
Suma aferenta despagubirii – (teren + constructii + gard) (Lei)	1.989.369 Lei
Suma aferenta despagubirii – (teren + constructii + gard) (Euro)	399.833 Euro
Din care :	
Suma aferenta despagubirii – TEREN	1.751.376 Lei
Suma aferenta despagubirii – gard	25.226 Lei
Suma aferenta despagubirii – C1	173.252 Lei
Suma aferenta despagubirii – C3	7.374 Lei
Suma aferenta despagubirii – C4	32.142 Lei

Prezentul raport / sinteza NU este întocmit conform Standardelor de Evaluare a bunurilor de la data evaluării ; Valoarea NU este valoare de piata sau valoare justa definita de Standardele de evaluare.

Georgescu GETA-STELA
Evaluator Autorizat EI, EPI, VE-EPI
Legitimatie Nr. 12766 / 2024
Str. Ion Neculce nr. 46, Sector 4
Tel./fax 021.22.44.275



Fotografii IMOBIL preluate cu ocazia inspectiei realizata in data de 02 septembrie 2024

Constructia C1



Constructia C1



Constructia C1



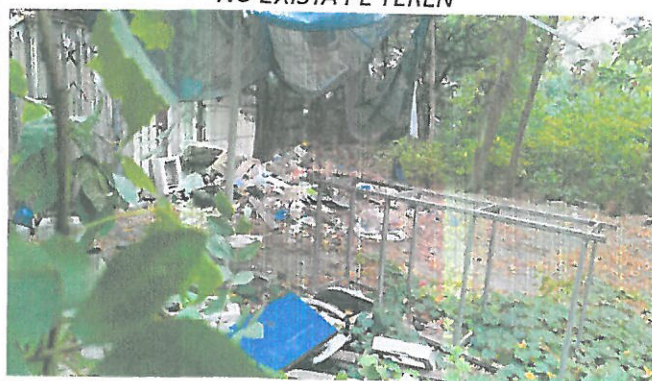
Constructia C1



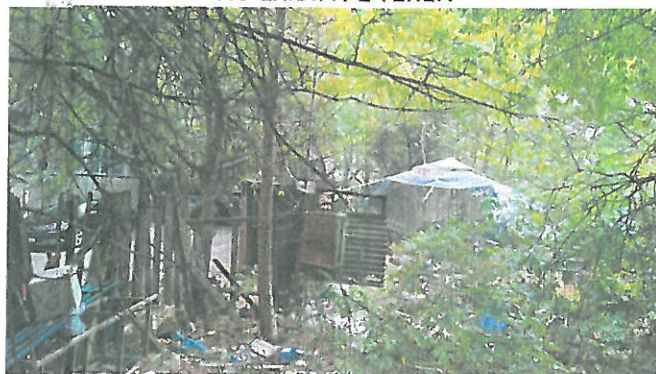
Constructia C2
NU EXISTA PE TEREN



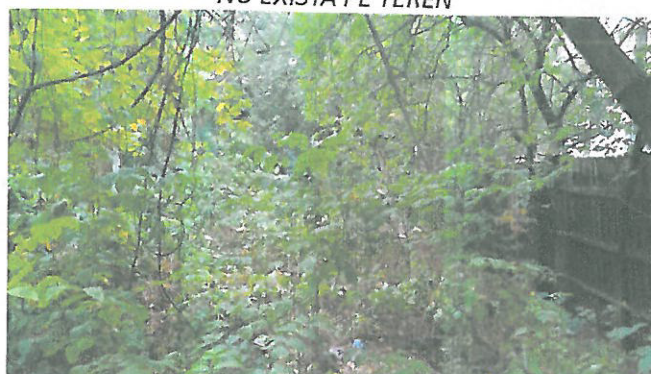
Constructia C2
NU EXISTA PE TEREN



Constructia C2
NU EXISTA PE TEREN



Constructia C2
NU EXISTA PE TEREN



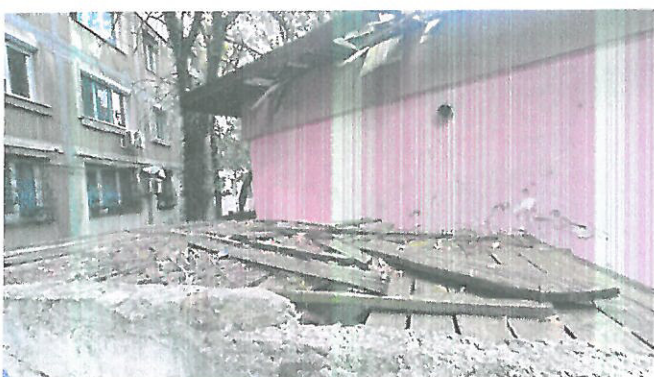
Constructia C3



Constructia C3



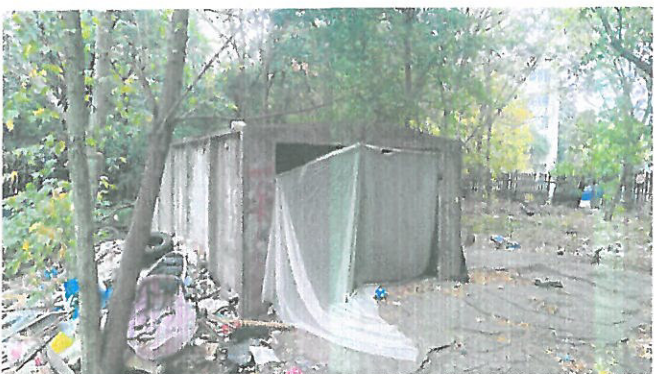
Constructia C3



Constructia C3



Constructia C4



Constructia C4



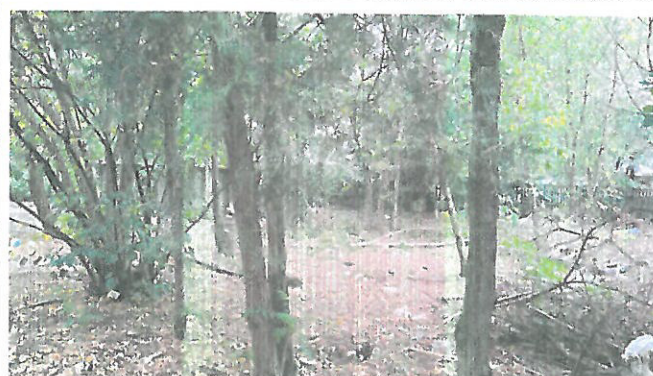
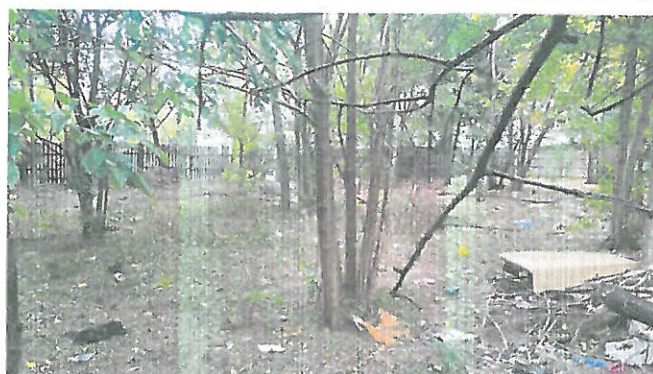
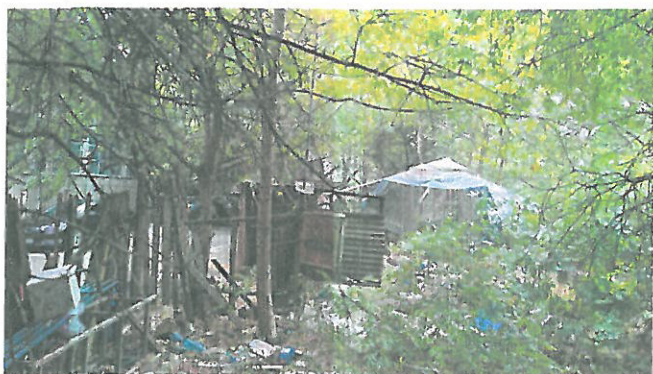
Constructia C4



Constructia C4



TEREN



VECINATATI



EVALUARE – Stabilirea sumelor aferente despăgubirilor în temeiul Legii nr 255/2010 pentru proprietății imobiliare



