

CONFORM CU ORIGINALUL



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

PROIECTAT ing. A. NUTA	VERIFICAT ing. S. VASILICA	APROBAT ing. V. BIRA	OBIECTIV: PENETRARE BULEVARDUL TIMISOARA	
Beneficiar: <b>PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI</b>		Scara 1:1000	OBIECT: PENETRARE BULEVARDUL TIMISOARA	
Proiectant: <b>TRAPEC-S.A. DEPARTAMENT INFRASTRUCTURA</b>		Rev Editia	0 1	<b>PLAN DE EXPROPRIERI VARIANTA II</b>
		Data	Nov. 2006	COD DESEN C218RoC/D1014 COD BORDEROU DL102/C218 RoC
			File 1/3	FAZA SF

EUROVIA CONSTRUCT INTERNATIONAL  
TIMISOARA 100K

SODINAL 39  
TIMISOARA 100G

CONFORM CU  
ORIGINALUL



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



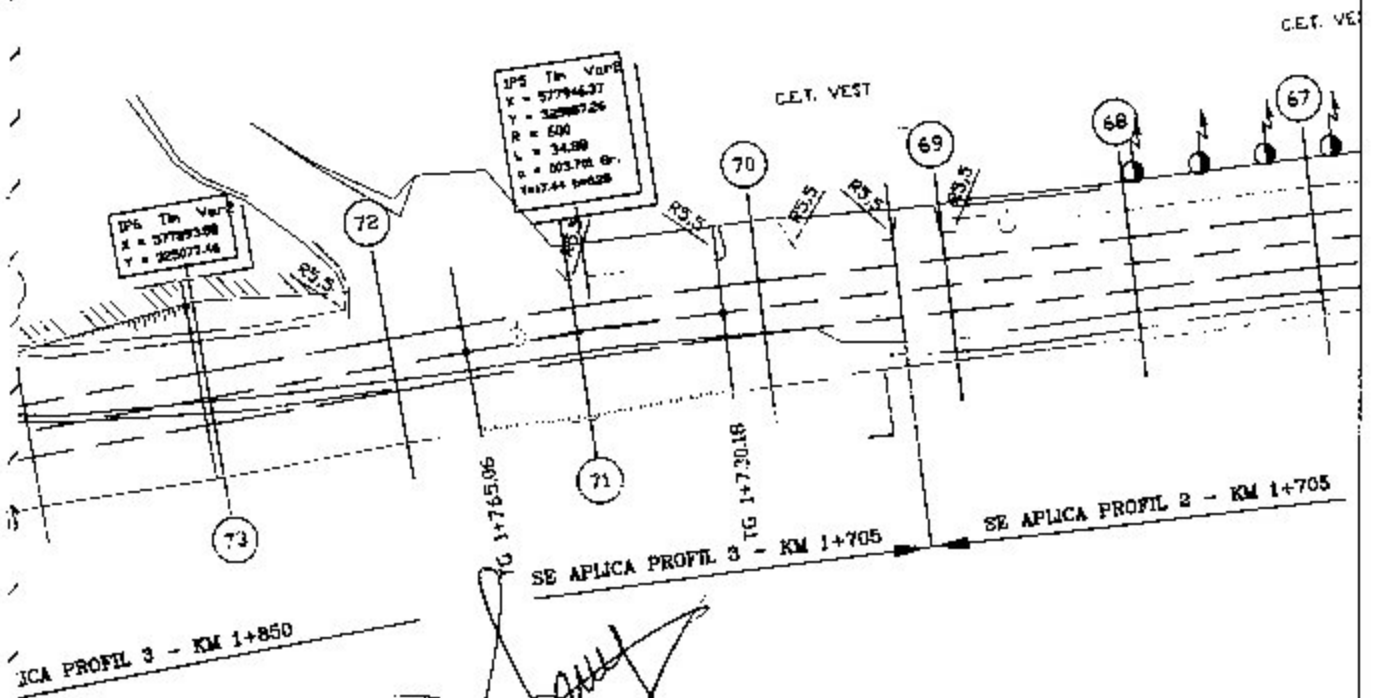
*[Handwritten signature]*

PROIECTAT		VERIFICAT		APROBAT		OBIECTIV:	
ing. A. NUTA		ing. S. VASILICA		ing. V. BIRA		PENETRARE BULEVARDUL TIMISOARA	
Beneficiar: <b>PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI</b>				Scara	1:1000	OBIECT: PENETRARE BULEVARDUL TIMISOARA.	
Proiectant: <b>TRAPEC-S.A. DEPARTAMENT INFRASTRUCTURA</b>				Rev Editia	0 1	<b>PLAN DE EXPROPRIERI VARIANTA II</b>	
				Data	Nov. 2006	COD DESEN C218RoC/D1D14 COD BORDEROU DL102/C21B RoC	Fila 2/3 FAZA SF

Multipliat: 2006 09.02.2010

4 ②

CONFORM CU  
ORIGINALUL



PROIECTAT		VERIFICAT		APROBAT		OBIECTIV:	
ing. A. NUTA		ing. S. VASILICA		ing. V. BIRA		PENETRARE BULEVARDUL TIMISOARA	
Beneficiar:				Scara	1:1000	OBIECT:	
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI				Rev	0	PENETRARE BULEVARDUL TIMISOARA	
Proiectant:				Editia	1	PLAN DE EXPROPRIERI VARIANTA II	
TRAPEC-S.A. DEPARTAMENT INFRASTRUCTURA				Data	Nov. 2006	COD DESEN	C218RoC/D1D14
						COD BORDEROU	DL102/C218 RoC
						FAZA	3/3
						SF	

Multiplu Dat. 09.02.2010

# RAPORT DE EVALUARE

CONFORM CU ORIGINALUL

SINTEZA



*[Handwritten signature]*

**OBIECTIVUL EVALUAT:** Imobile - terenuri si constructii - expropriate, afectate de proiectul "Penetratie B-dul Timisoara"

**IDENTIFICARE:** Conform proiect aprobat

**SCOPUL EVALUARII:** Stabilirea valori de despagubire in temeiul Legii 33/1994 si a Legii 198/2004 a imobilelor afectate de proiectul "PENETRATIE B-DUL TIMISOARA"

**PROPRIETAR(I) EXPROPRIAT(I):** conform proiect aprobat

**ACTUL DE PROPRIETATE:** Conform documentatiei cadastrale avizata de O.C.P.I.

**BENEFICIAR:** PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

**REPREZENTANTUL BENEFICIARULUI:** S.C.P.A. " BUSTEA - DEHEZA SI ASOCIATII "

## REZULTATUL EVALUARII

*[Handwritten signature]*



**TEREN OCUPAT DEFINITIV =** conform proiect aprobat - 48.267 mp

**VALOARE DESPAGUBIRE =** 13.032.100 EURO - valoare medie, aproximativa

**DATA EVALUARII** Noiembrie 2009



*[Handwritten signature]*

## CAPITOLUL I INTRODUCERE

### Partile contractante :

**Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI**, cu sediul în Bucuresti, sector 5, Bd. Regina Elisabeta nr. 47, CUI 4267117, tel/fax: 021.305.55.30, reprezentata prin **S.C.P.A. « BUSTEA - DEHEZA SI ASOCIATII »** - cu sediul în Bucuresti, sector 1, Bd. Dacia nr. 29, parter, ap. 2, CUI RO 14620720, tel/fax: 021.212.21.21, pentru

**Proprietarul(ri) expropriat(i)** : avand datele de identificare din FISA CORPULUI DE PROPRIETATE – anexata prezentului Raport de Evaluare

si

**Evaluator: S.C. VERTIGO VALUATION S.R.L.** - cu sediul social în Bucuresti, sector 4, Bd. C-tin Brancoveanu nr. 8, bloc B2, scara 1, etaj 4, ap. 13, CUI RO 12939112, tel: 031.425.49.67, reprezentata legal prin Selaru Marius Bogdan, in calitate de asociat, posesor si al atestarilor profesionale :

**ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA** - Legitimatie de membru titlu nr. 2357

CONFORM CU  
ORIGINALUL



## CAPITOLUL II OBIECTUL SI SCOPUL EVALUARII

### OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii îl reprezintă **proprietatea imobiliară supusă exproprierii pentru cauza de utilitate publică, așa cum a fost precizată anterior și aparținând proprietarului(riilor) expropriat(i) menționat(i)**.

### SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

Scopul acestui Raport de Evaluare îl reprezintă: **estimarea valorii de despăgubire - mai precis, a ofertei de despăgubire - a proprietății imobiliare expropriate, menționate anterior.**

**În prezentul Raport de Evaluare, se va efectua în principal o evaluare administrativă având la baza principiile exproprierii pentru cauza de utilitate publică - declarate prin legislația specifică națională.**

**Valoarea de despăgubire se compune din valoarea reală a proprietății imobiliare (valoare de piață) și din prejudiciul cauzat proprietarului expropriat sau altor persoane îndreptățite.**

### Definiția valorii de piață

Conform Standardului Internațional de Evaluare - IVS 1,

**"valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere".**

Data evaluării : **noiembrie 2009**

( **1 EURO = 3.20 lei** ) BNR - cursul de schimb mediu lunar



CAPITOLUL II  
RESPONSABILITATEA EVALUATORULUI  
CONFORM CU  
ORIGINALUL



Prezentul Raport de evaluare va fi inclus în documentația destinată publicității legale și nu va fi publicat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al **Evaluatorului**, cu specificarea formei și contextului în care va urma să apară.

