

PUNCTUL NR. 28

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂRE

privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică "Penetrație Bulevardul Timișoara"

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției Generale Infrastructură și Servicii Publice - Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației

În conformitate cu prevederile art. 4 alin. (1) din Legea 198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de drumuri de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de Hotărârea C.G.M.B. nr. 328/2006 privind aprobarea documentațiilor tehnico - economice și indicatorilor tehnico - economici aferenți proiectului "Penetrație Bulevardul Timișoara", modificată și completată prin Hotărârea C.G.M.B. 125/2007

În temeiul art. 36 alin. (1), alin. (9) și art. 45 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică "Penetrație Bulevardul Timișoara", potrivit planurilor de situație prevăzute în anexa nr.1.

Art.2 Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică "Penetrație Bulevardul Timișoara" prevăzut la art.1, expropriator fiind Municipiul București.

Art.3 Se aprobă ca justă despăgubire pentru imobilele ce constituie amplasamentul lucrării de utilitate publică "Penetrație Bulevardul Timișoara" suma globală estimată a despăgubirilor ce va fi alocată din bugetul local, în valoare de 13.032.100 Euro (valoare medie, aproximativă) conform raportului de evaluare ce constituie anexa nr. 2.

Art.4 Suma prevăzută la art.3 se virează de expropriator în termen de 90 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri într-un cont bancar deschis pe numele expropriatorului pentru lucrarea de utilitate publică "Penetrație Bulevardul Timișoara" în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere, în condițiile legii.

Art.5 Regularizarea documentațiilor cadastrale se va efectua de către expropriator pe baza proiectului tehnic și a detaliilor de execuție, fără a afecta dispozițiile prezentei hotărâri, cu respectarea reglementărilor în vigoare.

Art.6 Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința a Consiliului General al Municipiului București, din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Murg Călin

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Tudor TOMA

București,

Nr.....

RAPORT DE EVALUARE

SINTEZA

OBIECTIVUL EVALUAT:	<i>Imobile - terenuri si constructii - expropriate, afectate de proiectul "Penetratie B-dul Timisoara"</i>
IDENTIFICARE:	<i>Conform proiect aprobat</i>
SCOPUL EVALUARII:	<i>Stabilirea valorii de despagubire in temeiul Legii 33/1994 si a Legii 198/2004 a imobilelor afectate de proiectul "PENETRATIE B-DUL TIMISOARA"</i>
PROPRIETAR(I) EXPROPRIAT(I):	<i>conform proiect aprobat</i>
ACTUL DE PROPRIETATE:	<i>Conform documentatiei cadastrale avizata de O.C.P.I.</i>
BENEFICIAR:	<i>PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI</i>
REPREZENTANTUL BENEFICIARULUI:	<i>S.C.P.A. " BUSTEA - DEHEZA SI ASOCIATII "</i>

REZULTATUL EVALUARII

TEREN OCUPAT DEFINITIV	=	<i>conform proiect aprobat - 48.267 mp</i>
VALOARE DESPAGUBIRE	=	<i>13.032.100 EURO - valoare medie, aproximativa</i>
DATA EVALUARII		<i>Noiembrie 2009</i>



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, reprezentată 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(rii) expropriat(i) : având datele de identificare din FISA CORPULUI DE PROPRIETATE - anexată 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 titular nr. 12357

CAPITOLUL II OBIECTUL SI SCOPUL EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării 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 prețul 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 = 4,30 lei) BNR - cursul de schimb mediu lunar



CAPITOLUL III RESPONSABILITATEA EVALUATORULUI

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 ca toate documentele juridice și tehnice sunt corecte;
- o se presupune ca 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 influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. **Evaluatorul** consideră ca 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 (daca 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 (daca acestea există) care sunt acoperite sau inaccesibile;
- o **Evaluatorul** a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidentiate 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 freatică. 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 completărilor, dovezilor și precizarilor 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 utilitatilor, regimul de construire, etc.
- notari / agenți / agenții / firme de consultanță și tranzacții imobiliare;
- adrese internet (www.imobiliare.ro, altele specializate).



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, EuroMetropolis, EuroInvest;*
- Evaluarea proprietății imobiliare - APPRAISAL Institute - Ediția Română;
- Indreptarul Tehnic pentru Evaluarea Costurilor Construcțiilor - Editura MATRIXROM;
- Colectia EVALUAREA RAPIDA A CONSTRUCȚIILOR - Editura MATRIXROM;
- Buletinele documentare - editate de Corpul Experților Tehnici din România;
- 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 fara 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 deficiente .