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 6

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 206537 București Sectorul 6

Nr. cerere	92327
Ziua	09
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare
120124113405



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 46323 BIS
Nr. cadastral vechi: 6263

Adresa: Loc. București Sectorul 6, Al ZVORISTEA (FOSTA RASARITULUI NR 76), Nr. 1A, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	206537	2 000	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	206537-C1	Loc. București Sectorul 6, Al ZVORISTEA (FOSTA RASARITULUI NR 76), Nr. 1A, Jud. București	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 159 mp; S. construita desfasurata: 159 mp; Locuinta
A1.2	206537-C2	Loc. București Sectorul 6, Al ZVORISTEA (FOSTA RASARITULUI NR 76), Nr. 1A, Jud. București	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 70 mp; S. construita desfasurata: 70 mp; Atelier auto
A1.3	206537-C3	Loc. București Sectorul 6, Al ZVORISTEA (FOSTA RASARITULUI NR 76), Nr. 1A, Jud. București	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 57 mp; S. construita desfasurata: 57 mp; Magazie
A1.4	206537-C4	Loc. București Sectorul 6, Al ZVORISTEA (FOSTA RASARITULUI NR 76), Nr. 1A, Jud. București	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 19 mp; S. construita desfasurata: 19 mp; Garaj

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1033849 / 12/10/2007		
Act nr. -;		
B5	In baza cereri, cu nr de mai sus se noteaza actul aditional nr 395 / 10.10.2007 BNP Dorina Mitrea la contractul de vanzare/cumparare aut. nr 370/28.09.2007 BNP Dorina Mitrea, asupra imobilului situat in Aleea Zvoristea nr 1 A, cu nr cadastral 6263, intabulat in CFI 46323 BIS, proprietatea lui SC TUNGAL METROU SA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
63162 / 20/09/2017		
Act Notarial nr. 1805, din 19/09/2017 emis de Lazar Tamara Elena;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ALMANSOORI INVESTMENT SRL, CIF: 37257527	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
69491 / 11/10/2017		
Act Notarial nr. 16, din 22/09/2017 emis de Lazar Tamara Elena;		
B7	Se noteaza incheierea de rectificare nr. 16 din 22.09.2017 emis de NP Lazar Tamara Elena	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
10059 / 07/02/2018		
Act Notarial nr. Declaratie nr. 333, din 06/02/2018 emis de BNP Dinculescu Raluca-Adriana;		
B8	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice asupra imobilului de la A1, cu privire la evidentierea pe planul de amplasament si delimitare a vecinatatilor si accesului la imobil, precum si a suprafetelor constructiilor, in conformitate cu disp. art. 23, lit.(j) din Legea 7/1996 republicata si ale art.95 din Regulamentul avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si cartea funciara a BCPI-urilor, aprobat prin ODG al ANCP nr.700/2014.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

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

Pagina 1 din 1

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

EVALUARE – Stabilirea sumelor aferente despăgubirilor în temeiul Legii nr 255/2010 pentru proprietății imobiliare

Carte Funciară Nr. 206537 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 6