**Evaluatorul** nu are nici un interes în prezent sau în viitor în legătură cu proprietățile imobiliare în cauză.

**Evaluatorul** își asumă întreaga responsabilitate pentru condițiile asumate în prezentul Raport de evaluare.

**Raportul a fost întocmit în următoarele ipoteze și condiții restrictive :**

- o informațiile furnizate sunt considerate autentice;
- o se presupune că toate documentele juridice și tehnice sunt corecte;
- o se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății imobiliare evaluate ce ar avea ca efect o modificare a valorii estimate de **Evaluator**;
- o atât selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-au făcut având în vedere statutul proprietății imobiliare supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea de piață și implicit de despăgubire;
- o la elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii aduși la cunoștință de către **Beneficiar**, care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. **Evaluatorul** consideră că toate informațiile sunt corecte;
- o **Evaluatorul** nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică a proprietății imobiliare expropriate, ce fac obiectul prezentului Raport de evaluare;
- o **Evaluatorul** nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse privind construcțiile (dacă acestea există) și/sau factorii de mediu care ar putea influența valoarea, **Evaluatorul** neavând competențele necesare și prin urmare nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului (construcție);
- o **Evaluatorul** nu a efectuat o expertiză tehnică de detaliu și nici nu a inspectat acele părți ale construcțiilor (dacă acestea există) care sunt acoperite sau inaccesibile;
- o **Evaluatorul** a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în Raport, de la surse pe care le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința corectitudinii celor furnizate de **Beneficiar** și terțe persoane;
- o **Raportul de evaluare** nu se supune verificării fără acordul expres, scris și prealabil, al **evaluatorului**;
- o **Principial**, orice observație, obiecție sau adăugire asupra prezentului Raport se va face conform Codului de procedură civilă și normelor procedurale obișnuite privind expertiza judiciară;
- o **Evaluatorul** a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și altor informații de care **Evaluatorul** nu a avut cunoștință.

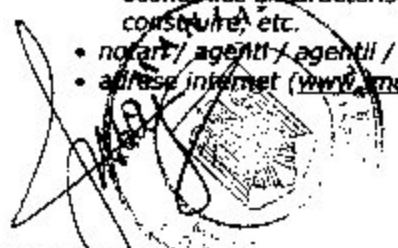
**Teren și contaminări**

**Evaluatorul** nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freactice. Prin urmare, evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea influența valoarea estimată de **Evaluator**.

**Surse de informare**

**Evaluarea** se bazează atât pe informațiile primite din partea reprezentanților **Beneficiarului** / a completanților, dovezilor și precizărilor făcute de **persoanele expropriate** - când a fost cazul! cât și din investigații diverse:

- planurile de amplasare în zonă;
- documentație tehnico-cadastrală avizată de Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- informații referitoare la unele criterii de departajare a terenurilor: categoria localității, funcțiile economice și caracteristicile sociale, localizare-amplasare, existența utilităților, regimul de construire, etc.
- notari / agenți / agenții / firme de consultanță și tranzacții imobiliare;
- adrese internet ([www.mobiliare.ro](http://www.mobiliare.ro), altele specializate).



SC VERTIGO VALUING CONSULTING

Multiplicat. 09.02.2010

La baza elaborării prezentului Raport au stat **datele și informațiile furnizate și de:**

- Comisia Națională de Statistică - prin buletinele emise;
- Publicații periodice și reviste de specialitate privind piața imobiliară: *Piața Imobiliară, Imobiliare Bucurestene, Proprietati, Real Estate Directory, Real Estate Magazine, Imobiliar Expert Grup, EuroMetropola, EuroInvest;*
- Evaluarea proprietății imobiliare - APPRAISAL Institute - Editia Romana;
- Indreptarul Tehnic pentru Evaluarea Costurilor Construcțiilor - Editura MATRIXROM;
- Colectia EVALUAREA RAPIDA A CONSTRUCȚIILOR - Editura MATRIXROM;
- Buletinele documentare - editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania;
- Alte documente și materiale puse la dispoziție de biblioteca ANEVAR;
- Experiența și practica în domeniul specific al exproprierilor din cauza de utilitate publică;
- Arhiva și biblioteca personală a **Evaluatorului**.

#### **OBSERVAȚII**

- S-a considerat ca toate informațiile obținute sunt **corecte și complete** ;
- **Toate valorile numerice exprimate în acest raport au fost calculate fără TVA** ;
- Nu s-au inspectat acele părți ascunse, care sunt acoperite sau inaccesibile, evaluarea realizându-se considerând ca acestea sunt în condiții normale ;
- Nu s-a investigat prezența sau absența substanțelor nocive .

**Evaluarea a fost realizată considerând ca nu există pierderi din cauza acestor eventuale deficiențe .**

**Lucrarea a fost redactată în 4 (patru) exemplare, din care 3 (trei) exemplare pentru Beneficiar .**

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**



CONFORM CU  
CAPITOLUL IV ORIGINALUL  
BAZA LEGALA SI PRINCIPIILE UTILIZATE



Tinand cont - in primul rand, de legislatia specifica in domeniu, **Evaluatorul a determinat valoarea de despagubire, pornind de la valoarea de piata - ca valoare de referinta (de baza sau centrala).**

Metoda efectiva de evaluare fiind aleasa din cadrul unor procedee internationale, recunoscute si adoptate de catre ANEVAR, **Evaluatorul oprindu-se asupra abordarii prin comparatie directa - metoda care porneste de la analiza preturilor platite in mod normal pentru proprietati similare cu cele evaluate, evident tinandu-se seama si de quantumul prejudiciului cauzat proprietarului expropriat sau altor persoane indreptatite.**

Se intelege astfel ca subiectul este **comparat cu preturile de vanzare ale unor proprietati imobiliare similare - comparabile, care au fost tranzactionate, se tranzactioneaza in mod curent sau sunt la ofertare pe piata libera imobiliara.**

Abordarea prin compararea vanzarilor are o larga aplicabilitate si este convingatoare **numai daca sunt disponibile suficiente informatii de piata.**

In scopul estimarii **valorii de piata** a proprietatii imobiliare in cauza, **Evaluatorul va tine cont de legislatia la zi, de principiile mai sus amintite si de cea mai buna practica in domeniu, prin tehnici si metodologii care sunt folosite in mod curent in expertizele tehnice evaluatoare judiciare si extrajudiciare.**

Rezultatele si informatiile cuprinse in interiorul Raportului se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut, intotdeauna si integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidentiate.

Cu privire la întreaga desfasurare a expertizei se pot face câteva mentiuni:

- o **Beneficiarul a colaborat cu Evaluatorul fara rezerve;**
- o **Inspectia individuala s-a desfasurat doar acolo unde Evaluatorul a considerat oportuna aceasta faza de executie si cand a fost cazul, in urma solicitarii - din partea persoanelor expropriate sau indreptatite, care au depus in acest sens: diligente, precizari, completari, documentatii si acte;**
- o **Discutiile au reusit sa clarifice toate aspectele privind identificarea obiectivelor imobiliare supuse evaluarii;**
- o **Toate documentele cerute de prezenta lucrare au fost puse la dispozitia Evaluatorului.**

**Baza juridica si tehnica de evaluare, consultata si utilizata este prezentata - in sinteza, dupa cum urmeaza :**

- (1) **Legea fondului funciar nr. 18/1991, republica**
- (2) **Legea nr. 33/27.05.1994, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica**
- (3) **Legea nr. 1/2000, lege pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole si a celor forestiere, solicitate conform Legii nr. 18/1991 si 169/1997**
- (4) **Ordinul 534/2001, modificat de Ordinul 349/2004, al Ministrului administratiei publice privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general**
- (5) **Legea nr. 198/2004 - privind unele masuri prealabile lucrarilor de constructie de autostrazi si drumuri nationale**
- (6) **HGR 941/2004, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 198/2004**
- (7) **OG nr. 228 din 30.12.2008, pentru modificarea si completarea unor acte normative**
- (8) **Legea nr. 247/2005 - privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente**
- (9) **Expertiza tehnica nr. 97 / 2006 - Buletin documentar de specialitate editat de Grupul Expertilor Tehnici din Romania**
- (10) **Cadastru si Cartea Funciara, Miclea, Editura ALL, Bucuresti, 1998**
- (11) **Mic lexicon de cadastru si carte funciara, Editura ALL, Bucuresti, 2000**





CAPITOLUL V  
METODOLOGIA CADASTRULUI CU  
ORIGINALUL



Evaluatorul a parcurs etapele obisnuite unei astfel de activitati si a folosit metodele de investigatie specifice, dupa cum vor fi prezentate in continuare :

**DOCUMENTAREA**

Aceasta activitate s-a desfasurat in doua mari etape:

**Etapa I - GENERALA** - in perioada octombrie - noiembrie 2009, prin punerea la dispozitia Evaluatorului de catre Beneficiar, a documentatiei generale privind proiectul de executie a lucrarii de interes local "Penetratie Bd. Timisoara", a planurilor parcelare, precum si a documentarii privind piata imobiliara locala ;

**Etapa II - SPECIFICA de INDIVIDUALIZARE** - permanent si etapizat - prin punerea la dispozitia Evaluatorului de catre Beneficiar, a documentatiei tehnico-cadastrale provizorii, cu identificarea exacta a imobilului, a suprafetei supuse expropriarii, a resturilor de teren (proprietati imobiliare) ramase si a eventualelor modificari - asa cum au fost avizate de Oficiile de Cadastru si Publicitate Imobiliara si evidentiata in Procesele Verbale de Predare-Primire dintre Beneficiar si Evaluator.

