



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 imobilul proprietate privată situat pe amplasamentul lucrării de utilitate publică
„Amenajare spații verzi și zonă de recreere, Strada Vistiernicul Stavrin, Sector 6, București”

Ținând seama de Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 6, Nota de fundamentare a Administrației Domeniului Public și Dezvoltare Urbană Sector 6 nr. 24052/14.10.2025 și Raportul de specialitate al Direcției Generale Investiții Publice, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 6 nr. 113954/22.10.2025;

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

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;

H.C.L. al Sectorului 6 nr. 212/30.10.2025 privind aprobarea documentației tehnice - faza studiu de fezabilitate, devizului general și indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajare spații verzi și zonă de recreere, Strada Vistiernicul Stavrin, Sector 6, București”;

În temeiul prevederilor 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. Se solicită Consiliului General al Municipiului București emiterea unei hotărâri pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilul proprietate privată, în suprafață de 309 mp, identificat cu numărul cadastral 200384, inclus în amplasamentul lucrării de utilitate publică „Amenajare spații verzi și zonă de recreere, Strada Vistiernicul Stavrin, Sector 6, București”, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Justa despăgubire pentru imobilul proprietate privată identificat conform Anexei la prezenta hotărâre a fost estimată la suma de 520.021 lei, prin raportare la expertizele întocmite pentru anul 2025 de Camera Notarilor Publici, sumă la plata căreia Sectorul 6 al Municipiului București își exprimă disponibilitatea de a contribui din punct de vedere financiar.

Art. 3. Se solicită Consiliului General al Municipiului București transmiterea imobilului expropriat, prevăzut la art. 1, 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 zonă de recreere, Strada Vistiernicul Stavrinis, Sector 6, București**”.

Art. 4. (1) Primarul Sectorului 6 prin aparatul de specialitate și A.D.P.D.U Sector 6 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. 5. 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.: 213

Data: 30.10.2025

Sume de despăgubire

*determinate conform Legii 255/2010 pentru imobilele
care constituie coridorul/culoarul de expropriere
al lucrării de utilitate publică propusă*

“ Pentru expropriere si amenajare spatii si zone de recreere Strada Vistiernicul STAVRINOS, Nr. 21A ”



DATA DE REFERINȚA A EVALUĂRII

25 iunie 2025

DATA EMITERII RAPORTULUI

27 iunie 2025

BENEFICIARI:

CENTRUL DE INOVARE ȘI PROIECTARE URBANĂ S.R.L.

- cu sediul in Calea Plevnei nr. 147-149, camera nr. 59, parter, Sector 6, Bucuresti

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI (PRIMĂRIA SECTOR 6)

- cu sediul in Calea Plevnei, Nr. 147-149, Sector 6, cod fiscal 4340730

PROPRIETARI : **STAN GEORGE ALEXANDRU** (cotă $\frac{3}{4}$)
SOTIR LILIANA ELISABETA ZOE (cotă $\frac{1}{4}$)

(conform anexelor la prezentul raport)

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADINA NICOLESCU**

LOCALIZARE: Proprietatea analizată se afla pe raza: UAT Sector 6, Bucuresti, Str. Vistiernicul STAVRINOS

SCOPUL EVALUĂRII: Stabilirea sumelor aferente despăgubirilor în temeiul Legii nr 255/2010 pentru proprietatea imobiliară ce urmează a fi expropriată, situată pe amplasamentul lucrării de utilitate publică, « **elaborare studiu de fezabilitate pentru expropriere si amenajare spatii si zone de recreere strada Vistiernicul STAVRINOS** ». (a se vedea CU nr. 1195/385 din 10.12.2024)

Raportul este realizat de
GCT EVAL CUI RO 25486454
Evaluari Proprietati Imobiliare
Str. Ion Neculce nr. 46 sector 1
Tel./fax 021.22.44.275
www.gcteval.ro



Ing. Georgescu Geta-Stela

autorizat proprietăți imobiliare
Nr. 12766 / 2025

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII.....	2
OBIECTUL EVALUĂRII:	2
BENEFICIARI:	2
SCOPUL EVALUĂRII:	2
OPINIA EVALUATORULUI.....	4
CERTIFICARE SI IPOTEZE	5
PREZENTAREA DATELOR SI DATE DESPRE PROIECT.....	6
DATE DESPRE ZONA, VECINATATI SI AMPLASARE.....	7
LOCALIZARE – PLANURI CONFORM EXTRASULUI DE CARTE FUNCARA	8
TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	11
EXTRASUL DE CARTE FUNCARĂ PRIMIT	14
LEGISLATIE	17
LEGISLAȚIA APLICABILA – LEGEA 255/2010.....	19
IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	21
EVALUAREA – SUME DE DESPAGUBIRE	22
STUDIU DE PIAȚĂ 2025 - ZONARE, GRILA, VALORI.....	23
CONCLUZII – SUME DE DESPAGUBIRE TOTALE.....	25
ANEXA 2 – INCADRARI, DESCRIERI, CALCULE	26
FOTOGRAFII IMOBILE.....	27
DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIA EVALUATORULUI:	29

SINTEZA EVALUARII

Nr. Raport : 4 / 27 iunie 2025

Data de referinta – 25 iunie 2025

OBIECTUL EVALUĂRII:

Proprietatea imobiliară deținută de Persoane Fizice, ce sunt situate pe culoarul de expropriere al lucrării de utilitate publică propuse « elaborare studiu de fezabilitate pentru expropriere si amenajare spatii si zone de recreere strada Vistiernicul STAVRINOS ». (a se vedea CU nr. 1195/385 din 10.12.2024)

Proprietatile imobiliare sunt afectate de aceasta lucrare de utilitate publica, si astfel este necesara stabilirea sumelor de despagubire pentru imobile, asa cum prevede Legea 255/2010.

Imobilele analizate sunt situate pe raza: **Sector 6 Bucuresti;**

TIPUL PROPRIETĂȚII: Proprietăți imobiliare :

TEREN INTRAVILAN – categorie de folosință – Curti Constructii –
suprafata totala de expropriat de **309 mp**

BENEFICIARI:

CENTRUL DE INOVARE ȘI PROIECTARE URBANĂ S.R.L.

- cu sediul in Calea Plevnei nr. 147-149, camera nr. 59, parter, Sector 6, Bucuresti

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI (PRIMĂRIA SECTOR 6)

- cu sediul in Calea Plevnei, Nr. 147-149, Sector 6, cod fiscal 4340730

PROPRIETARI: Persoane FIZICE - conform anexelor la prezentul raport

LOCALIZARE: Proprietatea analizată se afla pe raza:

- UAT Sector 6, Bucuresti – in zona Valea Cascadelor – Cartier Militari

SCOPUL EVALUĂRII: Stabilirea sumelor aferente despăgubirilor în temeiul Legii nr 255/2010 pentru proprietățile imobiliare ce urmează a fi expropriate , situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică « elaborare studiu de fezabilitate pentru expropriere si amenajare spatii si zone de recreere strada Vistiernicul STAVRINOS ».

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1195/385 din 10.12. 2024

ÎN SCOPUL: elaborare studiu de fezabilitate pentru expropriere și amenajare spații verzi și zone de recreere strada Vistiernicul Stavrinosa.

Evaluarea sumelor de despagubire din prezentul raport de evaluare reprezinta o evaluare globala, pentru toate proprietatile aflate pe acest tronson. **(vezi IPOTEZE SPECIALE)**

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

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

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 si 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, **sumele 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 2025”, 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)

(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.

BAZA EVALUĂRII

Prezentul raport **NU** este întocmit conform Standardelor de Evaluare a bunurilor de la data evaluării ; Valoarea **NU** este **valoare de piață sau valoare justă** definită de Standardele de evaluare.

– sunt utilizate Legi speciale, astfel:

- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Normele metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
- Legea 255/2010 cere în mod expres respectarea Grilei Notariale, valabila la data evaluării, și anume Studiul de Piață – Grila Notarială 2025.

CLIENT

- **CENTRUL DE INOVARE ȘI PROIECTARE URBANĂ S.R.L.** pentru Primaria Sector 6
- **cu sediul în Calea Plevnei nr. 147-149, camera nr. 59, parter, Sector 6, București,**
- **în baza Contractului de prestări servicii**

PROPRIETARI

- **STAN GEORGE ALEXANDRU (cotă ¾)**
- **SOTIR LILIANA ELISABETA ZOE (cotă ¼)**

UTILIZATOR

- **CENTRUL DE INOVARE ȘI PROIECTARE URBANĂ S.R.L., CIF: 47995505**
- **SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI (PRIMĂRIA SECTOR 6), CIF: 4340730**

OPINIA EVALUATORULUI

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

Calculul sumelor de despăgubiri 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 2025 privind valorile minime imobiliare în Municipiul București”** – elaborat de S.C. DUMITRAȘCU EXPERTIZE S.R.L. – **zona 43-A3**.