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



CAPITOLUL IV 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 Corpul Expertilor Tehnici din Romania
- (10) Cadastru si Cartea Funciara, Miclea, Editura ALL, Bucuresti, 1995
- (11) Mic lexicon de cadastru si carte funciara, Editura ALL, Bucuresti, 2000



CAPITOLUL V METODOLOGIA EVALUARII

Evaluatorul a parcurs etapele constituite unei etape de activitate și a folosit metodele de investigație specifice, după cum vor fi prezentate în continuare :

DOCUMENTAREA

Această activitate s-a desfășurat în două mari etape:

Etapa I - GENERALA - în perioada octombrie - noiembrie 2009, prin punerea la dispoziție Evaluatorului de către Beneficiar, a documentației generale privind proiectul de execuție a lucrării de interes local "Penetrate Bd. Timisoara", a planurilor parcelare, precum și a documentării privind piața imobiliară locală ;

Etapa II - SPECIFICA de INDIVIDUALIZARE - permanent și etajat - prin punerea la dispoziție Evaluatorului de către Beneficiar, a documentației tehnico-cadastrale provizorii, cu identificarea exactă a imobilului, a suprafeței supuse exproprierii, a resturilor de teren (proprietăți imobiliare) ramase și a eventualelor modificări - așa cum au fost avizate de Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară și evidențiate în Procesele Verbale de Predare-Primire dintre Beneficiar și Evaluator.

Piața imobiliară specifică

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri - cel mai adesea, banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii - este o piață care nu se autoreglează, fiind afectată de multe reglementări guvernamentale și locale). Informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației.

Piața imobiliară specifică, în cazul prezentului imobil - ținând cont de informațiile puse la dispoziție, se identifică ca:

- piața imobiliară a terenurilor aferente construcțiilor existente, precum și a terenurilor libere din zonă
- localizare geografică - zona de VEST a Municipiului București - zona industrială CET VEST - Bd. Timisoara - Valea Cascadelor
- zonă cu destinație în principal industrială - depozite și showroom-uri, cu restricții conform PUG

Cererea

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective, adică: cumpărătorii, chirișii sau clienții pe care îl va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate imobiliară, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta îl oferă.

Analiza cererii, în cazul prezentului imobil - ținând cont de informațiile puse la dispoziție și de cele disponibile la data evaluării, investighează mai ales:

- piața imobiliară a terenurilor aferente construcțiilor existente, precum și a terenurilor libere din zonă
- planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului/zonăi
- atractivitatea zonei, prin: factori fizici și geografici, infrastructura, populație și mediu social
- accesibilitatea zonei, prin: sistemele de drumuri, facilitățile de transport, costul transportului
- disponibilitatea facilităților și serviciilor comunitare, prin: unități sanitare și medicale, unități educaționale, protecția contra dezastrelor și protecția poliției, unități comerciale și bancare, instituții administrative și culturale, parcuri subterane și supraterane, zone de joacă - recreere și agrement

Previțiunile privind cererea, în cazul prezentului imobil - ținând cont de informațiile disponibile la data evaluării, arată ca:

- CEREREA privind terenurile destinate construcțiilor este relativ constantă, actualmente în stagnare.



Oferta competitivă

Oferta se referă la producția și disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie să elaboreze un inventar al proprietăților care intră în competiție cu proprietatea în cauză. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie – de asemenea, să aibă în vedere unitățile care vor fi demolate, scoțate sau închiriate prin reconversie.

Analiza ofertei, în cazul prezentului imobil - ținând cont de informațiile puse la dispoziție și de cele disponibile la data evaluării, consideră următorii factori cheie:

- cantitatea și calitatea terenurilor destinate construcțiilor, prețul și disponibilitatea terenurilor libere/ocupate

- proprietăți oferite aflate pe piață - oferte mai vechi și noi, existente, precum și în curs de ofertare

- impactul reglementărilor locale privind: zonarea, extinderea și modernizarea arterelor existente

- disponibilitatea de împrumuturi și finanțări, locotenarea/immobiliare

Analiza privind oferta, în cazul prezentului imobil - ținând cont de informațiile disponibile la data evaluării, arată că

- OFERTA privind terenurile destinate construcțiilor este relativ limitată și în scădere