**Piata imobiliara specifica**

**Piata imobiliara** se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri - cel mai adesea, banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii - este o piata care nu se autoregleaza, fiind afectata de multe reglementari guvernamentale si locale). Informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei.

**Piata imobiliara specifica, in cazul prezentului imobil** - tinand cont de informatiile puse la dispozitie, se identifica ca:

- piata imobiliara a terenurilor aferente constructiilor existente, precum si a terenurilor libere din zona
- localizare geografica - zona de VEST a Municipiului Bucuresti - zona industriala CET VEST - Bd. Timisoara - Valea Cascadelor
- zona cu destinatie in principal industriala - depozite si showroom-uri, cu restrictii conform PUG

**Cererea**

**Cererea** reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai proprietatii respective, adica: cumparatorii, chiriarii sau clienti pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de proprietate imobiliara, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.

**Analiza cererii, in cazul prezentului imobil** - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de cele disponibile la data evaluarii, investigheaza mai ales:

- piata imobiliara a terenurilor aferente constructiilor existente, precum si a terenurilor libere din zona
- planul urbanistic si directiile de crestere si dezvoltare ale orasului/zonel
- atractivitatea zonei, prin: factori fizici si geografici, infrastructura, populatie si mediu social
- accesibilitatea zonei, prin: sistemele de drumuri, facilitatile de transport, costul transportului
- disponibilitatea facilitatilor si serviciilor comunitare, prin: unitati sanitare si medicale, unitati educationale, protectia contra dezastrelor si protectia politiei, unitati comerciale si bancare, institutii administrative si culturale, parcuri subterane si supraterane, zone de joaca - recreere si agrement

**Previzunile privind cererea, in cazul prezentului imobil** - tinand cont de informatiile disponibile la data evaluarii, s-a constatat ca:

- CERERE privind terenurile destinate constructiilor este relativ consistenta, actualmente in stagnare.

## Oferta competitiva

**Oferta** se refera la productia si disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie sa alcătuiasca un inventar al proprietatilor care intra in competitie cu proprietatea in cauza. Proprietatile competitive cuprind pe cele deja existente, unitatile aflate in constructie care vor intra pe piata, precum si cele aflate in stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie - de asemenea, sa aibe in vedere unitatile care vor fi demolate, adaugate sau inlaturate prin reconversie.

**Analiza ofertei**, in cazul prezentului imobil - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de cele disponibile la data evaluarii, considera urmatorii factori cheie:

- cantitatea si calitatea terenurilor destinate construirii, pretul si disponibilitatea terenurilor libere/neocupate
- proprietati oferite aflate pe piata - oferte mai vechi si noi, existente, precum si in curs de ofertare
- impactul reglementarilor locale privind: zonarea, extinderea si modernizarea arterelor existente
- disponibilitatea de imprumuturi si finantari, ipotecare/imobiliare

**Analiza privind oferta**, in cazul prezentului imobil - tinand cont de informatiile disponibile la data evaluarii, arata ca:

- **OFERTA privind terenurile destinate constructiilor este relativ limitata si in scadere.**

## Echilibrul pietei

Pe o perioada scurta de timp, oferta de proprietati imobiliare este relativ fixa si preturile sunt corespunzatoare cererii. In cazul in care cererea este neobisnuit de mare, preturile si chirile vor incepe sa creasca inalte sa inceapa edificarea unor noi constructii. Finalizarea construirii unei cladiri poate ramane uneori - considerabil de mult, in urma tendintei cererii. Astfel, pe o perioada scurta de timp, piata se caracterizeaza prin **dezechilibru**. Teoretic - oferta si cererea de proprietati imobiliare se indreapta catre un echilibru pe o perioada lunga de timp; practic - acest punct de echilibru ramane greu de atins.

**Analiza echilibrului pietei** - in cazul prezentului imobil, s-a realizat prin analiza deductiva sau analiza tendintelor (cum mai este numita), tehnica descriptiva si care pune accentul mai mult pe datele istorice decat pe previziunile viitoare. Astfel, **punctul central poate fi general - avand esantionul de proprietati comparabile selectate care reprezinta piata mai mare sau cand este posibil, poate fi mai specializat - incluzand date de pe o piata cu o aria mai larga si concluziile specifice pentru cazul respectiv.**

Accentul se pune pe: **cunostinte instinctive / date istorice / rationament** si cuprinde:

- atribute deduse ale subiectului
- cererea si oferta deduse pe baza analizei economice generale - efectuate de alte persoane
- cererea si oferta deduse prin comparabile selectate
- echilibrul dedus / cea mai buna utilizare si concluziile

**Analiza echilibrului pietei**, in cazul prezentului imobil - tinand cont de informatiile disponibile la data evaluarii, arata ca:

- **piata terenurile destinate constructiilor este in dezechilibru relativ datorita ofertei din ce in ce mai limitata (manifestate si potentiale) si a cererii relativ constante dar, actualmente in stagnare.**

## CONSTATAREA STARI DE FAPT

Evaluatorul s-a deplasat pentru **constatarea generala** a starii de fapt in teritoriu, in cursul lunii noiembrie 2009, ocazie cu care s-a procedat la vizionarea generala a terenurilor afectate si purtarea unor discutii lamuritoare cu persoane informate.

**Inspectia individuala** a proprietatii in cauza, s-a desfasurat doar acolo unde Evaluatorul a considerat oportuna aceasta actiune si cand a fost cazul, in urma solicitarii - din partea persoanelor expropriate sau indreptatite, care au depus documente.

**Evaluarea a fost realizata pentru starea de fapt existenta la data inspectiei si pentru categoria de folosinta - conform documentatiei tehnico-cadastrale provizorie a imobilului in cauza, precum si de precizarile suplimentare date: de Primarie, de notari, de alti proprietari de terenuri similare din zona si eventual, de proprietarii expropriati si/sau indreptatiti.**

## Descrierea proprietatii imobiliare

**Proprietatea imobiliară** - ce urmeaza a fi expropriata pentru cauza de utilitate publica, este destinata proiectului de utilitate publica. Terenul ce face obiectul prezentului Raport, a fost identificat pe harta, cu ajutorul Planului cadastral de amplasare si delimitare a proiectului tehnic - vezi documentatia si fotografiile (unde a fost cazul!) anexate.

Conform Documentatiei cadastrale pusa la dispozitie, **regimul economic** al terenului in cauza este **precizat de la caz la caz.**

Din documentatia prezentata rezulta ca imobilul afectat de proiectul ce face obiectul expropriarii de utilitate publica este detinut in proprietate deplina, proprietarul fiind persoana fizica sau juridica mentionata la Cap.I, asa cum reiese si din documentatia cadastrala anexata.

## CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conform **Standardelor Internationale de Evaluare** - conceptul de " **Cea Mai Buna Utilizare** " reprezinta o anumita alternativa de utilizare a imobilului, selectata din diferite variante posibile - astfel incat sa corespunda definitiei CMBU :

**"utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit - care este fizic posibil,**

**fundamentata adecvat, fezabila financiar si care are ca rezultat - cea mai mare valoare pentru acesta ".**

Tinand cont de aceste considerente principiale si de situatia concreta a localizarii imobilului in cauza, **Cea Mai Buna Utilizare** va fi: **in primul rand pentru categoria de folosinta, precizata in documentatia tehnico-cadastrala provizorie, iar in al doilea rand pentru o alternativa de utilizare diferita, rezultata in urma analizei pietei imobiliare specifice I**

**In situatii particulare - analiza Cetei Mai Bune Utilizari a terenului liber, se poate executa si pe baza documentatiilor avizate si aprobate (la data inspectiei), puse la dispozitie de persoanele expropriate si/sau a altor persoane indreptatite.**

## EVALUAREA - METODOLOGIE SI CALCULE

Pentru stabilirea valorii de despagubire a proprietatilor imobiliare in cauza, se va porni de la **valoarea de piata - ca valoare de referinta (de baza sau centrala).**

**Valoarea de despagubire** - conform legislatiei specifice in vigoare, se compune din **valoarea reala (de piata sau de circulare)** si din **prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane indreptatite.**

Prin urmare, la estimarea (calcularea) cuantumului despagubirilor, se va tine seama de :

\* preturile cu care se vand, in mod obisnuit, proprietatile imobiliare de acelasi fel (comparabile) in unitatea administrativ-teritoriala si zona imobiliară specifică, la data evaluării;

\* daunele aduse proprietarului sau, dupa caz, altor persoane indreptatite, luand in considerare si dovezile prezentate de catre acestia.