S-a aplicat astfel:

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

Curs BNR la 25 iunie 2025 și data de referință a evaluării

5,0538 lei

Data de referință a raportului:

25 iunie 2025

Data Inspecției

25.06.2025

Sume despăgubire

Suprafața 309 mp * 333 euro/mp teren liber = 102.897 euro * 5,0538 = 520.021 lei

Curs BNR 25 iunie 2025 5,0538 lei

Suprafața teren ce se expropriează (apartine persoanelor fizice)	309 mp
VALORI furnizate de Studiu de Piață - Grila Notarială 2025	
Suma aferentă despăgubirii – teren - (Lei)	<u>520.021 Lei *</u>
Suma aferentă despăgubirii – teren - (Euro)	<u>102.897 Euro *</u>

Prezentul raport / sinteza **NU** este întocmit conform Standardelor de Evaluare a bunurilor de la data evaluării; Valoarea **NU** este **valoare de piață sau valoare justă** definită de Standardele de evaluare.



CERTIFICARE si IPOTEZE

- 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 a proprietății.
- Analizele, opiniile și concluziile evaluatorului sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Evaluatorii nu au 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.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu legislatia aplicabila la data evaluarii si anume legea 255/2010.
- Evaluatorii poseda cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluatori. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.
- Prezentul raport este realizat **conform ofertei Nr. 24 / 21.05.2025, respectiv a achizitiei directa initiata din catalogul electronic (Sistemul Electronic de Achizitii Publice) Cod unic achizitie: DA38401237, încheiat în numele beneficiarului între CENTRUL DE INOVARE ȘI PROIECTARE URBANĂ S.R.L si GCT EVAL S.R.L.**

Prezentul raport **NU** este intocmit conform Standardelor de evaluare de la data evaluarii ; **valoarea nu este valoare de piata sau valoare justa asa cum sunt ele definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022.**

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

Extras din Legea 255/2010 art. 11.alin (7), (8), si (9)

(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.

Din aceste considerente prezentul raport NU va putea fi supus unei verificari a evaluarii dupa Standardele de Evaluare in vigoare la data prezentului document.

IPOTEZE SPECIALE

1. Aceasta Anexa 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 indicatorii urbanistici ai fiecarui imobil (teren sau constructie) in parte ;
2. Deoarece sumele de despagubire sunt globale, evaluatorul precizeaza ca la data evaluarilor punctuale pentru fiecare imobil (teren sau constructie), valorile pot fi altele, depinzand de caracteristicile fiecarui imobil (teren sau constructie) in parte (acces, suprafata, deschidere, utilitati, starea tehnica a fiecarei constructii, calitatea si tipul finisajelor si altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca.15-50%, in functie de caracteristicile fizice, juridice si tehnice ale fiecarui imobil (teren sau constructie) ;
3. S-a efectuat o evaluare globala a terenurilor si constructiilor, considerand terenurile ca fiind intravilane sau drum, sau industriale, asa cum reiese din extrasele de Carte funciara primite. Ulterior, la evaluarile

- per/imobil (teren sau constructie), dupa inspectia fiecarui imobil (teren sau constructie), in functie de caracteristicile fizice, amplasament, utilitati, vecinatati, s.a.m.d., se vor face estimari punctuale ;
4. Au fost inspectate individual proprietatile **doar la exterior**. Evaluatorii si inginerii geodezi nu au avut acces la fiecare imobil (teren sau constructie). Inspectia per proprietate se va face ulterior ;
 5. Daca la inspectiile individuale (per proprietate) se constata aspecte diferite (*fizice, tehnice, juridice*), atunci sumele pentru despagubire de la acea dată va putea fi diferita de cea din aceasta Evaluare Globală;
 6. Evaluarea s-a bazat exclusive, strict pe datele din documentele si documentatiile primite de la beneficiari;
 7. Evaluatorul se raporteza la Grila Notarilor Publici asa cum prevede Legea 255/2010. Astfel, valorile au fost estimate prin utilizarea expertizelor intocmite pentru camerele notarilor publici pentru anul 2025;
 8. Pentru intocmirea prezentului raport, evaluatorul a analizat extrasele de carte funciara puse la dispozitie de catre beneficiar.

PREZENTAREA DATELOR si DATE DESPRE PROIECT

Obiectul evaluării și identificarea proprietăților

Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietățile imobiliare afectate de culoarul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică **conform proiectului pentru expropriere si amenajare spatii si zone de recreere strada Vistiernicul STAVRINOS**

DATE generale bunuri imobile:

Adresa: Str. VISTIERNIC STAVRINOS, Nr. 21, Sector 6, Bucuresti
Proprietari: STAN GEORGE ALEXANDRU (cotă $\frac{3}{4}$)
SOTIR LILIANA ELISABETA ZOE (cotă $\frac{1}{4}$)

Documente juridice si/sau topo:

- **Act Notarial nr. 433, din 28/01/2016 emis de Radulescu Andreea Dana;**
 - **Act Notarial nr. 3956, din 12/12/2019 emis de Radulescu Andreea Dana;**
- (Nu au fost puse la dispozitia evaluatorului)

Alte documente: Nu s-au primit.

DESCRIERE Teren:

Teren intravilan - categorii de folosință – curti constructii – **teren - in suprafata totala de expropriat de 309 mp,**

Imobilele analizate sunt situate pe raza: **UAT Sector 6**

Suprafetele reies din Extrasul de Carte Funciara pentru informare si anume :

1. Carte Funciara Nr. 200384 – Nr. Cerere 65123 din 25.06.2025, primit spre analiza

DATE despre PROIECT mentionate de Primaria Sector 6:

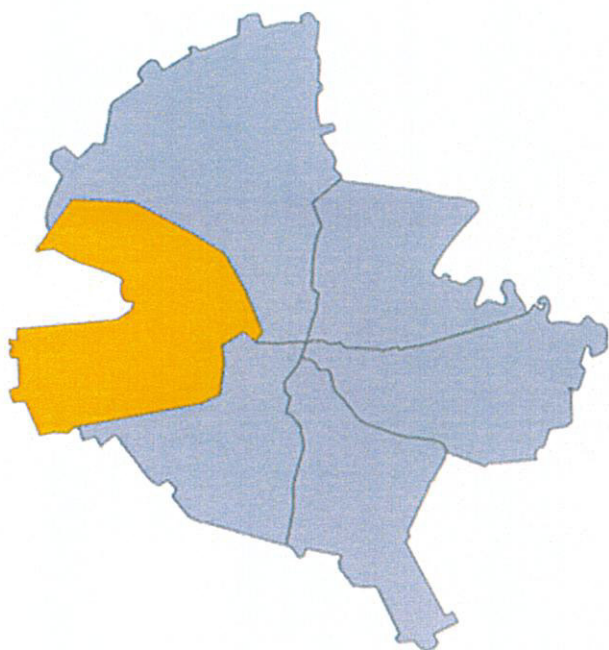
- **NU SUNT**

DATE DESPRE ZONA, VECINATATI SI AMPLASARE

Situat în Vestul Capitalei, cu o suprafață de 37 kmp (din totalul de 228 km ai Capitalei), echivalent a 3.690 hectare și cu o populație de peste 360.000 de locuitori, Sectorul 6 se învecinează la nord cu Sectorul 1 (de la Podul Cotroceni și Calea Plevnei spre Giulești), la sud cu Sectorul 5 (de la Palatul Cotroceni spre Drumul Sării și Bulevardul Ghencea), iar în extremitatea sa vestică cu Județul Ilfov.

Sectorul 6 este al doilea sector ca mărime din cadrul Municipiului București. Este străbătut de râul Dâmbovița, care odinioară se revărsa din matcă, provocând mari inundații. Reamenajarea cursului Dâmboviței, prin ample lucrări hidrotehnice, a dus la captarea apei într-un lac de acumulare, denumit Lacul Morii, cu o suprafață de 241.5 hectare. Acest rezervor de apă asigură debitul curat al Dâmboviței, previne inundațiile și totodată reprezintă potențialul de energie pentru centralele electrice.

INFORMAȚII GENERALE



Populația: 367.000 locuitori (conform recensământului de la 20 octombrie 2011), fiind al doilea sector al Capitalei din punct de vedere al numărului de locuitori.

Suprafața: 37 kmp

Conducerea Primăriei Sector 6: Primar, Viceprimar, Secretar și Administrator Public

Așezare: Este parte componentă a Municipiului București, fiind al doilea sector al Capitalei din punct de vedere al suprafeței. Sectorul 6 se află foarte aproape de Gara de Nord, principalul nod feroviar al țării, și de Gara Basarab. De asemenea se află foarte aproape de Aeroportul Otopeni și de Aeroportul Băneasa. Din partea de vest al Sectorului 6 pleacă drumul european E70. Totodată există legături cu toate celelalte sectoare ale Capitalei.