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

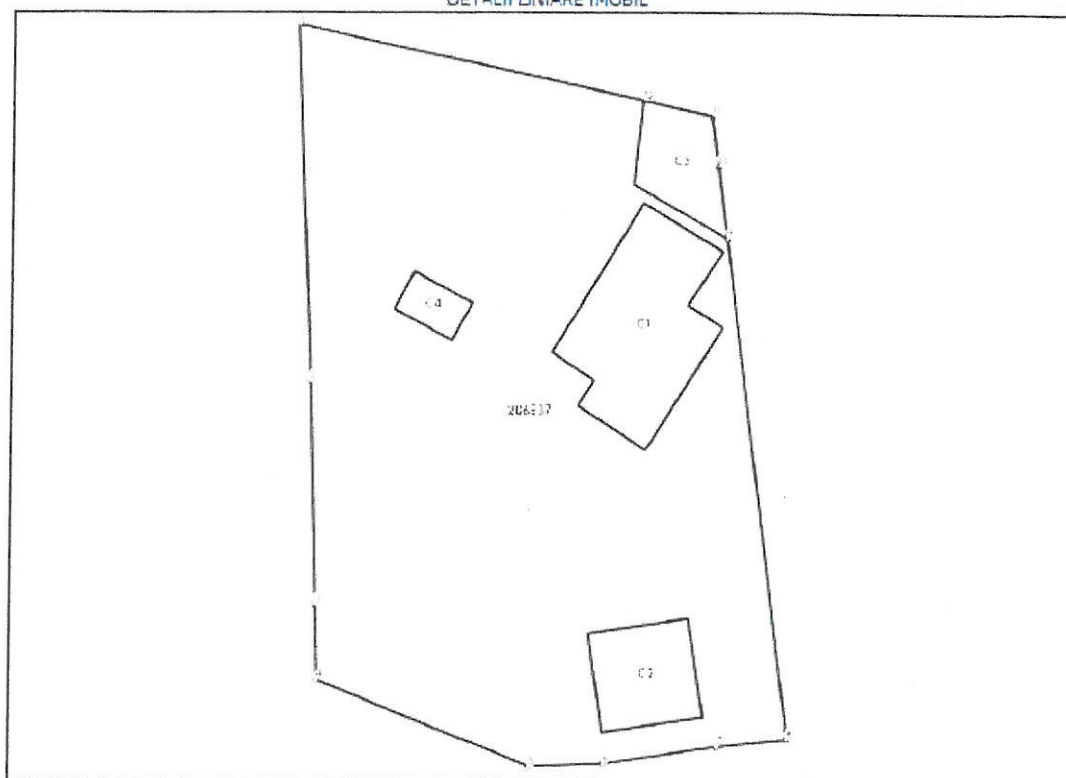
Carte Funciară Nr. 206537 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 6
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
206537	2.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intre vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curt construcții	DA	2.000	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	206537-C1	construcții de locuințe	159	Cu acte	S. construită la sol: 159 mp; S. construită desfasurată: 159 mp; Locuință
A1.2	206537-C2	construcții anexa	70	Cu acte	S. construită la sol: 70 mp; S. construită desfasurată: 70 mp; Atelier auto
A1.3	206537-C3	construcții anexa	57	Cu acte	S. construită la sol: 57 mp; S. construită desfasurată: 57 mp; Magazie
A1.4	206537-C4	construcții anexa	19	Cu acte	S. construită la sol: 19 mp; S. construită desfasurată: 19 mp; Garaj

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
---------------	---------------	----------------------------

EVALUARE – Stabilirea sumelor aferente despăgubirilor în temeiul Legii nr 255/2010 pentru proprietății imobiliare

Carte Funciară Nr. 206537 Comuna/Oraș/Municipiul București Sectorul 6

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment i- (m)
1	2	29.346
2	3	18.505
3	4	6.191
4	5	18.976
5	6	6.114
6	7	9.58
7	8	5.812
8	9	41.539
9	10	5.951
10	11	4.198
11	12	5.884
12	1	29.243