Se vor defalca despagubirile convenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale.

In functie de fiecare situatie specifica, se va tine seama si de valoarea estimativa a recoltei neculesse pana la data punerii in posesie a expropriatorului sau a celui care a achizitionat terenul pentru indeplinirea programului de construire a autostrazii.

In toate cazurile, partea de imobil ramasa neexpropriata isi micsoareaza valoarea, ca o consecinta a reducerii suprafetei si a formei de exploatare a parcelei agricole sau a lotului constructibil - avand in vedere, posibilitatile reale si legale de construire.

In situatia in care, partea de imobil ramasa in urma expropriarii sau achizitiei publice nu mai prezinta interes pentru proprietar - prin forma si dimensiuni, se va proceda - principial, la majorarea suprafetei expropriate cu acel rest de teren inutilizabil.

In cazul in care expropriatorul cere exproprierea numai a unei parti din proprietate (teren / constructie), iar proprietarul solicita exproprierea totala, se va decide de la caz la caz - functie de situatia reala.

In cazul expropriarii parțiale, dacă partea de imobil ramasa neexpropriata va dobandi un spor de valoare ca urmare a lucrarilor ce se vor realiza, se va putea propune o reducere numai a daunelor.

### Faza I - estimarea valorii de baza

### VALORI UNITARE MEDII PE ZONA

#### ESTIMAREA VALORII UNITARE A TERENULUI

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Principial pentru estimarea valorii de piata a terenului - se vor avea in vedere:

- **Principiul substitutiei** care spune ca un cumparator nu va plati mai mult decat pentru un alt teren similar - indica faptul ca pentru amplasamente similare cu cele mai mici preturi va exista cea mai mare cerere.

- **Principiul echilibrului** face legatura intre elementele unui complex economic in care terenul are un rol esential.

Practic sunt cunoscute si consacrate sase tehnici de evaluare a terenului: comparatia directa, alocarea, extractia, parcelarea, tehnica reziduala si capitalizarea rentei fundiare. Alocarea si extractia combina metoda costului cu metoda comparatiei directe - adica cele mai utilizate metode, care se aplica in mod adecvat cu situatia concreta a terenului de evaluat, astfel:

#### Metoda comparatiei directe

- o Metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când exista date suficiente si relativ sigure, privind tranzactiile de terenuri similare in zona;
- o Prin aceasta metoda, preturile, ofertele si informatiile referitoare la terenuri similare / comparabile sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanarea sau diferentia.

Elementele de comparație sunt drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație cele mai variabile, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea la fațadă, topografia, localizarea și vederea. Este înțelept să se coreleze rezultatele a două sau mai multe comparații. Dacă prețurile s-au schimbat rapid în ultimii ani, loturile comparabile trebuie selectate cât mai aproape de data evaluării. Uneori evaluatorul trebuie să aleagă între tranzacții cu proprietăți din apropiere dar care au avut loc cu mai mulți ani înainte de data evaluării și între tranzacții recente dar pentru loturi localizate la distanță; probabil indicat este să se bazeze pe tranzacțiile recente.

În general, suprafața este un element de comparație mai puțin important decât data și localizarea. Cele mai multe loturi au o arie optimă, însă dacă suprafața e mai mare, valoarea terenului existent în plus are tendința să se reducă foarte puternic. De aceea, este bine să se caute proprietăți comparabile, dar cu aproximativ aceeași suprafață.

Zonarea este deseori criteriul de bază de selecție, pentru că amplasamentele din aceeași zonă sunt cele mari comparabile. Ca regulă generală, cu cât sunt mai multe sau mai mari deosebirile între proprietatea evaluată și cele comparabile, cu atât este mai mare posibilitatea de a ajunge la valori eronate.

Evaluatorul va putea lua în considerare și prețurile de ofertă (nenegociate), deși acestea sunt mai puțin credibile și în mod obligatoriu trebuie corectate (prețurile din ofertele de vânzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumpărare sunt mai mici decât prețurile negociate). Informațiile directe se pot obține din discuțiile cu părțile implicate în tranzacții: vânzători, cumpărători, avocați și agenți imobiliari.

Toate corecțiile trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles. Mărimea corecțiilor variază în fiecare caz și sunt exprimate în mod absolut în monedă, sau relativ în procente.

### 1. Negocierea

În situația în care sunt disponibile sau se utilizează numai informații privind ofertele de vânzare, acestea trebuie corectate cu marjele de negociere-specifice fiecărei situații în parte. Evaluatorul trebuie să fie atent de unde obține aceste informații, apelând de obicei la participanții neutri în tranzacție, cum ar fi: avocați și agenți imobiliari.

### 2. Drepturile de proprietate transmise

O tranzacție este întotdeauna axată pe dreptul de proprietate transmis. Etapa preliminară în procesul de evaluare este determinarea dreptului de proprietate evaluat și odată acesta stabilit, evaluatorul poate apela la datele specifice ale pieței. Evaluatorul trebuie să stabilească precis și drepturile de proprietate transmise în tranzacțiile comparabile selectate pentru analiză.

### 3. Condițiile de finanțare

Prețul tranzacției pentru o proprietate imobiliară poate fi diferit de cel al unei proprietăți identice, din cauza aranjamentelor financiare diferite. În cazurile când cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare sub prețurile pieței el va plăti probabil un preț mai mare pentru proprietatea achiziționată. Definiția valorii de plată recunoaște termenii de plată ca fiind plată integrală cash.

### 4. Condițiile de vânzare

Corecțiile pentru condițiile de vânzare de regulă reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului și, în multe cazuri, condițiile de vânzare influențează semnificativ prețul de vânzare. De exemplu, o vânzare poate fi sub prețul pieței dacă vânzătorul are nevoie imediat de bani sau un cumpărător va oferi un preț mai mare pentru o proprietate față de care manifestă un interes special.

### 5. Cheltuieli imediate după cumpărare

Un cumpărător informat ia în considerare cheltuielile pe care trebuie să le facă imediat după cumpărarea proprietății, deoarece aceste costuri afectează prețul pe care este dispus să-l plătească.

### 6. Condițiile pieței

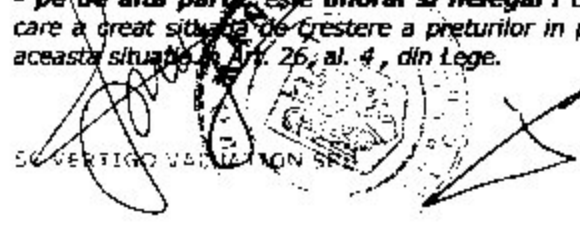
Tranzacțiile comparabile ce au avut loc în alte condiții ale pieței decât cea evaluată la data evaluării, necesită ajustări pentru toate diferențele ce influențează valoarea. O ajustare normală pentru condițiile pieței se referă la diferența între momentele tranzacțiilor. Cauzele pot fi: inflația și percepția investitorilor privind schimbarea condițiilor pieței. Schimbările în condițiile pieței pot fi și modificarea legilor privind taxele și impozitele, procesul de obținere a autorizațiilor de construcție și fluctuațiile cererii și ofertei. Uneori efectele acestor factori se combină cu influențe ce se adună sau se compensează. Deși corecțiile pentru condițiile pieței se referă deseori la timp, nu timpul este cauza, ci schimbările pieței ce au apărut de-a lungul timpului.

Aici se impune o **remarca deosebit de importantă - referitor la specificul exproprierilor pentru cauza de utilitate publică:**

- **pe de o parte**, lucrările la prezentul proiect de interes local și apariția acestui nou obiectiv în peisajul imobiliar local determină (cum este de așteptat), modificări în piața imobiliară specifică - în sensul schimbării în unele cazuri, chiar a utilizării de baza: din teren construit în teren afectat de cai de acces, în final rezultând o creștere a prețurilor terenurilor, datorită dezvoltării zonale și a creșterii interesului investitorilor imobiliari pentru noul peisaj imobiliar modernizat.

- **pe de alta parte**, este imoral și nelegal să se solicite sume mai mari de despăgubire, tocmai exproprierului care a creat situația de creștere a prețurilor în piața imobiliară locală, de altfel legăturile prevăzute în mod expres această situație în Art. 26, al. 4, din Lege.

CONFORM CU ORIGINALUL



Amplasat în  
08.02.2010

## 7. Localizarea

Corecțiile pe motivul localizării se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate. Diferențele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăților comparabile. Corecțiile se exprimă de regulă procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate amplasării într-o zonă. In cazul prelucrarilor statistice se poate vorbi de lot de teren situat mediu statistic in zona de analiza iar fata de acesta, terenul in cauza poate fi situat:

**mai favorabil, similar sau mai defavorabil** - aplicandu-se corectiile corespunzatoare de la caz la caz.

## 8. Caracteristicile fizice

Fiecare diferență între caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile și proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă și corecție. Diferențele fizice înseamnă diferențe în dimensiunile și forma lotului de teren. In cazul prelucrarilor statistice se poate vorbi de lot mediu statistic-ca suprafata, in zona de analiza.