Industrie: În prezent există 9.870 agenți economici în Sectorul 6, care au compensat urmările negative ale tranziției de piață. Există un număr mic de agenți economici în industrie, doar 10% din numărul total, desfășurându-și activitatea în cadrul industriei prelucrătoare, ponderea cea mai mare aparținând industriei alimentare și a băuturilor. În ultimii ani se observă o creștere a indicilor producției industriale din cadrul Sectorului 6 cu 1,2%, această creștere fiind dată în special de producția industrială de energie termică și electrică, gaze și apă, cât și a privatizării principalelor întreprinderi din Sectorul 6, în special a celor din zona Militari.

Comerț: În Sectorul 6 există peste 10 mari centre comerciale, dintre care cele mai importante sunt: Metro, Carrefour, Bricostore, Praktiker, AFI Mall, Plaza România, Cora, Expo Construct Militari, Dedeman, Billa, Complexul Comercial Sir, etc. și 1.281 de magazine care desfășoară activități comerciale. Piețele agroalimentare sunt concentrate în cartierele Militari (2) și Drumul Taberei (5), în timp ce în cartierul Crângași există două piețe.

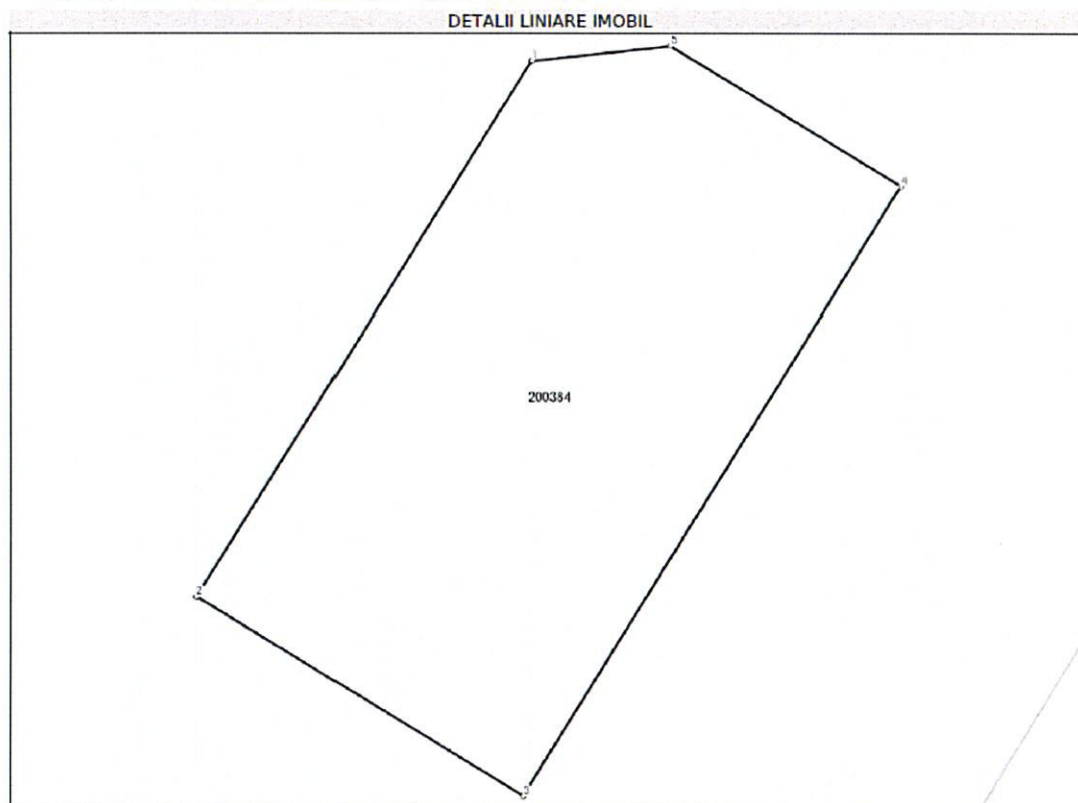
Parcuri și spații verzi: Există trei parcuri mari (Parcul Crângași, Parcul Drumul Taberei, Parcul Giulești) și o grădină (Grădina Botanică), fiind unul dintre sectoarele Capitalei în care suprafața parcurilor și grădinilor a crescut în ultimii 14 ani.

LOCALIZARE – Planuri conform extrasului de carte funciara

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
200384	Din acte: 318 Masurata: 309	TEREN IN SUPRAFATA DE 318 MP

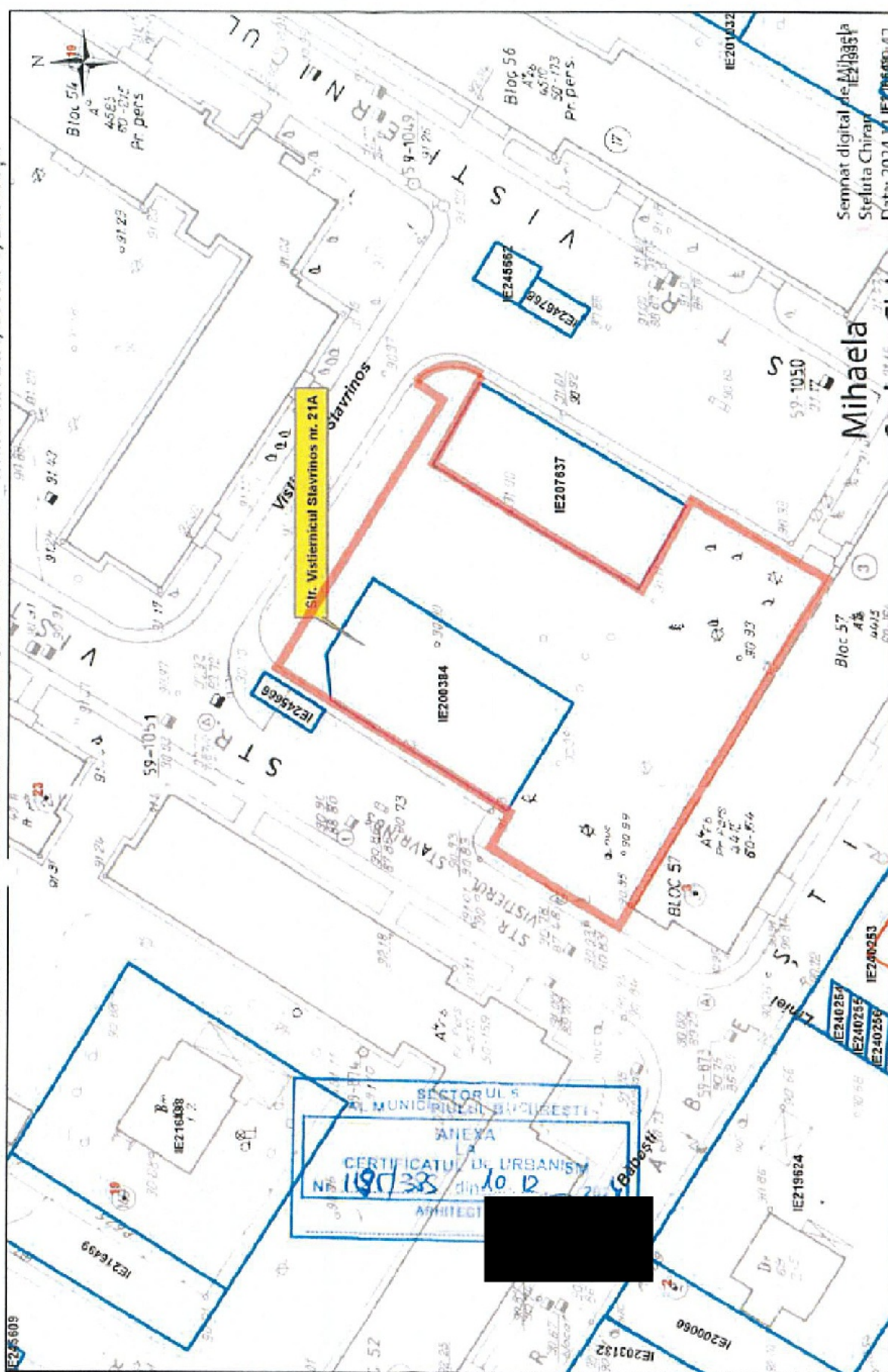
* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	309	-	-	-	





TIPURI DE TERENURI

Categorii de folosință agricolă (A).