Echilibrul pieței

*Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de proprietăți imobiliare este relativ fixă și oferturile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, oferturile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă edificarea unor noi construcții. Finalizarea construcției unei clădiri poate rămâne uneori - considerabil de mult, în urma tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin **dezechilibru**. Teoretic - oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către **un echilibru pe o perioadă lungă de timp**; practic - acest punct de echilibru ramâne greu de atins.*

*Analiza echilibrului pieței - în cazul prezentului imobil, s-a realizat prin **analiza deductivă** sau **analiza tendințelor** (cum mai este numită), tehnica descriptivă și care pune accentul mai mult pe datele istorice decât pe previziunile viitoare. Astfel, **punctul central poate fi general - având esanționul de proprietăți comparabile selectate care reprezintă piața mai mare sau când este posibil, poate fi mai specializat - incluzând date de pe o piață cu o arie mai largă și concluziile specifice pentru cazul respectiv.***

*Accentul se pune pe: **cunoștințe instinctive / date istorice / rationament** și cuprinde:*

- atribute deduse ale subiectului

- cererea și oferta deduse pe baza analizei economice generale - efectuate de alte persoane

- cererea și oferta deduse prin comparabile selectate

- echilibrul dedus / cea mai bună utilizare și concluziile

Analiza echilibrului pieței, în cazul prezentului imobil - ținând cont de informațiile disponibile la data evaluării, arată că:

*- **piața terenurile destinate construcțiilor este în dezechilibru relativ datorită ofertei din ce în ce mai limitate (manifestate și potențiale) și a cererii relativ constante dar, actualmente în stagnare.***

CONSTATAREA STĂRII DE FAPT

*Evaluatorul s-a deplasat pentru **constatarea generală a stării de fapt** în teritoriu, în cursul lunii noiembrie 2009, ocazie cu care s-a procedat la **vizionarea generală a terenurilor afectate și purtarea unor discuții lamuritoare cu persoane informate.***

Inspectia individuală a proprietății în cauză, s-a desfășurat doar acolo unde Evaluatorul a considerat oportună această acțiune și când a fost cazul, în urma solicitării - din partea **persoanelor expropriate sau îndreptățite**, care au depus documente.

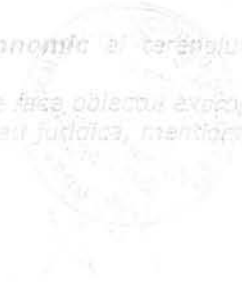
Evaluarea a fost realizată pentru starea de fapt existentă la data inspectiei și pentru categoria de folosință - conform documentației tehnico-cadastrale provizorie a imobilului în cauză, precum și de precizările suplimentare date: de Primărie, de notari, de alți proprietari de terenuri similare din zonă și eventual, de proprietarii expropriați și/sau îndreptățiti.

Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară - ce urmează a fi expropriată pentru cauză de utilitate publică, este destinată proiectului de utilitate publică. Terenul ce face obiectul prezentului Raport, a fost identificat pe harta, cu ajutorul Planului cadastral de amplasare și delimitare a proiectului tehnic - vezi documentația și fotografiile (unde a fost cazul) anexate.

*Conform Documentației cadastrale puse la dispoziție, **regimul economic al terenului în cauză este prevăzut de la caz la caz.***

Din documentația prezentată rezultă că imobilul afectat de proiectul ce face obiectul expropriații de utilitate publică este deținut în proprietate deplină, proprietarul fiind persoana fizică sau juridică, menționată la Cap.I, alături de numele și din documentația cadastrală anexată.



CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conform *Standardelor Internaționale de Evaluare* - conceptul de "Cea Mai Buna Utilizare" reprezintă o anumită alternativă de utilizare a imobilului, rezultată din diferite variante posibile - astfel încât să corespundă definiției CMBU:

"utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit - care este fizic posibilă,

fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat - cea mai mare valoare pentru acesta".

Ținând cont de aceste considerații principale și de situația concretă a localizării imobilului în cauză, Cea Mai Buna Utilizare va fi în primul rând pentru categoria de folosință, prezintă în documentația tehnică-cadastrală provizorie, iar în al doilea rând pentru o alternativă de utilizare diferită, rezultată în urma analizei pieței imobiliare specifice!

In situații particulare - analiza Călei Mai Bune Utilizări a terenului liber, se poate executa și pe baza documentațiilor avizate și aprobate (la data inspecției), puse la dispoziție de persoanele expropriate și/sau a altor persoane îndreptățite.

EVALUAREA - METODOLOGIE ȘI CALCULE

Pentru stabilirea valorii de despăgubire a proprietăților imobiliare în cauză, se va porni de la valoarea de piață - ca valoare de referință (de baza sau centrală).