Si aici se impune o **remarca importanta - referitor la cauza de fata:**

**dimensiunile si forma lotului expropriat tine exclusiv de interesele proiectului ingineresc de realizare a autostrazii si in consecinta :**

**NU mai poate fi vorba de exploatare agricola optima sau lot optim pentru constructii - de orice fel, corectia aplicabila fiind negativa !**

## 9. Utilizarea

Evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate. În evaluarea unui teren liber, zonarea este unul din factorii cei mai importanți în determinarea celei mai bune utilizări.

## 10. Componentele non-imobiliare ale valorii

Componentele non-imobiliare ale valorii cuprind elemente de definire a personalității imobilului și alte elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din ea.

### Metoda alocării

- ◊ **Metoda alocării** sau altfel cunoscuta ca **metoda proporției**, este bazată pe principiul echilibrului și pe conceptul **contribuției**, care spune că normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite tipuri de proprietăți, în anumite localizări;
- ◊ Acest raport este în general, **mai sigur când construcțiile sunt relativ noi**, iar în situația construcțiilor mai vechi - **crește raportul: valoare teren / valoare proprietate;**
- ◊ **Metoda alocării nu da o valoare determinată a proprietății imobiliare, dar poate fi folosită când este insuficient numărul de tranzacții de terenuri libere comparabile.**

### Metoda extractiei

- ◊ Metoda este o variantă a **metodei alocării** și anume: **valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți imobiliare prin scăderea contribuției construcțiilor care se estimează prin costuri și depreciere;**
- ◊ **Valoarea terenului dată de metoda extractiei** poate fi utilizată pentru comparație cu **prețurile din tranzacțiile terenurilor libere** și este utilă mai degrabă pentru a estima niste parametri nominalizați, decât valori absolute.

**Ținând cont de considerente de mai sus, de plata imobiliară specifică și de situația concretă a terenurilor din zona imobiliară analizată, Evaluatorul opinează că cea mai adecvată metodă este: Metoda comparației directe !**

Astfel, estimarea valorii terenului în cauza se face în ipoteza că acesta este liber sau cum se mai zice: **este considerat liber** - evident valoarea terenului fiind direct influențată de Cea Mai Bună Utilizare actuală a sa - constatată la data inspecției și raportată la data evaluării.

Evaluatorul nu a avut informații privind tranzacții certe-efective cu terenuri comparabile în zona în care este amplasat imobilul de evaluat și prin urmare: în prezentul Raport au fost utilizate drept comparabile proprietăți imobiliare - terenuri libere oferite la vânzare și nu efectiv tranzacționate, pe de o parte iar pe de alta parte: s-a ținut cont și de informațiile credibile furnizate de proprietarii din zona (unii chiar expropriați !), de agenții și agenți imobiliari, de notari și de "Ghidul privind Valorile Orientative ale Proprietăților Imobiliare" și nu în ultimul rând, de istoricul specific privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, în alte locații din Municipiul București.

Înainte de a conchiziiona mai facem o **REMARCA IMPORTANTĂ** : **valorile de tranzacționare de pe piața liberă a terenurilor (valori de piață) NU sunt valori de despăgubire, astfel încât Evaluatorul alocă o cota de cca. 20% pentru acoperirea prejudiciului!**

În aceste condiții: **valoarea de despăgubire medie acoperitoare generală - bază a valorii de despăgubire, pentru un teren destinat construcțiilor și în general a edificării proiectelor imobiliare viitoare, situat pe teritoriul administrativ al Municipiului București și evident în cadrul proiectului de interes public local "Penetrație B-dul Timișoara", este, conform Fișa:**

**Valoarea unitară de bază, privind despăgubirea**

**250 EURO / mp**

## FISA TEHNICA SI DE EVALUARE

### TEREN - METODA STATISTICA A COMPARATIEI DIRECTE

<b>1. PROIECTUL DE EXPROPRIERE ANALIZAT</b>	BUCURESTI, "Penetratie B-dul Timisoara"																																																																																							
<b>2. CATEGORIE LOCALITATE / INCADRARE</b>	Municipiu - Sector 6 - Intra-vilan																																																																																							
<b>3. ZONA</b>	Zona industriala CET VEST - Bd. Timisoara - Str. Valea Cascadelor																																																																																							
<b>4. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO / EDILITARE/ CAI DE ACCES</b>	Utilitati la strada, drumuri asfaltate																																																																																							
<b>5. STARE TEREN / UTILIZARE / RESTRICII</b>	Teren liber - constructibil si teren construit, in principal cu constructii industriale, depozite si showroom-uri, cu restrictii conform PUG																																																																																							
<b>6. FUNCTIE ECONOMIC - SOCIALA</b>	In prezent : Industriala si cu activitati de depozitare-manipulare In viitor : cu accesi utilizare, afectata de modernizari corespunzatoare																																																																																							
<b>7. CALCUL DE EVALUARE</b>  - corectia de transmitere a drepturilor: <b>nu e cazul</b> - corectia privind conditiile de finantare: <b>nu e cazul</b> - corectia privind conditiile de vanzare: <b>nu e cazul</b> - corectia privind conditiile pietei: <b>nu e cazul</b> - corectia privind marimea lotului : <b>lot mediu statistic</b> - corectia de negociere specifica zonei, <b>conform grilei:</b>  pana la         200 EURO/mp <b>nu se negociaza</b> 200 ÷ 400 EURO/mp <b>30 EURO/mp</b> 400 ÷ 600 EURO/mp <b>50 EURO/mp</b> 600 ÷ 800 EURO/mp <b>70 EURO/mp</b> peste             800 EURO/mp <b>90 EURO/mp</b>  - corectia privind cea mai buna utilizare: <b>nu e cazul, se considera teren liber in situatia celei mai bune utilizari - constructibil conform PUG</b>  - corectia privind elementele nonimobiliare: <b>nu e cazul</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Suprafata (mp)</th> <th>Oferta (EUR/mp)</th> <th>Valoare (EUR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>500</td><td>300</td><td>150000</td></tr> <tr><td>5000</td><td>360</td><td>1800000</td></tr> <tr><td>2300</td><td>300</td><td>690000</td></tr> <tr><td>258</td><td>400</td><td>102400</td></tr> <tr><td>4390</td><td>550</td><td>2414500</td></tr> <tr><td>5000</td><td>400</td><td>2000000</td></tr> <tr><td>25000</td><td>120</td><td>3000000</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>0</td></tr> </tbody> </table>	Suprafata (mp)	Oferta (EUR/mp)	Valoare (EUR)	500	300	150000	5000	360	1800000	2300	300	690000	258	400	102400	4390	550	2414500	5000	400	2000000	25000	120	3000000			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0
Suprafata (mp)	Oferta (EUR/mp)	Valoare (EUR)																																																																																						
500	300	150000																																																																																						
5000	360	1800000																																																																																						
2300	300	690000																																																																																						
258	400	102400																																																																																						
4390	550	2414500																																																																																						
5000	400	2000000																																																																																						
25000	120	3000000																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
		0																																																																																						
<b>OBSERVATIE</b> * datele din tabelul alaturat au fost obtinute in urma unor selectii preafabile ** cand sunt putine date se pot multiplica informatiile referitoare la comparabilele localizate cel mai apropiat de terenul in cauza - de evaluat: <b>maxim de 3 ori</b>	<div style="font-size: 24pt; font-weight: bold; text-align: center;">CONFORM CU ORIGINALUL</div>																																																																																							
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Lot mediu (mp)</td><td style="text-align: right;">6063.71</td></tr> <tr><td>Pret mediu oferta - ponderat (EUR/mp)</td><td style="text-align: right;">239.29</td></tr> <tr><td>Pret mediu oferta (EUR/mp)</td><td style="text-align: right;">347.14</td></tr> <tr><td>Corectia de negociere (-)</td><td style="text-align: right;">-30</td></tr> <tr><td>Pret unitar corectat (EUR/mp)</td><td style="text-align: right;">209.29</td></tr> <tr><td>Prejudiciu estimat (20%)</td><td style="text-align: right;">41.86</td></tr> <tr><td>Valoare unitara de despagubire</td><td style="text-align: right;">251.15</td></tr> <tr><td>Valoare unitara de despagubire - rotunjita</td><td style="text-align: right;">250</td></tr> </table>	Lot mediu (mp)	6063.71	Pret mediu oferta - ponderat (EUR/mp)	239.29	Pret mediu oferta (EUR/mp)	347.14	Corectia de negociere (-)	-30	Pret unitar corectat (EUR/mp)	209.29	Prejudiciu estimat (20%)	41.86	Valoare unitara de despagubire	251.15	Valoare unitara de despagubire - rotunjita	250																																																																							
Lot mediu (mp)	6063.71																																																																																							
Pret mediu oferta - ponderat (EUR/mp)	239.29																																																																																							
Pret mediu oferta (EUR/mp)	347.14																																																																																							
Corectia de negociere (-)	-30																																																																																							
Pret unitar corectat (EUR/mp)	209.29																																																																																							
Prejudiciu estimat (20%)	41.86																																																																																							
Valoare unitara de despagubire	251.15																																																																																							
Valoare unitara de despagubire - rotunjita	250																																																																																							
<b>8. VALOAREA DE DESPAGUBIRE ESTIMATA</b>	<b>350 EURO/mp</b>																																																																																							