Terenurile cu destinație agricolă include cinci categorii de folosință, pentru care prezintă, succint, principalele caracteristici:

- **Arabilul** cuprinde terenuri ce se ară în fiecare an, sau la mai mulți ani (2-6) și care sunt cultivate cu plante anuale sau perene: cereale, leguminoase pentru boabe, plante tehnice și industriale, planta medicinale și aromate, legume sau zarzavaturi, flori, plante furajere, s.a.;
- **Pășunile** sunt terenurile înierbate sau înțelenite, în mod natural sau artificial prin reînsămânțări periodice, la 15-20 ani, de pe care iarba se cosește pentru fân;
- **Fânețele** cuprind terenuri înierbate sau înțelenite, în mod natural sau artificial prin reînsămânțări periodice, la 15-20 ani, de pe care iarba se cosește pentru fân;
- **Viile** includ terenurile plantate cu "vii hibride" (producători direcți) sau "nobile", culturi de hamei cu o agrotehnică asemănătoare și pepinierele viticole, în alte țări (Germania) hameiul este o subcategorie a arabilului, iar viile sunt încadrate la "alte categorii de folosință".
- **Livezile** sunt plantații cu pomi și arbuști fructiferi, având ca subcategorii livezi clasice (cu culturi intercalate, înierbate, pure), intensive și super intensive (de mare densitate, cu coroane dirijate și mecanizarea lucrărilor de întreținere și recoltare), plantații de arbuști fructiferi (zmeură, agrișe, coacăze), de duzi, pepiniere pomicole ș.a.

Terenuri aflate în intravilan – Terenuri cu construcții (C)

Conform prevederilor legale în această categorie intră "toate terenurile, indiferent de categoria de folosință, situate în perimetrul localităților urbane și rurale, ca urmare a stabilirii limitei de hotar a intravilanului, conform legislației în vigoare".(16). Față de această formulare, se impun unele precizări și anume:

- *Terenurile cu construcții* cuprind, în mod evident, intravilanele localităților în ansamblu, deci inclusiv suprafețele folosite actualmente în scopuri agricole sau/și silvice;
- *Construcțiile* din extravilan fac parte, după caz, din fondul agricol, fondul forestier sau al terenurilor cu destinație specială;
- *Regimul juridic* al terenurilor cu construcții, în spiritul Legii 18/1991, este diferit de cel ocupat de construcțiile agricole, silvice sau destinate altor activități, deoarece ele sunt sortite locuințelor, construcțiilor administrative și social-culturale;
- *Construcțiile industriale*, incluse și ele în această categorie, urmează a fi scoase în afara perimetrelor ce cuprind zonele de locuit.

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea se efectuează în scopul estimării sumelor de despăgubire, în vederea exproprierii imobilelor situate pe culoarul de expropriere, pentru lucrarea de utilitate publică propusă:

“ Pentru expropriere si amenajare spatii si zone de recreere Strada Vistiernicul STAVRINOS, Nr. 21A ”

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

Tipul Valorii – Sume de despăgubire conform Art. 19 din Legea 255/2010,
NU este valoare de piață sau un alt tip de valoare definit de Standardele de Evaluare

Tipul Valorii

SEV 104 – Valoare de piață

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au activat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Nu sunt indeplinite prerogativele valorii de piață așa cum este definită de Standardul de Evaluare SEV 104.

În cazul prezentului raport de evaluare, proprietarii imobilelor sunt obligați să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiționați de **amplasamentul lucrării de utilitate publică** *Lista Imobile afectate conform proiectului “ Pentru expropriere și amenajare spații și zone de recreere Strada Vistiernicul STAVRINOS, Nr. 21A ”*

În consecință, nu este respectată definiția valorii de piață care prevede că *“părțile au acționat fiecare în consecință de cauză, prudent și fără constrângere”*, ceea ce duce la schimbarea tipului de valoare estimată, evaluatorii estimând în continuare o sumă de despăgubire pentru imobilele afectate de lucrarea de utilitate publică descrisă în acest raport de evaluare.

În procedura de expropriere nu reprezintă un act de voință al expropriatului, ci reprezintă o măsură forțată, cu titlu oneros, pentru utilitatea publică în vederea realizării unor obiective de interes național.

Conform standardului național SEV 104 – o valoare diferită de valoarea de piață, care corespunde condițiilor de vânzare-cumpărare existente este valoarea de investiție definită astfel:

“Valoarea de investiție este valoarea unui activ pentru proprietarul sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare.”

Acest concept subiectiv face legătura dintre o proprietate anumită anume investitor, grup de investitori sau entitate, care au obiecte de investiții și/sau criterii pentru efectuarea investiției definite în mod clar. Valoarea de investiție sau valoarea subiectivă unui activ al proprietății poate fi mai mare sau mai mică decât valoarea de piață al acelui activ. Conceptul de valoarea de investiție sau valoarea subiectivă nu trebuie confundat cu valoarea de piață a unei investiții imobiliare.

Totuși, valoarea de piață poate să reflecte o plajă de estimări individuale a valorii de investiție sau valorii subiective, a unui activ particular. Valoarea de investiție sau valoarea subiectivă este asociată cu valoarea specială/

Valoarea specială este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care are o valoare numai pentru un cumpărător special. **Un cumpărător special** este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are o **valoare specială**, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață. Valoarea specială poate apărea când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător.

Valoarea specială ar putea fi asociată cu elemente ale valorii de exploatare continuă și cu valoarea de investiție, subiectivă, sau de expropriere (despăgubire).

Tipul Valorii – Sumele aferente de DESPAGUBIRE conform Art.19 din Legea 255/2010 :

Art 19. din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

*(1) Plata **despăgubirilor** pentru imobilele expropriate se face în baza cererilor adresate de către titularii drepturilor reale, precum și de către orice persoană care justifică un interes legitim.*

*(2) Cererea pentru **plata despăgubirilor** va conține numele și prenumele titularilor drepturilor reale, adresa de domiciliu și actele doveditoare referitoare la existența drepturilor reale asupra bunului imobil expropriat. Cererea, împreună cu documentele doveditoare, originale și/sau copii legalizate, va fi depusă în termen de 10 zile de la data aducerii la cunoștința publică, prin afișare la sediul consiliului local pe raza căruia se află imobilul.*

*(3) Dovada dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra imobilelor expropriate se face prin orice mijloace de probă admise de lege, inclusiv în zonele în care se aplică Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor referitoare la cărțile funciare, cu modificările ulterioare, în funcție de modalitatea de dobândire a drepturilor - **convențională, judiciară, legală, succesorală**, înțelegând prin dobândire și constituirea sau reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul unor legi speciale*

*(4) La cererea comisiei prevăzute la art. 18 solicitantul are obligația să completeze documentația depusă privind calitatea de titular al dreptului real pentru care solicită **despăgubirea**, în termen de 15 zile de la solicitare. În caz contrar, comisia prevăzută la art. 18 va consemna într-un cont bancar deschis pe numele solicitantului despăgubirea, **însă eliberarea acesteia se va face numai la data la care solicitantul își va dovedi dreptul, în condițiile prezentei legi.***

(5) În cazul în care titularii drepturilor reale nu depun cererea și/sau documentele doveditoare, potrivit prevederilor alin. (1) și (2), expropriatorul va notifica acestora sumele propuse pentru plata despăgubirilor și le va consemna într-un cont bancar deschis pe numele expropriatului. Despăgubirile vor fi eliberate în condițiile prezentei legi.

(6) În cazul în care despăgubirile referitoare la același imobil sunt cerute în concurs sau în contradictoriu de mai multe persoane aparent îndreptățite, despăgubirile se vor consemna pe numele tuturor, urmând să fie împărțite potrivit legii civile. Despăgubirea va fi eliberată numai titularilor drepturilor dovedite prin acte autentice și hotărâri judecătorești definitive și irevocabile sau prin certificatul de moștenitor eliberat de notarul public. Eventualele litigii amână eliberarea despăgubirilor consemnate.

(7) În situația în care imobilele expropriate sunt proprietatea unei persoane decedate, despăgubirea se va consemna pe seama defunctului. Despăgubirile vor fi eliberate numai succesorilor care își vor dovedi calitatea cu certificatul de calitate de moștenitor, certificatul de moștenitor sau cu hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă.

(8) În situația în care imobilele expropriate fac obiectul unei succesiuni, iar succesorii nu sunt cunoscuți sau nu pot prezenta certificat de moștenitor, dacă procedura succesorală este deschisă, despăgubirea se va consemna pe seama succesiunii. În ipoteza în care procedura succesorală nu este deschisă, un reprezentant al expropriatorului este îndreptățit să solicite informații asupra deschiderii succesiunii, iar suma reprezentând despăgubirile va fi consemnată într-un cont distinct, pe seama succesiunii. Despăgubirile vor fi eliberate numai succesorilor care își vor dovedi calitatea cu certificatul de moștenitor sau cu hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă.

SECȚIUNEA 1:Etapa I - Aprobarea indicatorilor tehnico-economici, Art. 5

(5) Pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică prevăzute la art. 2 alin. (1) lit. a), d) și h), în baza proiectului tehnic pentru relocare utilități avizat de expropriator, în termen de 6 luni de la data punerii la dispoziție a terenurilor necesare, deținătorii de utilități care au rețele amplasate în zona unde se vor desfășura lucrările de execuție procedează la eliberarea amplasamentului prin devierea/protejarea rețelelor pe care le dețin. Contravaloarea execuției lucrărilor aferente eliberării amplasamentelor va fi suportată de către expropriator.