xx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

xxx Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/09/2024, 17:55

SINTEZA EVALUARII

	Proprietate imobiliara compusa din:
OBIECTUL EVALUARII:	TEREN in suprafata de 2000 mp. <u>Cladirea C1</u> - regim de inaltime S+P+Pod - Proprietate imobiliara de tip rezidential ; <u>Cladirea C3</u> - regim de inaltime Parter - Constructie anexa de tip MAGAZIE ; <u>Cladirea C4</u> - regim de inaltime Parter - Constructie anexa de tip GARAJ . situat in Aleea Zvoristea, Nr. 1A, Sector 6, Bucuresti
CLIENT:	S.C MOBIUS DESIGN BIROU DE ARHITECTURA, Str. Ardealului, Bl. 3, Sc. A, Et. 2, Ap. 12, SLOBOZIA, jud. Ialomita
UTILIZATOR:	- S.C MOBIUS DESIGN BIROU DE ARHITECTURA, COD UNIC DE IDENTIFICARE 35823638
PROPRIETAR	ALMANSOORI INVESTMENT SRL, CIF: 37257527
SCOPUL RAPORTULUI:	<u>Stabilirea valorii de piata in cazul despagubirii conform legii 33/1994, art. 26 (in faza ulterioara a expropriarii) *</u>
Amendament – IPOTEZA SPECIALA	<u>Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de Urbanism, dar:</u> <u>- cu ocazia vizionarii terenului, s-au primit informatiile la fata locului (de la 3 locuitori din zona), si anume: proprietatea- terenul ar fi strabatut de conducte termice si conducte de apa (sediul CET ce deserve sc blocurile invecinate este vis-a-vis de teren), astfel ca terenul sa fie afectat de anumite interdictii de construire;</u> <u>N.B. Foarte important:</u> <u>- In cazul in care se emite un certificat de urbanism din care reiese interdictii de construire a terenului, VALOAREA ACESTUI TEREN VA FI SEMNIFICATIV MAI MICA DECAT CEA ESTIMATA IN CADRUL ACESTUI RAPORT;</u> <u>- ASTFEL EVALUATORUL RECOMANDA IN MOD EXPRES UTILIZATORULUI / EXPROPRIATORULUI SA CEARA CERTIFICAT DE URBANISM PE CARE SA IL PUNA LA DISPOZITIA EVALUATORULUI PENTRU A FACE COMPLETARI LA RAPORT ACOLO UNDE VA FI CAZUL.</u>
DATA DE REFERINTA A EVALUARII	02.09.2024
DATA EMITERII RAPORTULUI	Septembrie 2024

Georgescu GETA-STELA
Evaluator Autorizat EI, EPI, VE-EPI
Legitimatie Nr. 12766 / 2024
Str. Ion Neculce nr. 46, Sector 1
Tel./fax 021.22.44.275

OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului situat în **Aleea Zvoristea, Nr. 1A, Sector 6, Bucuresti**.

Date proprietate si suprafete :

Caracteristici	
Localizare	Aleea Zvoristea, Nr. 1A, Sector 6, Bucuresti
Acces	Aleea Zvoristea / Aleea Dealul Macinului
TEREN	
Nr cadastral	Suprafata (mp)
206537	2.000

Constructii :

Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Observații / Referințe
206537-C1	constructii de locuinte	159	S. construita la sol:159 mp; S. construita desfasurata:159 mp; Locuinta
206537-C2	constructii anexa	70	S. construita la sol:70 mp; S. construita desfasurata:70 mp; Atelier auto NU EXISTA PE TEREN
206537-C3	constructii anexa	57	S. construita la sol:57 mp; S. construita desfasurata:57 mp; Magazie
206537-C4	constructii anexa	19	S. construita la sol:19 mp; S. construita desfasurata:19 mp; Garaj

Suprafetele construite la sol si desfasurate sunt preluate din Extrasul de Carte Funciara Nr. 92327 / 09.09.2024, pus la dispozitia evaluatorului.

La data de referinta a evaluarii, imobilul **NU** este utilizat.

SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport se realizeaza in scopul : **Stabilirea valorii de piata in cazul despagubirii conform legii 33/1994, art. 26 (in faza ulterioara a expropriarii)**

TIP Valoare – Valoare de PIATA pentru imobil (teren si constructii)**CLIENT**

S.C MOBIUS DESIGN BIROU DE ARHITECTURA, Str. Ardealului, Bl. 3, Sc. A, Et. 2, Ap. 12, SLOBOZIA, jud. Ialomita, in baza Contractului de prestari servicii nr. 15 / 28.08.2024.

PROPRIETAR

- **ALMANSOORI INVESTMENT SRL, CIF: 37257527**

UTILIZATOR

- **S.C MOBIUS DESIGN BIROU DE ARHITECTURA, CIF: 35823638**

OPINIA EVALUATORULUI

Estimarea valorii de piata pentru imobilul descris mai sus a fost determinata in conformitate cu **STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022** tinandu-se cont de conditiile de piata de la data de referinta a raportului.

EVALUARE – Estimare valoare de piata

S-a aplicat abordarea prin piata astfel:

1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe de piata pentru teren si metoda costurilor pentru constructii

Curs BNR la 2 septembrie 2024 si data de referinta a evaluarii **4,9755 lei**

Data de referinta a raportului: 2 septembrie 2024

Data Inspectiei 2 septembrie 2024

N.B. Inspectia pe teren a fost efectuata in data de 2 septembrie 2024 de catre eval. Georgescu Stela si jur. Bogdan Ciurea. La inspectie nu a participat niciun reprezentant al proprietarului sau utilizatorului.