## Faza II – estimarea valorii totale

## INDIVIDUALIZAREA VALORII

In metodologiile prezentate anterior, care au condus la obtinerea valorilor medii pe zona (piata imobiliara specifica), s-au avut in vedere criteriile generale cum ar fi :

- categoria localitatii
- functiile economice si caracteristicile sociale ale zonei
- potentialul urbanistic
- restrictiile de folosire conform planului de amenajare a teritoriului,

urmand ca pentru **estimarea valorii totale de despagubire a proprietatii imobiliare expropriate** - identificate conform prezentului Raport, sa se utilizeze urmatoarul algoritm :

**II.1. Despagubire ca urmare a rezultatii unui rest de teren** **CONFORM CU**

**ORIGINALUL**

**II.2. Aplicarea corectiilor unitare de individualizare, conform:**

« Tabel centralizator privind coeficientii de individualizare a terenului expropriat »

Unde se tine cont de:

- dotarea tehnico-edilitara a zonei, categoria localitatii, functiile economice si caracteristicile sociale ale zonei, pozitia terenului fata de accesul la reseaua de transport, potentialul turistic al zonei, restrictiile de folosire, etc.

- coeficienti de corectie a valorii terenurilor privind geometria separarii / ruperii - proprietatii

**II.3. Despagubiri in sume fixe, conform:**

« Tabel centralizator privind prejudiciile cauzate proprietarului sau a altor persoane indreptatite »

**II.4. Sporuri de valoare (S), ca urmare a lucrarilor ce se vor realiza asupra terenului neexpropriat :**

**In final se concluzioneaza suma de despagubire totala, astfel :**

$$VD = ( Steren \times VUB \times CI ) + PI - S$$

unde:

**VD** = valoarea totala de despagubire

**Steren** = suprafata terenului expropriat (inclusiv suprafetele majorate)

**VUB** = valoarea unitara de baza (de despagubire) (in lei, la un curs mediu 1 EURO = 4,30 RON )

**CI** = coeficient de corectie unitara, de individualizare a terenului expropriat

**PI** = prejudiciu individual (defalcat pe : proprietar expropriat si alte persoane indreptatite)

**S** = sporuri de valoare

In final, **Evaluatorul** mentioneaza inca o data ca **estimarea valorii de despagubire din prezentul Raport de evaluare s-a facut prin reconcilierea rezultatelor obtinute in urma aplicarii metodologiilor specifice de evaluare pentru valorile unitare medii pe zona, urmate de o metodologie de individualizare a terenului expropriat in cauza - tehnici care au fost verificate in practica si din informatiile culese cu privire la tranzactionarile de pe piata libera a terenurilor, pentru proprietati cu utilizare similara.**

Y. Bogdan

**CAPITOLUL VI - CONCLUZII SI RECOMANDARI**  
**MENTIUNI SI CONCLUZII**  
**ORIGINALUL**



**Evaluatorul subliniaza ca - in opinia sa, valoarea de despagubire estimata in prezentul Raport, reprezinta o valoare justa si acoperitoare, aceasta urmand sa constituie baza despagubirii proprietarului(rilor) expropriat(i), astfel :**

**II.1. Despagubire ca urmare a rezultatii unui rest de teren inutilizabil : NU e cazul - analiza rapida !**

**II.2. Aplicarea corectiilor unitare de individualizare, conform urmatorului :**

**« Tabel centralizator privind coeficientii de individualizare a terenului expropriat »**

Nr crt	CRITERIU	Pondere estimata procentual	Coeficient
1	Rețele de transport	Drum asfaltat	1,00
2	Echipare tehnico-edilitara	Completa oraseneasca	1,00
3	Caracteristici ameliorative	-	-
4	Plantatii existente	-	-
5	Geometria separarii/ruperii - proprietati	70% si 30%	1,08(1,05/1,15)
	<b>TOTAL CORECTIE (CI)</b>	-	<b>1,08</b>

**II.3. Despagubiri in sume fixe, conform urmatorului :**

**« Tabel centralizator privind prejudiciile cauzate proprietarului sau a altor persoane indreptatite »**

Nr. crt.	OBIECTUL PREJUDICIULUI	Prejudiciu estimat (lei)
1	Constructii de orice fel	-
2	Recolte neculese	-
3	Rest de teren inutilizabil	-
4	Drepturile altor persoane indreptatite	-
	<b>TOTAL PREJUDICIU INDIVIDUAL (PI)</b>	<b>-</b>

**II.4. Sporuri de valoare (S) : NU e cazul - analiza rapida !**

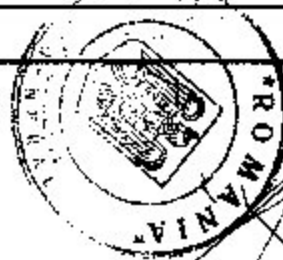
si aplicand formula :

$$VD = ( 250 \text{ EURO/mp} \times 1,08 ) + PI - S = 270 \text{ EURO/mp si rotunjind prudential, rezulta:}$$

**Valoarea unitara medie, aproximativa**

**270 EURO / mp**

(valoarea ce NU contine TVA !)