Drepturi evaluate

Proprietatea imobiliară este definită ca fiind terenul și acele elemente create de om și care sunt atașate terenului. Este "lucrul" fizic, tangibil, care poate fi văzut și atins, împreună cu toate adăugirile pe teren, deasupra lui și subterane.

Termenul *proprietate*, în sens juridic, poate fi definit mai degrabă ca *drept de proprietate* decât ca o entitate fizică precum teren, clădiri și obiecte ale proprietății personale. Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia. Dreptul de proprietate se referă la un anumit avantaj (profit) sau la toate avantajele implicate de exercitarea acesteia. Trebuie făcută distincția între termenul de proprietate imobiliară, ca entitate fizică și exercitarea dreptului de proprietate asupra acesteia, ce reprezintă un concept juridic. În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl folosește, vinde, închiria ori înstrăina în alt mod, având opțiunea de a exercita oricare dintre aceste atribute sau nici unul.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate asupra întregului imobil. Conform art. 44, alin. 2 din Constituție se arată că *"Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege indiferent de titular. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică stabilită potrivit legii, cu o dreaptă și prealabilă despăgubire."*

Drepturi de proprietate evaluate: au fost analizate extrasul de Carte Funciara pus la dispoziția evaluatorului de către beneficiarii lucrării, prin societatea **CENTRUL DE INOVARE ȘI PROIECTARE URBANĂ S.R.L.**, extrase de carte funciara (menționate în paginile următoare).

Evaluatorii își asumă răspunderea strict pentru situația juridică și tehnică a proprietății în limita informațiilor și a actelor primite și cunoscute la data evaluării. **Dacă ulterior apar documente de proprietate sau modificări de suprafață, atunci și sumele de despăgubire pot fi diferite.**

Inspectia

Inspectia a fost efectuată de către reprezentanți ai GCT EVAL, evaluator Ing. Stela Georgescu și p.m. Paul Meisaros, în data de 25.06.2025.

La aceasta inspectie, vizionare în teren, **NU** au participat proprietari ai imobilelor sau reprezentanți ai beneficiarilor prezentei lucrări.

Identificarea s-a efectuat prin adresa postală imobilelor analizate.

Stabilirea sumelor de despăgubire se face urmând prerogativele legii 255/2010.

EXTRASUL DE CARTE FUNCİARĂ PRIMIT

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 200384 București Sectorul 6

Nr. cerere	65123
Ziua	25
Luna	06
Anul	2025

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 47245

Nr. cadastral vechi: 3915

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 6, Loc. București Sectorul 6, Str VISTIERNIC STAVRINOS (FOSTA IEDULUI), Nr. 21A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	200384	Din acte: 318 Masurata: 309	TEREN IN SUPRAFATA DE 318 MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4793 / 29/01/2016		
Act Notarial nr. 433, din 28/01/2016 emis de Radulescu Andreea Dana;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4 1) STAN GEORGE ALEXANDRU, necasatorit	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4 1) SOTIR LILIANA ELISABETA ZOE, necasatorita	A1
115321 / 13/12/2019		
Act Notarial nr. 3956, din 12/12/2019 emis de Radulescu Andreea Dana;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) STAN GEORGE ALEXANDRU, necasatorit	A1

C. Partea III. SARCINI .

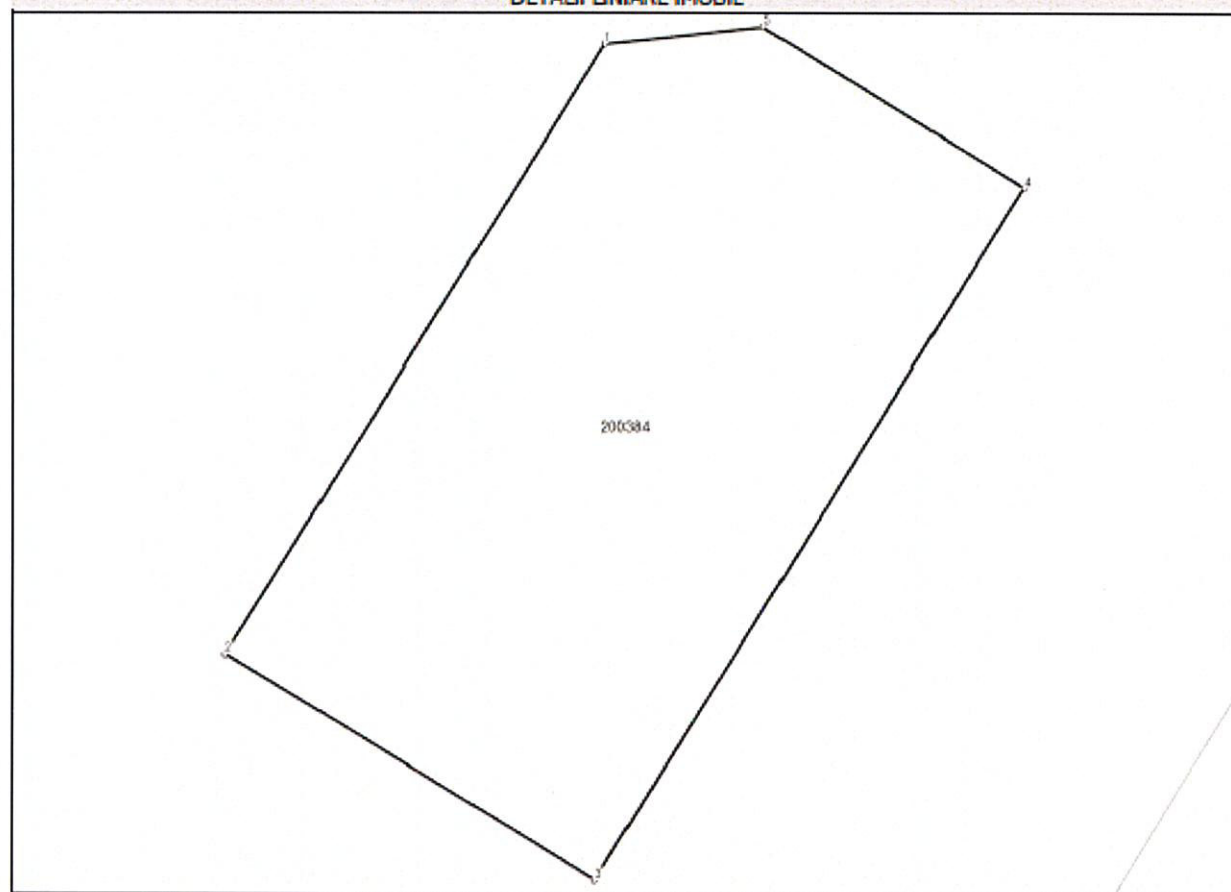
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 200384 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 6
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
200384	Din acte: 318 Masurata: 309	TEREN IN SUPRAFATA DE 318 MP

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	309	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	21.751
2	3	13.154
3	4	24.666
4	5	9.297
5	1	4.826

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

Carte Funciară Nr. 200384 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 6

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 ANCPi 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,
25/06/2025, 14:16

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

LEGISLATIE

Legislație

Elaborarea prezentului raport se face respectând legislația în vigoare:

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

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

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**

Evaluatorul se raportează la grila notarilor publici, estimând astfel sumele de despagubire utilizând expertizele întocmite pentru camerele notarilor pentru anul 2025 și anume zonările din grila notarială 2025.

Surse de informare

Studiu de piață pentru anul 2025 efectuat pentru Camera Notarilor Publici de către SC DUMITRASCU EXPERTIZE SRL, pentru respectarea legii 255/2010;

Conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022:

Prezentul raport NU este întocmit conform standardelor de evaluare de la data evaluării;

Legea 255/2010 este o lege specială, care cere în mod expres respectarea grilei notariale, valabilă la data evaluării, și anume grila notarilor - Studiu de piață pentru anul 2025 .

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 pentru stabilirea sumelor de despagubire s-a încheiat în 2 exemplare.

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

Ing. Georgescu Geta Stela

Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare

Membru Titular ANEVAR



Clauza de Confidențialitate

Acest raport de evaluare este destinat utilizării doar de către partea căreia îi este adresat, în scopul strict specific menționat aici – stabilirea sumelor de despăgubire pentru lucrări de utilitate publică. Evaluatorii 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 2 exemplare, unul pentru **CENTRUL DE INOVARE ȘI PROIECTARE URBANĂ S.R.L.** și unul pentru arhiva societății GCT Eval.

Identificare și competențe evaluatori

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către: **SC GCT EVAL S.R.L**, cu sediul în București, Str. Ion Neculce Nr.46, Corp A, Et.1, Sector 1 având cod unic de înregistrare RO 25486454, înregistrat la Registrul Comerțului cu numărul J2009005339409, telefon: 021.22.44.275.

Evaluator

SC GCT EVAL S.R.L

reprezentată de Ing. **GEORGESCU Geta-Stela**, având funcția de Administrator/Director Executiv.

Evaluatori

Ing. Geta **Stela GEORGESCU** - Membru Titular ANEVAR cu nr de legitimație 12766 valabilă 2025.