Accesul a fost posibil deoarece proprietatea este libera, extrem de degradata, imprejmuita superficial, cu zone ale imprejmuirii deteriorate.

Data emiterii sintezei 10 septembrie 2024

In urma aplicarii acestei **ABORDARI** au fost obtinute urmatoarele valori:

VALOARE ESTIMATA CONSTRUCTIE C1	28.000 EUR	139.275 lei
VALOARE ESTIMATA CONSTRUCTIE C2	0 EUR	0 lei
VALOARE ESTIMATA CONSTRUCTIE C3	1.000 EUR	4.974 lei
VALOARE ESTIMATA CONSTRUCTIE C4	800 EUR	3.979 lei
VALOARE ESTIMATA - TEREN	615.000 EUR	3.059.072 lei

În urma analizării valorii obținute, având în vedere tipul și poziția imobilului, datele de pe piață și scopul raportului de evaluare, valoarea de piață obținabilă pentru proprietatea analizată este cea obținută prin abordarea pe PIATĂ, respectiv:

VALOARE ESTIMATA CONSTRUCTIE C1	28.000 EUR	139.275 lei
VALOARE ESTIMATA CONSTRUCTIE C2	0 EUR	0 lei
VALOARE ESTIMATA CONSTRUCTIE C3	1.000 EUR	4.974 lei
VALOARE ESTIMATA CONSTRUCTIE C4	800 EUR	3.979 lei
VALOARE ESTIMATA - TEREN	615.000 EUR	3.059.072 lei

Georgescu GETA-STELA
Evaluator Autorizat EI, EPI, VE-EPI
Legitimatie Nr. 12766 / 2024
Str. Ion Neculce nr. 46, Sector 1
Tel./fax 021.22.44.275



EVALUARE – Estimare valoare de piata

Fotografii IMOBIL preluate cu ocazia inspectiei realizata in data de **02 septembrie 2024**

Constructia C1



Constructia C1



Constructia C1



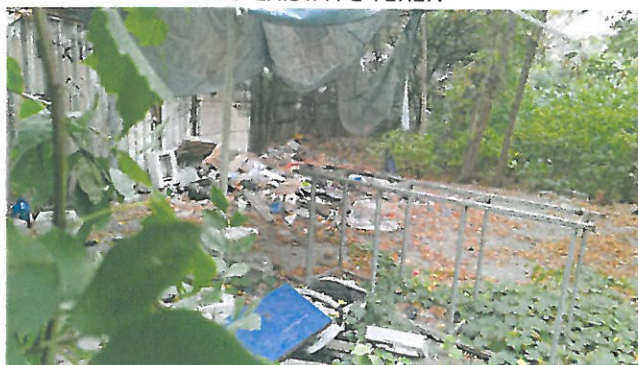
Constructia C1



Constructia C2
NU EXISTA PE TEREN



Constructia C2
NU EXISTA PE TEREN



Constructia C2
NU EXISTA PE TEREN



Constructia C2
NU EXISTA PE TEREN



Constructia C3



Constructia C3



Constructia C3



Constructia C3



Constructia C4



Constructia C4



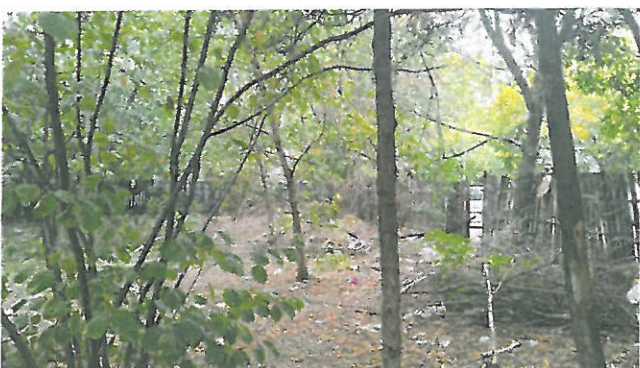
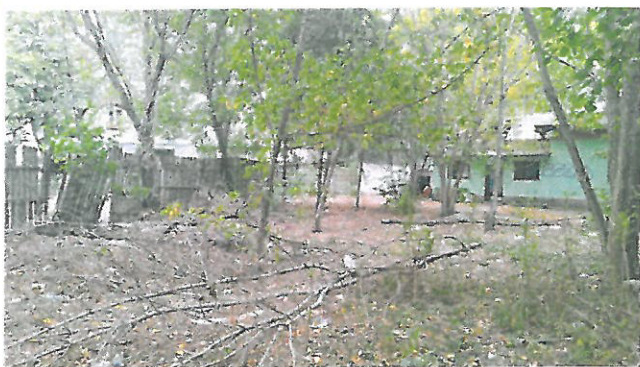
Constructia C4