SC VERIGO VALUATION SRL



**Expert Evaluator ANEFAR - Membru Titular, SELARU MARIUS BOGDAN**

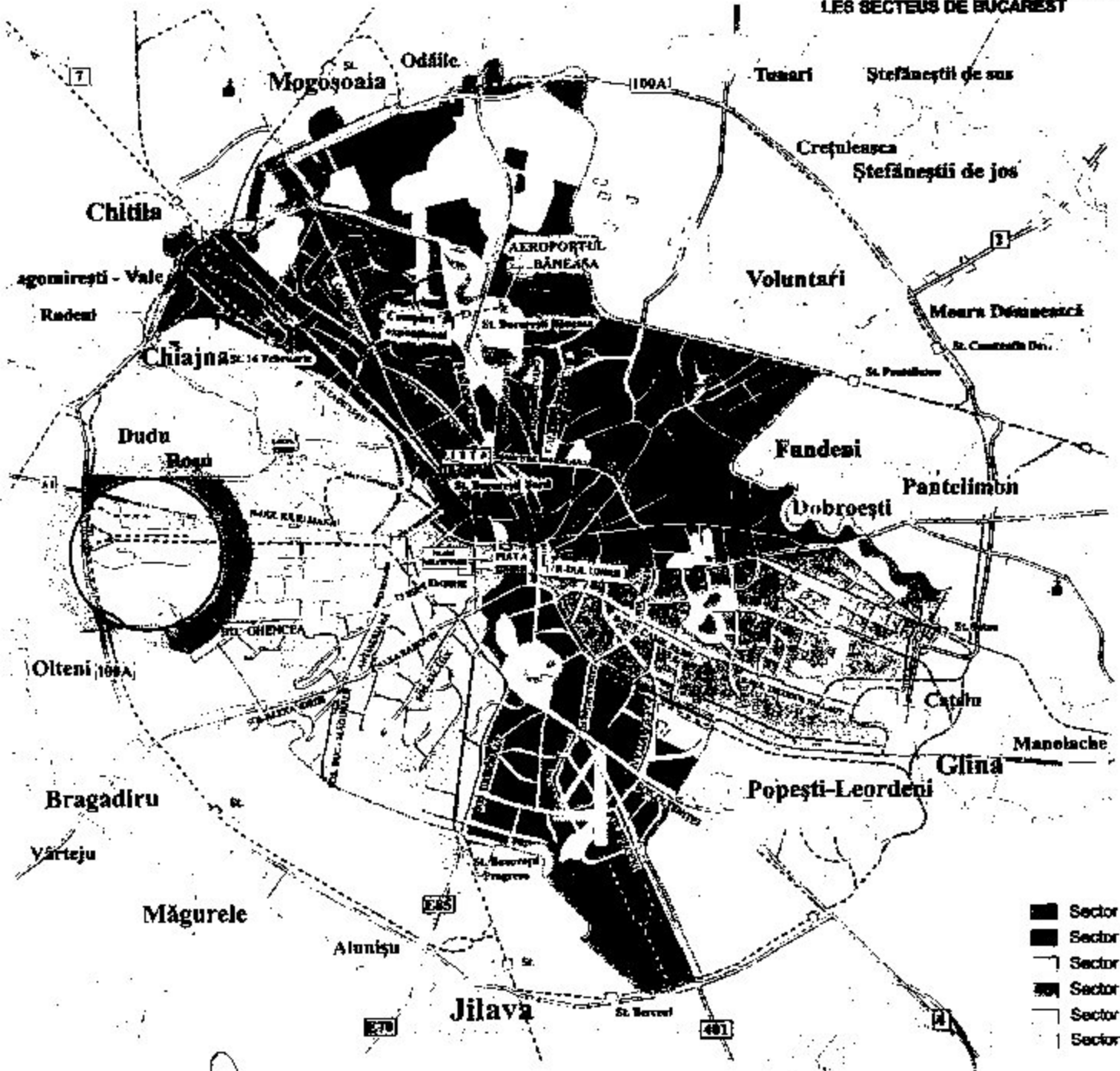




CONFORM CU  
ORIGINALUL



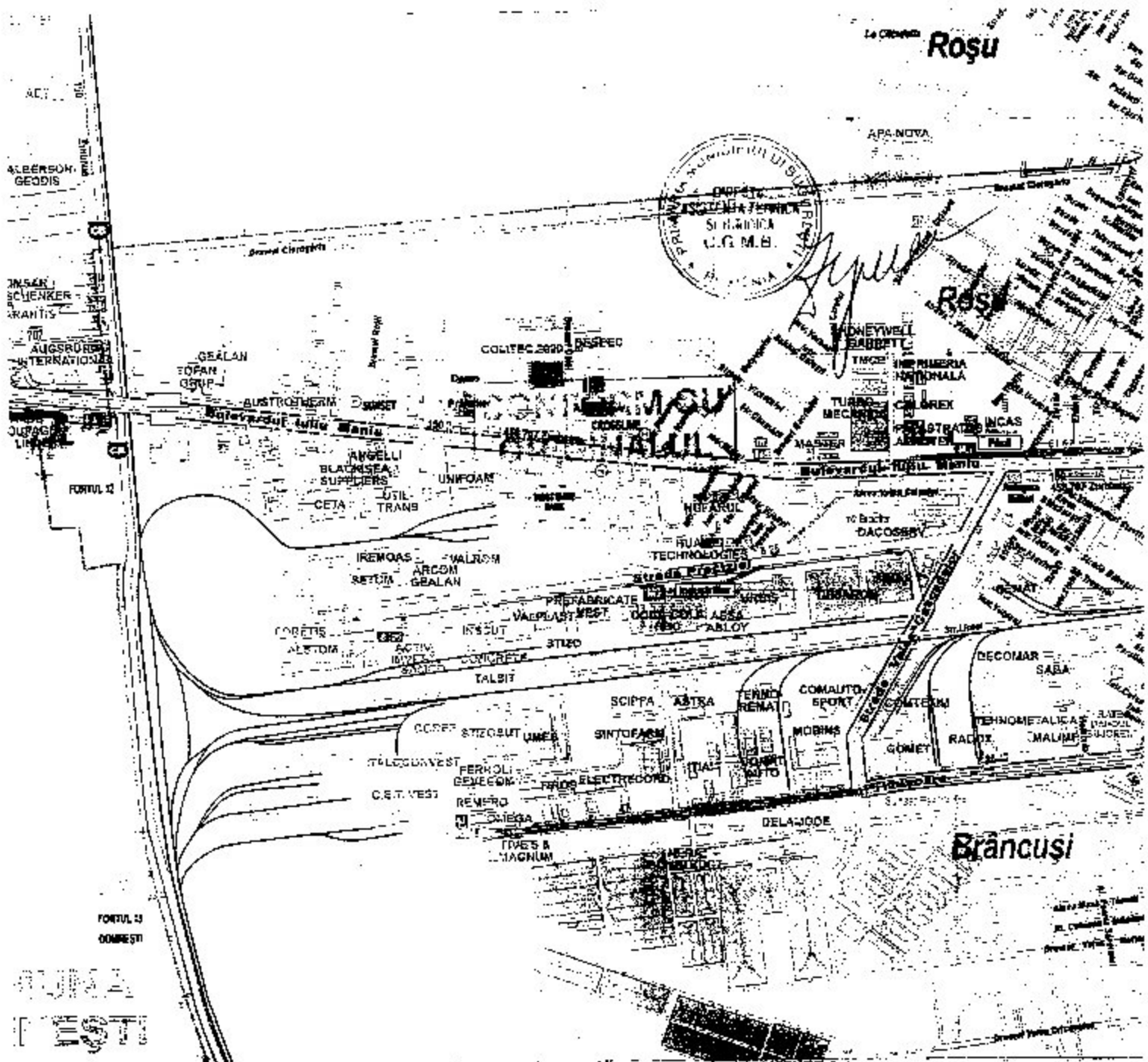
PLANUL DE ÎMPARTĂȘIRE  
THE DISTRICTS OF THE CAPITAL OF  
LES SECTEURS DE BUCUREȘTI



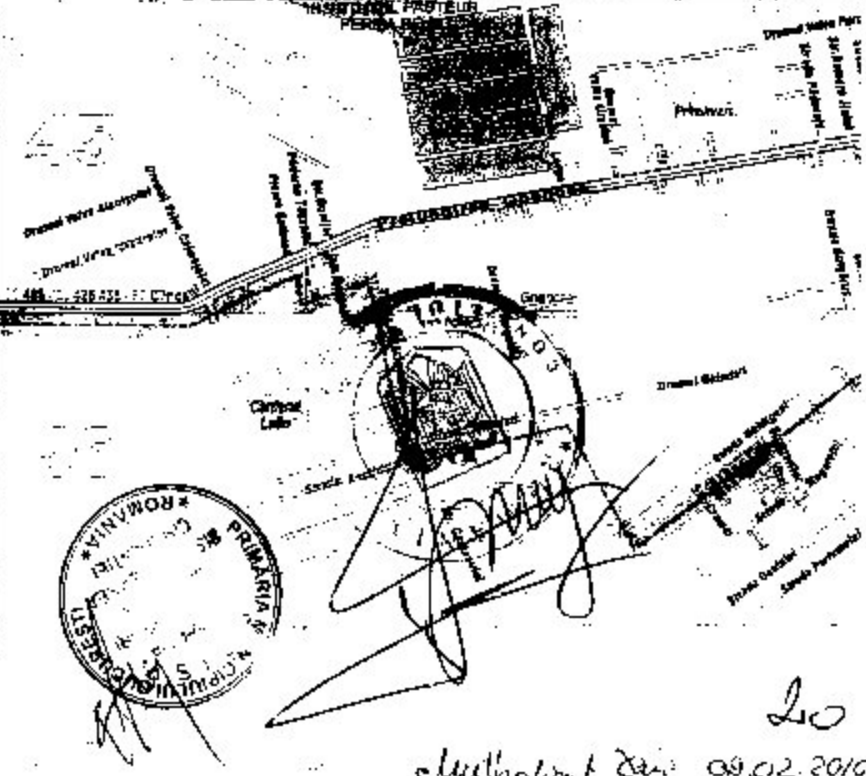
*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



**Real estate services and solutions in Romania**



2010.02.09

**Descriere**

Poze (3)

Pentru aceasta oferta contactati:



**Teren intravilan**

Zona: Drumul Taberei  
 Raport: Doc. 1/10/2018

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
150.000 EU	0%	0%

Comision: 1.000.000 RON  
 Rate: 100 RON/luna

**Detalii / Utilitati / Informatiile**

- 500 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces strada
- curent electric 220V, apa, canalizare, gaze, mijloace de transport
- destinata: rezidenta, centru de afaceri, hotel
- teren intravilan
- contr. vanzare-cumparare
- poseda numar cadastral
- vecinatati: magazine, probe, gradinite, scoale, RATB, parc, hotel, bar/pubi, restaurant

**Alte informatii**

Drumul Taberei, Valea Cascadelor, 500mp, deschiderea 25mp, intravilan, toate utilitatile, cur, pad, autorizatie de constructii, proiect P+2, pret negociabil, LD 12739

**Date de identificare a ofertei**

- 4216116277
- <http://www.imobiliare.ro/proprietari/teren-intravilan-500-mp-12739.html>

**CONFORM CU ORIGINALUL**



**ROIMOB**  
 Bucuresti

0744 100 100

**Detalii / Utilitati / Informatiile**

- 500 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces strada
- curent electric 220V, apa, canalizare, gaze, mijloace de transport
- destinata: rezidenta, centru de afaceri, hotel
- teren intravilan
- contr. vanzare-cumparare
- poseda numar cadastral
- vecinatati: magazine, probe, gradinite, scoale, RATB, parc, hotel, bar/pubi, restaurant

**Detalii / Utilitati / Informatiile**

- 500 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces strada
- curent electric 220V, apa, canalizare, gaze, mijloace de transport
- destinata: rezidenta, centru de afaceri, hotel
- teren intravilan
- contr. vanzare-cumparare
- poseda numar cadastral
- vecinatati: magazine, probe, gradinite, scoale, RATB, parc, hotel, bar/pubi, restaurant