Societatea are competența în realizarea raportului, competență susținută de o vechime de peste 15 ani și de realizarea a peste 1000 de rapoarte de evaluare astfel:

- 150 de rapoarte de evaluare pentru despăgubire pentru Ministerul Economiei – prin SC Conversmin SA în perioada 2009-2015;
- -480 de rapoarte de evaluare pentru despăgubire conform Legii 255/2010 realizate pentru CFR SA în perioada 2013-2015;
- Peste 1000 de rapoarte de evaluare pentru despăgubire conform Legii 255/2010 realizate pentru diverse unități administrativ teritoriale;
- La acestea se adaugă rapoarte generale realizate pe tronsoane în versiuni anuale și diferite, în funcție de evoluția proiectului, de solicitările beneficiarilor și în funcție de Grila Notarilor valabilă în anul de realizare).

LEGISLAȚIA Aplicabilă – Legea 255/2010

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Calculul sumelor de despăgubire s-a realizat de către evaluator respectând **Legea 255/2010**.

Legislație și valoarea de despăgubire/sume aferente despăgubirilor

Legislația specifică este :

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a sumelor de despăgubire conform grilei notariale 2025 pentru imobilele supuse exproprierii (Vezi Art. 9 din Legea 255/2010).

Art 9.

(2) Decizia de expropriere constituie titlu executoriu pentru predarea bunului imobil, atât împotriva celor expropriați, cât și împotriva celor care pretind un drept legat de bunul imobil expropriat, până la soluționarea definitivă și irevocabilă a litigiului legat de proprietatea bunului imobil expropriat. Contestația asupra deciziei de expropriere nu suspendă transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile în cauză.

(3) Decizia de expropriere se emite și își produce efectele și în situația în care proprietarii imobilelor cuprinse în listă nu se prezintă în termenul stabilit la Art. 8 Alin. (2), nu prezintă un titlu valabil sau nu sunt cunoscuți proprietarii, precum și în situația succesiunilor nedeschise sau a succesorilor necunoscuți ori nu se ajunge la o înțelegere privind valoarea despăgubirii.

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, **sumele 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)

(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.

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:

Accesul la imobilele afectate de expropriere

Conform art. 16 alin (2) din Legea 255/2010 expropriatorul trebuie sa instiinteze expropriatii cu privire la procedura de expropriere, inclusiv pentru „intocmirea rapoartelor de evaluare”.

Art. 16. - (1) Deținătorii cu orice titlu ai imobilelor situate pe coridorul de expropriere, afectate de elaborarea documentației de urbanism, studiului de fezabilitate - varianta finală sau a documentațiilor topo-cadastrale, după caz, după o prealabilă și obligatorie **înștiințare efectuată de către expropriator**, sunt obligați să permită accesul pentru efectuarea măsurătorilor topografice, a studiilor geotehnice și a oricăror operațiuni necesare studiului de fezabilitate, precum și a studiilor de teren arheologice.

(2) Aceste dispoziții se aplică și pentru efectuarea măsurătorilor topografice necesare întocmirii planurilor, precum și pentru întocmirea rapoartelor de evaluare sau pentru orice alte activități necesare, prevăzute de prezenta lege.

Etape parcurse:

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client, pana la data elaborarii prezentului raport ; (daca se primesc ulterior alte acte, documente de proprietate ce pot influenta sumele prezente, se vor face completari la acest raport de evaluare) ;
- Analiza amplasamentului si constructiilor (unde este cazul), aprecierea starii tehnice conform vizionarii exterioare;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor ce stau la baza elaborarii raportului;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- **Analiza Studiului de piata privind valorile minime imobiliare in Municipiul Bucuresti”, efectuate de SC DUMITRASCU EXPERTIZE SRL pentru Camera Notarilor Publici pentru anul 2025.**

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.

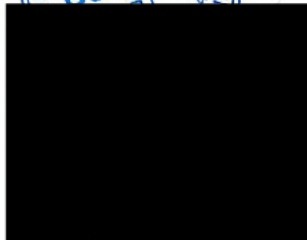
Prezentul raport pentru expropriere s-a încheiat in 2 exemplare.

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

Ing. Georgescu Geta Stela

Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare

Membru Titular ANEVAR



IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Limite si restrictii privind utilizarea raportului

1. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici si fizici care pot aparea ulterior evaluarii și pot influența opiniile și rezultatele din această lucrare.

2. Se presupune în cadrul raportului de evaluare, ca proprietățile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizare și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul prin completare la acest raport sau printr-un alt raport.

3. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziția evaluatorului de către CENTRUL DE INOVARE ȘI PROIECTARE URBANĂ S.R.L. Prezentă evaluare este o estimare a sumelor de despagubiri pentru imobilele propuse pentru expropriere pentru lucrarea de utilitate publica pentru proiectul "Pentru expropriere si amenajare spatii si zone de recreere Strada Vistiernicul STAVRINOS, Nr. 21A "

4. *Suprafețele, categoriile de folosință utilizate în estimarea sumelor de despagubiri sunt cele primite spre analiza* de la CENTRUL DE INOVARE ȘI PROIECTARE URBANĂ S.R.L.

5. Evaluatorii își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietăților, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspecției exterioare efectuate. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau prin completări la prezentul raport.

6. S-a avut în vedere "STUDIUL DE PIAȚA PENTRU ANUL 2025 PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE " - Piața Grila Notarială 2025 București întocmit de SC DUMITRASCU EXPERTIZE SRL

7. *Daca vor exista încadrări diferite în zona, acestea se vor modifica fie cu completare la prezentul raport, fie în alt raport de evaluare.*

8. Categoria de folosință reiese din Extrasul de Carte Funciară (atașat la raport).

9. *Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel de informații depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.*

10. *La inspectia, vizionarea in teren, NU au participat proprietari ai imobilelor sau reprezentanti ai beneficiarului lucrarii. Identificarea s-a efectuat prin utilizarea adreselor Postale ale Imobilelor analizate.*

11. Prezentul raport este realizat cu respectarea Legii 255/2010 în care se menționează: "art.

11.alin (8), si (9)

(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.

EVALUAREA – SUME DE DESPAGUBIRE

Evaluarea se realizează în vederea exproprierii, astfel că evaluatorul furnizează valorile de despagubire precizate în Grila Notarială valabilă la 2025 așa cum prevede Legea 255/2010.

Pentru conversia din euro în lei s-a utilizat cursul BNR din ziua 25 iunie 2025.

Curs BNR 25.06.2025 = 5,0538 lei/euro

Valorile totale mentionate de grila, in functie de zona si de categoria de folosinta, sunt redade mai jos:

STUDIU de PIAȚĂ 2025 - Zonare, Grilă, Valori *(vezi pagina urmatoare)*

Inspekția a fost efectuată de catre reprezentanti ai GCT EVAL, evaluator Ing. Stela Georgescu si p.m. Paul Meisaros, în data de 25.06.2025.

La aceasta inspectie, vizionare in teren, **NU** au participat proprietari ai imobilelor sau reprezentanti ai beneficiarilor prezentei lucrari.

*Identificarea s-a efectuat prin utilizarea **prin utilizarea adreselor Postale ale Imobilelor analizate**.*

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare pe cat posibil toți factorii care pot influența sumele de despagubire, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație.
Ipoteza Speciala - raportul este întocmit conform legii 255/2010.

- acest raport nu poate fi supus Standardelor de evaluare în vigoare la data evaluării; raportul reprezintă o abatere de la standardele de evaluare în vigoare fiind realizat pentru a putea respecta **legea 255/2010**.

Teren și contaminări

- Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freatică.

Pentru estimarea sumelor de despăgubire, în cadrul procedurii de expropriere în baza Legii 255 / 2010, se utilizeaza:

o Ghidul privind valorile minimale orientative ale proprietăților imobiliare - Studiu de piata pentru anul 2025 Municipiul Bucuresti - Terenuri, Spatii comerciale, Locuinte individuale, întocmit de Camera Notarilor Publici București prin EURO EXPERT S.R.L., în temeiul art77 (Legea 343/2006 - Codul Fiscal)-valabil pentru anul 2025;

o Ghidul privind valorile minimale orientative ale proprietatilor imobiliare - Studiu de piata pentru anul 2025 Judetul ILFOV, întocmit de Camera Notarilor Publici Bucuresti prin EURO EXPERT S.R.L., în temeiul art 77 (Legea 343/2006 - Codul Fiscal) - valabil pentru anul 2025;

Metodologia de estimare a valorii/sumelor de despăgubire se fundamentează pe datele din Studiile de piata de mai sus, obtinerea valorii/sumelor de despăgubire realizându-se prin algoritmi de calcul administrativi. Prima etapă în cadrul procedurii este încadrarea proprietăților imobiliare analizate în intravilanul sau extravilanul localităților, a zonelor subzonelor stabilite în Studiile de piata (zonarea si harta ce sunt extrase din studiu si atasate la prezentul raport).