Constructia C4



TEREN



BIUS / BIROU ARHITECTURA
MOBIUS DESIGN BIROU
DE ARHITECTURA S.R.L.

VECINATATI



BIROU ARHITECTURA
MOBIUS DESIGN BIROU
DE ARHITECTURA S.R.L.

EVALUARE – Estimare valoare de piata



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 6

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 206537 București Sectorul 6

Nr. cerere: 92327
Ziua: 09
Luna: 09
Anul: 2024

Cod verificare

100174112501



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 46323 BIS

Nr. cadastral vechi: 6263

Adresa: Loc. București Sectorul 6, Al. ZVORISTEA (FOȘTA RĂȘARITULUI NR. 76), Nr. 1A, Jud. București

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	206537	2.000	

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	206537-C1	Loc. București Sectorul 6, Al. ZVORISTEA (FOȘTA RĂȘARITULUI NR. 76), Nr. 1A, Jud. București	Nr. niveluri: 1; 5. construita la sol: 159 mp; 5. construita desfasurata: 159 mp; Locuinta
A1.2	206537-C2	Loc. București Sectorul 6, Al. ZVORISTEA (FOȘTA RĂȘARITULUI NR. 76), Nr. 1A, Jud. București	Nr. niveluri: 1; 5. construita la sol: 70 mp; 5. construita desfasurata: 70 mp; Atelier auto
A1.3	206537-C3	Loc. București Sectorul 6, Al. ZVORISTEA (FOȘTA RĂȘARITULUI NR. 76), Nr. 1A, Jud. București	Nr. niveluri: 1; 5. construita la sol: 57 mp; 5. construita desfasurata: 57 mp; Magazie
A1.4	206537-C4	Loc. București Sectorul 6, Al. ZVORISTEA (FOȘTA RĂȘARITULUI NR. 76), Nr. 1A, Jud. București	Nr. niveluri: 1; 5. construita la sol: 19 mp; 5. construita desfasurata: 19 mp; Garaj

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1033849 / 12/10/2007		
Act nr. -		
B5	In baza cererii cu nr. de mai sus se noteaza actul adițional nr. 395 / 10.10.2007 BNP Dorina Mitrea la contractul de vanzare/cumparare aut. nr. 370/28.09.2007 BNP Dorina Mitrea, asupra imobilului situat in Aleea Zvoristea nr. 1 A, cu nr. cadastral 6263, intabulat in CFI 46323 BIS, proprietatea lui SC TUNGAL METROU SA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
63162 / 20/09/2017		
Act Notarial nr. 1805, din 19/09/2017 emis de Lazar Tamara Elena:		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1/ ALMANSCORI INVESTMENT SRL, CIF 37257527	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
69491 / 11/10/2017		
Act Notarial nr. 16, din 22/09/2017 emis de Lazar Tamara Elena:		
B7	Se noteaza incheierea de rectificare nr. 16 din 22.09.2017 emis de NP Lazar Tamara Elena	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
10059 / 07/02/2018		
Act Notarial nr. Declaratie nr. 333, din 06/02/2018 emis de BNP Dinculescu Raluca-Adriana:		
B8	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice asupra imobilului de la A1, cu privire la evidentierea pe planul de amplasament si delimitare a vecinatatilor si accesului la imobil, precum si a suprafetelor constructiilor, in conformitate cu disp. art. 23, lit. f) din Legea 7/1996 republicata si ale art. 95 din Regulamentul avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si cartea funciara a BCPI-urilor, aprobat prin ODIIG al ANCP nr. 700/2014.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