**Detalii / Utilitati / Informatiile**

- 500 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces strada
- curent electric 220V, apa, canalizare, gaze, mijloace de transport
- destinata: rezidenta, centru de afaceri, hotel
- teren intravilan
- contr. vanzare-cumparare
- poseda numar cadastral
- vecinatati: magazine, probe, gradinite, scoale, RATB, parc, hotel, bar/pubi, restaurant

**Detalii / Utilitati / Informatiile**

- 500 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces strada
- curent electric 220V, apa, canalizare, gaze, mijloace de transport
- destinata: rezidenta, centru de afaceri, hotel
- teren intravilan
- contr. vanzare-cumparare
- poseda numar cadastral
- vecinatati: magazine, probe, gradinite, scoale, RATB, parc, hotel, bar/pubi, restaurant

**Descriere**

Poze (3)

Pentru aceasta oferta contactati:



**Teren intravilan**

Zona: Drumul Taberei  
 Raport: Doc. 1/10/2018

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
1.800.000 EU	1%	0%

Comision: 1.000.000 RON  
 Rate: 100 RON/luna

**Detalii / Utilitati / Informatiile**

- 5000 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces strada
- curent electric 220V, curent electric 380V, apa, canalizare, gaze, telefon, mijloace de transport
- destinatii: industrial
- teren intravilan
- contr. vanzare-cumparare
- vecinatati: RATB

**Alte informatii**

Teren situat in zona B-dul Timisoara - Valea Cascadelor. Locatia este deservita de toate urmatoarele facilitati: Dezvoltare accentuata (Showroom-uri auto, sedii de firme etc). Prezentia tuturor utilitatilor, mijloace de transport in comun. Urbanism P+6 (birouri, POT 60, CUT 2,5. Proiect Hala si birouri 6 nivele

**Date de identificare a ofertei**

- 598RUM12287
- <http://www.imobiliare.ro/proprietari/teren-intravilan-5000-mp-12287.html>

**CONFORM CU ORIGINALUL**



**PROMARK**  
 Bucuresti

0744 100 100

**Detalii / Utilitati / Informatiile**

- 5000 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces strada
- curent electric 220V, curent electric 380V, apa, canalizare, gaze, telefon, mijloace de transport
- destinatii: industrial
- teren intravilan
- contr. vanzare-cumparare
- vecinatati: RATB

**Detalii / Utilitati / Informatiile**

- 5000 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces strada
- curent electric 220V, curent electric 380V, apa, canalizare, gaze, telefon, mijloace de transport
- destinatii: industrial
- teren intravilan
- contr. vanzare-cumparare
- vecinatati: RATB

**Detalii / Utilitati / Informatiile**

- 5000 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces strada
- curent electric 220V, curent electric 380V, apa, canalizare, gaze, telefon, mijloace de transport
- destinatii: industrial
- teren intravilan
- contr. vanzare-cumparare
- vecinatati: RATB

**Detalii / Utilitati / Informatiile**

- 5000 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces strada
- curent electric 220V, curent electric 380V, apa, canalizare, gaze, telefon, mijloace de transport
- destinatii: industrial
- teren intravilan
- contr. vanzare-cumparare
- vecinatati: RATB

Multipliat Data 05.02.2018

27

Teren intravilan

4230UR2444



Zona Drumul Taberei  
Repart. 111A/111B

Vanzare	Credințen	Hoteller
690.000 Euro	5%	1%
300.00 Euro		

Comoda  
Data: 11/21/2009

Sotari / Utilitat. / Informatii utile

- 2300 mp total teren
- strazi amenajate
- ecosi stradal
- teren intravilan
- curent electric 220V, apa, canalizare, gaze

Alte valori imobili

Prețul afișat este stabilit de proprietar și este informativ, adică este un preț de ofertare

Pentru un preț real al zonei - respectiv preț de tranzacție, valoarea de piață - puteți consulta studiul de piață făcut de agenții imobiliari, sau să apeleți la serviciile unui evaluator imobiliar.

www.euro.ro.ro  
071.010.179-25

Data de identificare a ofertei

- + 4230UR2444
- + 111A/111B/111C/111D/111E/111F/111G/111H/111I/111J/111K/111L/111M/111N/111O/111P/111Q/111R/111S/111T/111U/111V/111W/111X/111Y/111Z

**CONFORM CU ORIGINALUL**



**Vanzari Terenuri - Bucuresti, DRUMUL TABEREI**

Dr Taberei, Bd Timisoara, teren intravilan cu supra de 256 mp, cu deschidere de 10 ml, toate utilitatile, foarte aproape de mijl. de transport in comun, ideal constructie casa, 400 euro/mp.

**Preț: 400 EURO**  
**Bucuresti, DRUMUL TABEREI**

Publicat la 29.10.2009  
cu softul Anunturi Online

**Euroinvest Leader Development (A)**  
Vezi toate ofertele acestei agentii  
Email:  
Telefon: 4243106, 0721010179, 0730619721  
Website: [www.euroinvestimob.ro](http://www.euroinvestimob.ro)

Agent: **Moraru Mihaela**  
Telefon: 0721.010.179, 0730.619.721, 424.31.06  
Email agent:

- Costi un office
- [Contacteaza agentia](#)
  - [Printare oferte](#)
  - [Trimite unui prieten](#)
  - [Adauga in cos](#)
  - [Salveaza anunt](#)
  - [Salveaza neregula](#)

eludicat din  
09.02.2010



**Vanzare teren intravilan - Bulevardul Timisoara  
(ID: 5917)**

**Locatie**

Oras Bucuresti » Timisoara

**Descriere**

Teren intravilan de vanzare, cu deschidere la Bulevardul Timisoara. Terenul, cu PUZ aprobat, are suprafata de 4390 mp si o deschidere de 45 m. Parametrii urbanistici: POT max = 70 %, CUT = 3, H = P+3. Pret: 550 euro/mp



**Tip tranzactie**

Vanzare



**Caracteristici**

Fara TMA

Suprafata teren (mp): 4390

Suprafata teren disponibila (mp): 4390

Deschidere (m): 45

Deschidere 2 (m): 47

POT (%): 70

CUT: 3

Pret: 550 EUR / mp

**Detalii Agent**

Nume agent: Julian Fechita

Telefon mobil: 0744.382.903

Email: julian.fechita@domoestate.ro

CONFORM CU  
ORIGINALUL



*Julian Fechita*

**Vanzari Terenuri - Bucuresti, DRUMUL TABEREI**

BLD T-MISCARA - AUTOITALIA, 5000MP, DESCHIDERE 60ML, LA BULEVARD, IDEAL REPREZENTANTA, INVESTITIE, TOATE ACTELE, 500EUR/MP, NEGOCIABIL,URGENT,

Pret: 400 EURO

Bucuresti, DRUMUL TABEREI

Publicat la 09.11.2009  
cu softul Acunban Online

**Domo Estate Consulting (A)**

Vezi toate ofertele noastre agenti:

Email:

Telefon: 0745203911, 0728092281

Agent: Domo Estate

Telefon: 0728092281, 0745203911

Email agent:

Contacteaza agentia

Printare oferta

Trimite unui prieten

Adauga in cos

Salveaza anunt

Sesizeaza neregula



*Multipliat  
Data: 09.02.2010*

*23*

## Vanzari Terenuri - Bucuresti, DRUMUL TABEREI

B-dul. TIMISOARA NR.185-187, VIS-A-VIS DE CET VEST, 25 000 MP, CERTIFICAT DE URBANISM PT. CONSTRUCTII  
S+M+P+S+M, PRETABL SHOWROM, SPATII BIROURI, HIPERMARKET, HALE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE,  
SERVICE, SUPER OFERTA, URGENT, NEGOCIABIL

Pret: **120 EURO**  
Bucuresti, DRUMUL TABEREI

Publicat la 12.10.2009  
cu softul [ANUNSAU ONLINE](#)

Contact imobiliare (A)  
Vezi toate ofertele acestei agentii  
Email:  
Telefon: **0720124848**

Contacteaza agentia  
Printare oferta  
Trimite unui prieten  
Adauga in ros  
Salveaza anunt  
Sesizeaza neregula

Localizare pe harta:

Selecționează harta: Yahoo (braz) ▼

powered by [map-imobiliare.ro](#)



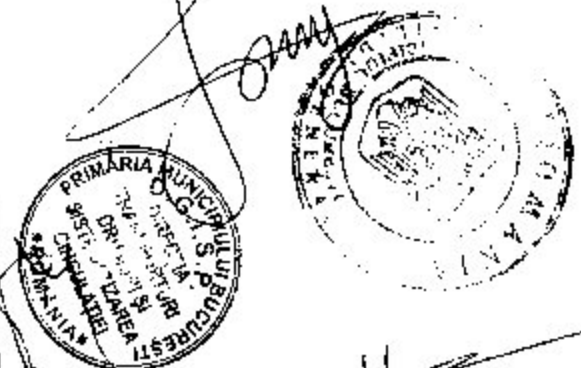
Map Sat Hyb

1250m  
1056ft  
© 2009 NAVTEQ



CONFORM CU  
ORIGINALUL

YAHOO!  
©2009 Yahoo! Inc.



sculthpreat  
09.02.2010