Din vizionarea/ inspectia pe teren, coroborat cu analiza încadrării proprietatilor imobiliare, aceste proprietati imobiliare sunt situate în Bucuresti, sector 6.

Incadrari si ipoteze pentru calculul valorii de despăgubire

În Anexa 2 la prezentul raport sunt prezentate terenurile si constructiile în functie de încadrarea în intravilan si de categoria de folosinta (CC - curti constructii, arabil, etc).

Următoarea etapă în cadrul procedurii este identificarea valorilor terenurilor, a zonelor si subzonelor stabilite în Studiile de piață, si a valorii constructiilor si anexelor ce fac parte din proprietatile analizate amplasate pe coridorul de expropriere.

Aceste VALORI / SUME de DESPAGUBIRE

sunt prezentate în capitolul Anexe al prezentului raport respectiv in Anexa 2.

Sume despagubire

Suprafata 309 mp * 333 euro/mp teren liber = 102.897 euro * 5,0538 = 520.021 lei

Curs BNR 25 iunie 2025 5,0538 lei

În prezenta lucrare se estimeaza sumele de despăgubire, fara estimarea prejudiciului cauzat proprietarilor, sau altor persoane îndreptatite, deoarece Legea 255/2010 nu permite acest lucru.

Ulterior, persoanele expropriate care se considera nedreptatite, se pot adresa instantei, utilizand prerogativele legii 33/1994, complet diferita de Legea 255/2010.

Evaluatorul nu a estimat valorile de piață ale imobilelor analizate, prin tehnicile de evaluare prevazute de Standardele de Evaluare in vigoare, 2022, deoarece determinarea valorilor de despăgubire se face cu respectarea stricta a LEGII 255/2010.

STUDIU de PIAȚĂ 2025 - Zonare, Grilă, Valori

ZONARILE**Valori teren liber**

»» S.C. DUMITRAȘCU EXPERTIZE SRL ««

**TERENURI INTRAVILANE**

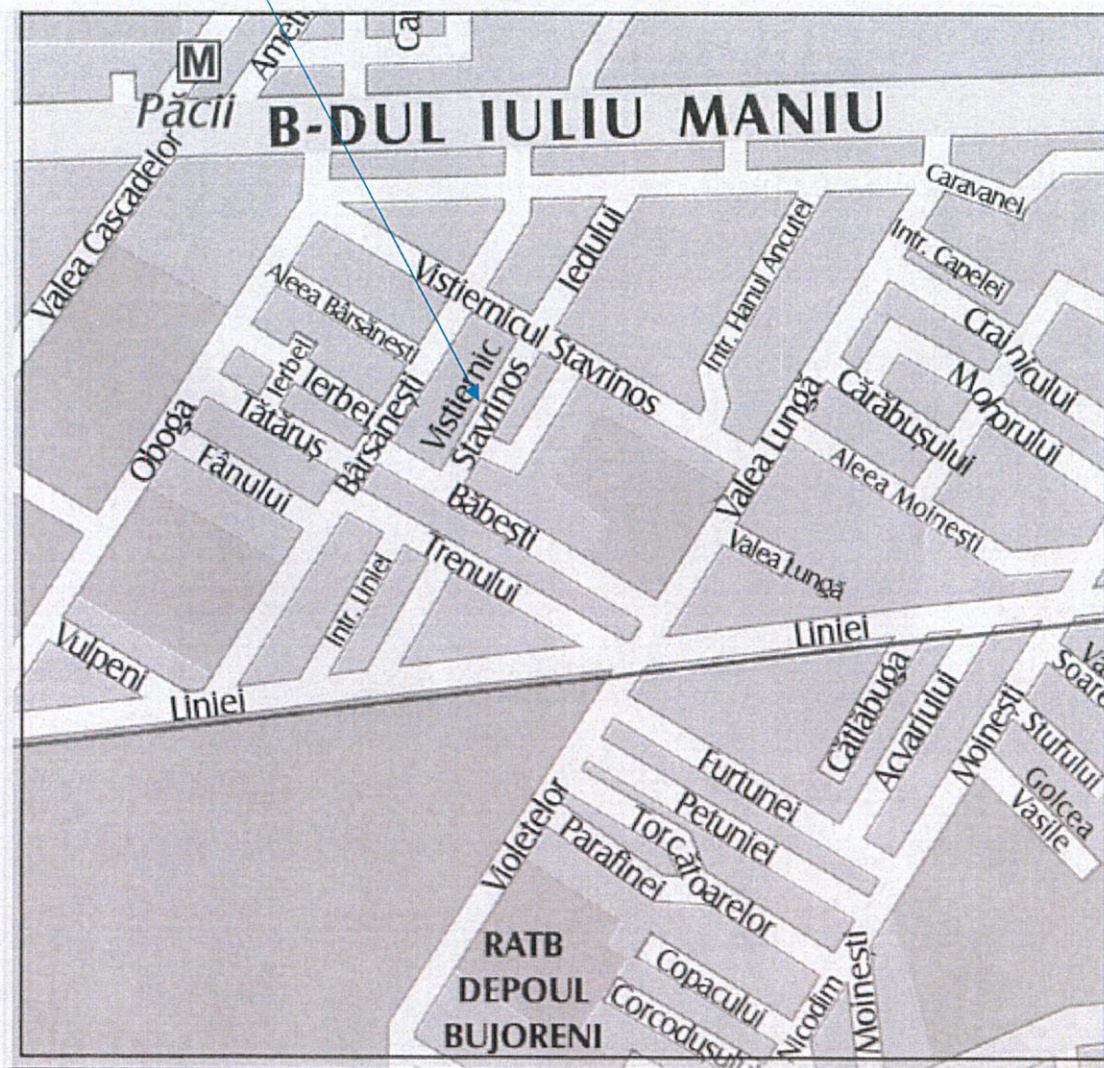
STUDIU DE PIATA PENTRU ANUL 2025 PRIVIND VALORILE UNITARE MINIME

- Valori în EUR/mp -

ZONA - SUBZONA	TEREN LIBER	TEREN OCUPAT DE CONSTRUCTII	Teren cu destinatia: alei de acces, drumuri, căi de comunicatii, platforme	TEREN AFERENT SPATII COMERCIALE	TEREN AFERENT SPATII INDUSTRIALE
ZONA 43-A3	333	233	163	366	300

»» S.C. DUMITRAȘCU EXPERTIZE SRL ««

ZONA 43 – A3



CONCLUZII – SUME de DESPAGUBIRE Totale

Evaluarea se realizeaza in vederea exproprierii, astfel ca evaluatorul furnizeaza sumele pentru despagubire asa cum precizeaza "Studiul de piata pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare" – elaborat de SC DUMITRASCU EXPERTIZE SRL.

Pentru respectarea Legii 255/2010

"art. 11.alin (8), si (9)

(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.

Sumele de despagubire totale pentru proprietatile imobiliare (conform inspectiei exterioare), situate pe teritoriul administrativ al UAT Sector 6, sunt prezentate mai jos:

Sume despagubire

Suprafata 309 mp * 333 euro/mp teren liber = 102.897 euro * 5,0538 = **520.021 lei**

Curs BNR 25 iunie 2025 5,0538 lei

Suprafata teren ce se expropriaza (apartine persoanelor fizice)	309 mp
VALORI furnizate de Studiu de Piata - Grila Notariala 2025	
Suma aferenta despagubirii – teren - (Lei)	<u>520.021 Lei *</u>
Suma aferenta despagubirii – teren - (Euro)	<u>102.897 Euro *</u>

Curs BNR la data 25.06.2025 | 1 euro = 5,0538 lei



Ipoteze Speciale

- raportul este intocmit conform legii 255/2010.
- **sumele aferente despagubirilor NU reprezinta valoare de piata sau valoare justa, astfel ca acest raport nu poate fi supus Standardelor de evaluare in vigoare la data evaluarii, ci reprezinta o aplicare a legii 255/2010.**

ANEXA 2 – INCADRARI, DESCRIERI, CALCULE

Nr.Ct.	Nr. corespondent plan de amplasament si delimitare - Anexa 1	Judet	Localitate /Sector	Nume Proprietari	Tarla/Parcela (Adresa postala)	Numar cadastral	Categoria de folosinta	Intavilan/ extravilan	Suprafata totala a imobilului (mp)	Suprafata teren de expropriat (mp)	Suprafata construcții de expropriat (mp)/(m.l)	Valoarea despăgubirii conform Legii nr. 255/2010
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1	BUCURESTI	Sector 6	STAN GEORGE ALEXANDRU si SOTIR LILIANA ELISABETA ZOE	str. Visternic Stavrinos (fosta ledului), nr. 21A	200384	CUPTI - CONSTRUCTII	INTRAVILAN	309	309		520.021 lei

Suprafata totala TEREN propusa pentru expropriere (mp)										309	520.021 lei
curs BNR la 25 iunie 2025										TOTAL	520.021 lei

N.B. IPOTEZE

1. S-a efectuat o evaluare a terenului ca fiind intravilan aferent curții construcții conform extras de carte funciara
2. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile primite de la beneficiar
3. 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 2025, și anume zonările furnizate de Grila notarială 2025
4. S-a avut în vedere Grila Notarială 2025 București întocmită de S.C. DUMITRASCU EXPERTIZE SRL



FOTOGRAFII IMOBILE

NR. CAD. 200384 – Str. VISTIERNIC STAVRINOS, Nr. 21, Sector 6, Bucuresti





Documente puse la dispozitia evaluatorului:

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1195/385 din 10.12. 2024

ÎN SCOPUL: elaborare studiu de fezabilitate pentru expropriere și amenajare spații verzi și zone de recreere strada Vistiernicul Stavrinis.