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

Pagina 1 din 4

Extracș pentru informare on-line la adresa: eapay.ancpi.ro

Formulari versiunea 1.1

EVALUARE – Estimare valoare de piata

Carte Funciară Nr. 206537 Comuna/Oraș/Municipiul București Sectorul 6

C. Partea III. SARCINI .

Inscrierile privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

EVALUARE – Estimare valoare de piata

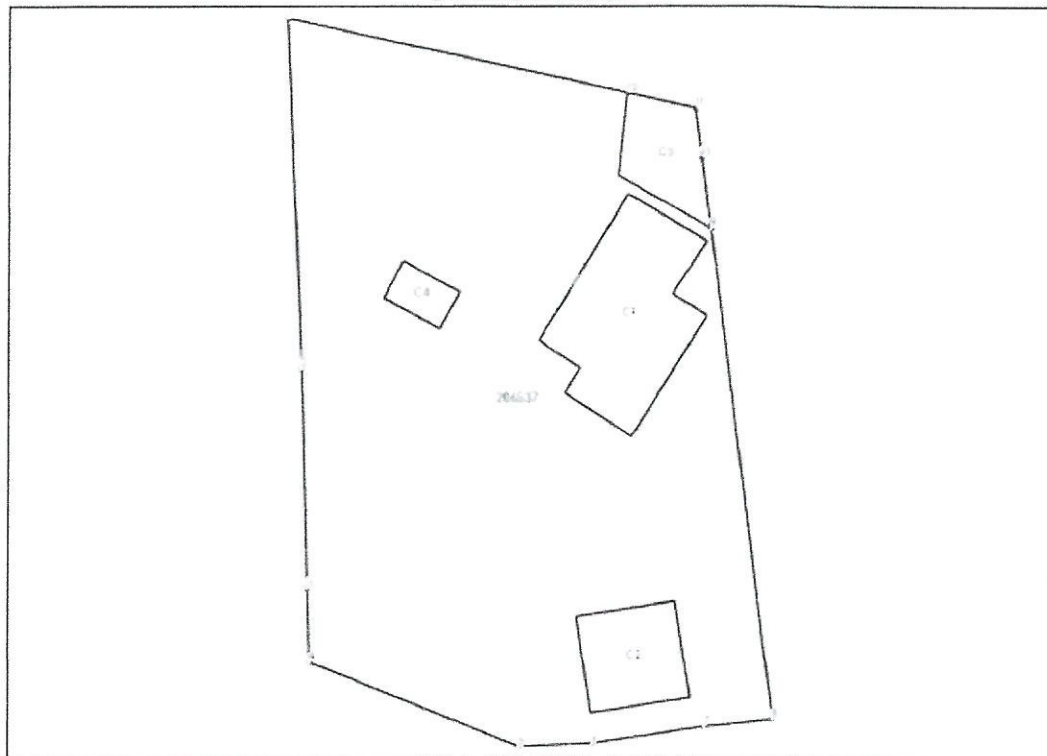
Carte Funciară Nr. 206537 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 6
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
206537	2 000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Inters vilar	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2 000	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	206537-C1	construcții de locuințe	159	Cu acte	S. construită la sol 159 mp; S. construită desfășurată 159 mp; Locuințe
A1.2	206537-C2	construcții anexa	70	Cu acte	S. construită la sol 70 mp; S. construită desfășurată 70 mp; Atelier auto
A1.3	206537-C3	construcții anexa	57	Cu acte	S. construită la sol 57 mp; S. construită desfășurată 57 mp; Magazie
A1.4	206537-C4	construcții anexa	19	Cu acte	S. construită la sol 19 mp; S. construită desfășurată 19 mp; Garaj

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
---------------	---------------	--------------------------

EVALUARE – Estimare valoare de piata

Carte Funciară Nr. 206537 Comuna/Craș/Municipiu: București Sectorul 6

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	29.346
2	3	18.505
3	4	6.191
4	5	18.976
5	6	6.114
6	7	9.58
7	8	5.812
8	9	41.539
9	10	5.951
10	11	4.199
11	12	5.884
12	1	29.243

xxx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
xxxx Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/09/2024, 17:55

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Adina Nicolescu