Ca urmare a Cererii adresate de **A.D.P. D.U. SECTOR 6 reprezentată de S.C. CENTRUL DE INOVARE ȘI PROIECTARE URBANĂ SECTOR 6 S.R.L.** cu domiciliul / sediul în județul - , municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **6**, cod poștal - , intr. **Gheorghe Caranda, locotenent aviator** nr. **9**, bloc - , scara - , etaj - , ap. - , telefon / fax - , e-mail - , înregistrată la nr. **81045** din **12.11.2024**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal - , str. **Stavrinis Vistiernicul** nr. **21A/Ln.**, bloc - , scara - , etaj - , ap. - sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul pe care se propune elaborare studiu de fezabilitate pentru expropriere, amenajare spații verzi și zone de recreere, identificat conform planului de situație anexat, reprezintă:

- incinta imobilului în suprafață de 318 mp, identificat cu numărul cadastral 200384 - face parte din categoria **proprietate privată** deținute de persoane fizice;
- spațiu verde aferent blocurilor de locuințe cu înălțimea de proiectare „57”, înregistrat cu nr. 3 pe str. Băbești, respectiv „54”, înregistrat cu nr. 19 pe str. Stavrinis Vistiernicul - face parte din categoria **domeniu public** al municipiului București administrat de A.D.P. D.U. Sector 6.

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 115759/08.11.2024, Stan George Alexandru, necăsătorit, (cota de 3/4) și Sotir Liliana Elisabeta Zoe, necăsătorită, (cota de 1/4) dețin imobilul (teren în suprafață de 318 mp - suprafața măsurată de 309 mp, număr cadastral 200384 - număr cadastral vechi 3915) situat în str. Stavrinis Vistiernicul nr. 21A. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 200384 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 47245) cu Încheierile nr. 4793/29.01.2016 (convenție) și nr. 115321/13.12.2019 (convenție).

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație str. Stavrinis Vistiernicul - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de Administrația Străzilor.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existență: domeniu public, proprietăți private persoane fizice/juridice și terenuri necadastrate.

Se solicită: elaborare studiu de fezabilitate pentru expropriere și amenajare spații verzi și zone de recreere strada Vistiernicul Stavrinis.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona M3 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală C.

3. REGIMUL TEHNIC

Se permite elaborarea documentației tehnico-economice „studiu de fezabilitate” în scopul exproprierii și a amenajării de spații verzi și zone de recreere - str. Vistiernicul Stavrinis.

Autorizarea lucrărilor se va face în baza elaborării și aprobării unui **Plan urbanistic zonal (P.U.Z.)** care va reglementa regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară ale parcelei.

După aprobarea Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Realizarea unor construcții noi va fi condiționată de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

După aprobarea Planului urbanistic zonal, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeurilor provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurile provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Nr. înreg. **81045** din **12.11.2024**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborare documentație tehnico-economică „studiu de fezabilitate”, elaborarea documentației de urbanism (P.U.Z.) și obținerea autorizației de construire.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE ȘI
NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/5/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/încadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demurării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada, în copie, conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (H.C.G.M.B. și Dispoziție Primar General privind exproprierea imobilului identificat cu numărul cadastral 200384); extras de plan cadastral actualizat la zi; extrase de carte funciară pentru informare actualizate la zi; dovada aprobării indicatorilor tehnico-economici în vederea realizării investiției;

- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.

Alte avize / acorduri:

☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.

☒ aviz de conformitate

☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A.

☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.

☒ alimentare cu energie termică - C.M. Termoelectrica București S.A.

☒ aviz Comisia de Coordonare - P.M.B.

☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A.

☒ salubritate - operator autorizat

☐ transport urban

d.2. avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.Z. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ referate de verificare; ☒ deviz conform H.G. nr. 907/2016;

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): timbru de arhitectură.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

Nr. înreg. 81045 din 12.11.2024

Cererea pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism se depune cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia, conform normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CHICU

DEMIREL SPIRIDON

05/12 2024

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munte
Șef Serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: cons. Ioana Alexand

Scutit de taxă conform art. 476, alin. (1), lit. f) din Codul fiscal.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2024

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

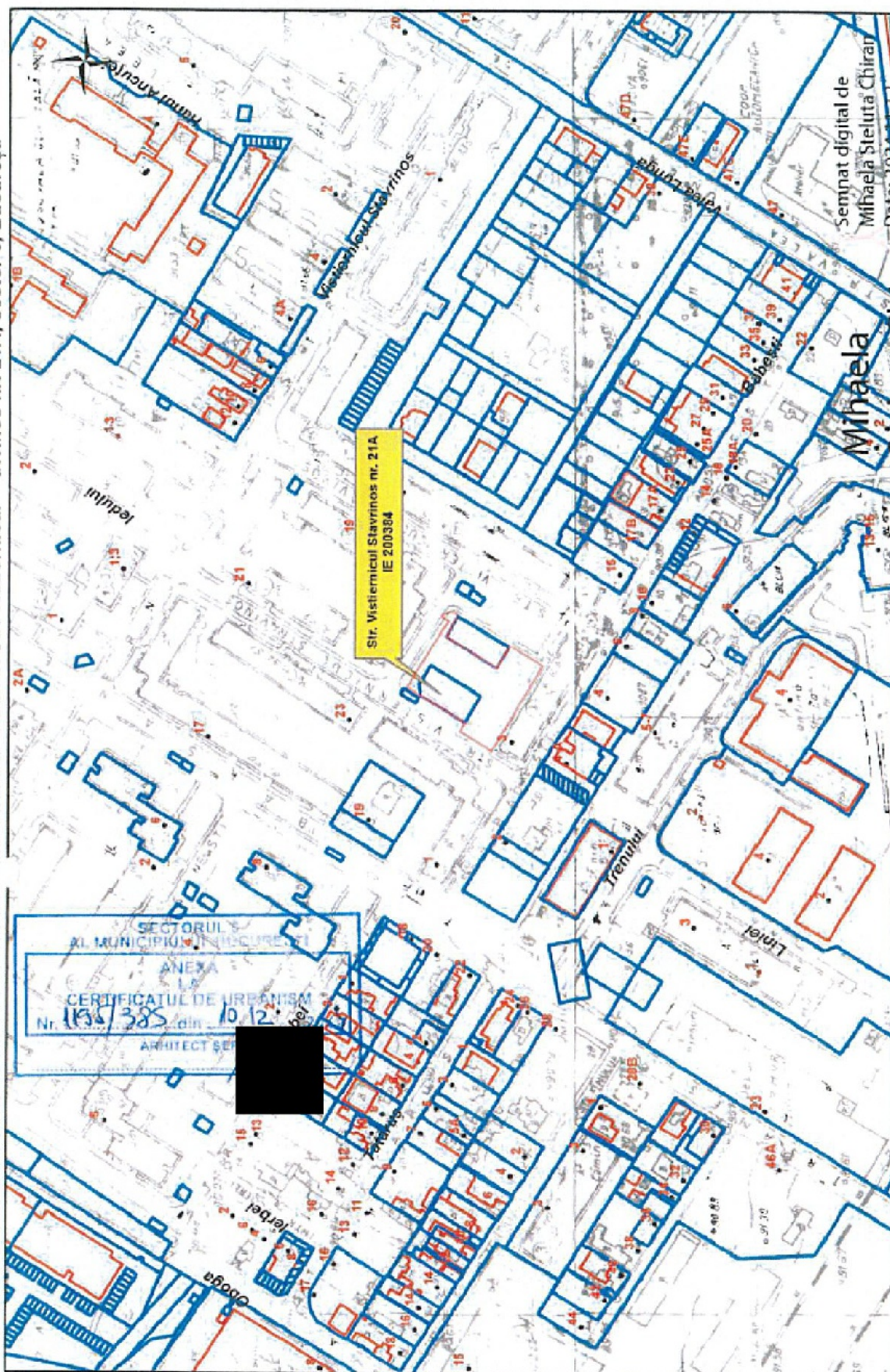
Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 81045 din 12.11.2024

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Str. Vistiernicul avrinos nr. 21A, sector 6, Bucuresti



Documentatii cadastrale avizate

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferenta imobilului situat in Str. Vistiernicul nr. 21A, sector 6, Bucuresti