Valoarea de despăgubire - conform legislației specifice în vigoare, se compune din valoarea reală (de piață sau de circulație) și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Prin urmare, la estimarea (calcularea) quantumului despăgubirii, se va ține seama de:

* prețurile cu care se vând, în mod obișnuit, proprietățile imobiliare de același fel (comparabile) în unitatea administrativ-teritorială și zona imobiliară specifică, la data evaluării;

* daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de către aceștia.

Se vor defalca despăgubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale.

În funcție de fiecare situație specifică, se va ține seama și de valoarea estimativă a recoltei neculesse până la data punerii în posesie a expropriatorului sau a celui care a achiziționat terenul pentru îndeplinirea programului de construire a autostrăzii.

În toate cazurile, partea de imobil rămasă neexpropriată își micșorează valoarea, ca o consecință a reducerii suprafeței și a formei de exploatare a parcelei agricole sau a lotului constructibil - având în vedere, posibilitățile reale și legale de construire.

În situația în care, partea de imobil rămasă în urma exproprierii sau achiziției publice nu mai prezintă interes pentru proprietar - prin formă și dimensiuni, se va proceda - principial, la majorarea suprafeței expropriate cu acel rest de teren inutilizabil.

În cazul în care expropriatorul cere exproprieră numai a unei părți din proprietate (teren / construcție); iar proprietarul solicită exproprieră totală, se va decide de la caz la caz - funcție de situația reală.

În cazul exproprierii parțiale, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor 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

Principial pentru estimarea valorii de piață a terenului - se vor avea în vedere:

- **Principiul substituției** care spune că un cumparator nu va plăti mai mult decât pentru un alt teren similar - indică faptul că pentru amplasamente similare cu cele mai mici prețuri va exista cea mai mare cerere.

- **Principiul echilibrului** face legătura între elementele unui complex economic în care terenul are un rol esențial.

Practic sunt cunoscute și consacrate șase tehnici de evaluare a terenului: comparația directă, alocarea, extractia, parcelarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extractia combină metoda costului cu metoda comparației directe - adică cele mai utilizate metode, care se aplică în mod adecvat cu situația concretă a terenului de evaluat, astfel:

Metoda comparației directe

1. Metoda este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere și considerate ideale, când există date suficiente și relativ sigure, privind tranzacțiile de terenuri similare în zonă;
2. Prin această metodă, prețurile și ofertele și informațiile referitoare la terenuri similare / comparabile sunt analizate comparativ și consacrate în funcție de asemănări sau diferențieri;

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 trebuiesc 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-in procente.

1. Negocierea

În situația în care sunt disponibile sau se utilizează numai informații privind ofertele de vânzare, acestea trebuiesc 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 piață 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 fata de care manifesta 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!** ca să solicitați sume mai mari de despăgubire, tocmai expropriatorului care a creat situația de creștere a prețurilor în piața imobiliară locală, de altfel legiuitor și prevăzut în mod expres această situație în Art. 26, al. 4, din Lege.



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. În cazul prelucrărilor statistice se poate vorbi de lot de teren situat mediu statistic în zona de analiză iar fata de acesta, terenul în cauză poate fi situat:

mai favorabil, similar sau mai defavorabil – aplicându-se corecțiile corespunzătoare 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. În cazul prelucrărilor statistice se poate vorbi de lot mediu statistic-ca suprafața, în zona de analiză.

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 preț.

Metoda alocării

- ◇ **Metoda alocării** sau altfel cunoscută ca **metoda proporției**, este bazată pe principiul echilibrului și pe conceptual **contributiei**, care spune că normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite tipuri de proprietăți, în anumite localități;
- ◇ 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 unele parametri nominalizați, decât valori absolute.

Ținând cont de considerente de mai sus, de piața 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 cauză** 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 expropriati !), 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 cauză de utilitate publică, în alte locații din Municipiul București.

Înainte de a concluziona 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 cotă 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. Timisoara", este, conform Fișa:

Valoarea unitară de baza, privind despăgubirea

250 EURO / mp



FISA TEHNICA SI DE EVALUARE

TEREN – METODA STATISTICA A COMPARATIEI DIRECTE

1. PROIECTUL DE EXPROPRIERE ANALIZAT	BUCURESTI, "Penetratie B-dul Timisoara"		
2. CATEGORIE LOCALITATE / INCADRARE	Municipiu – Sector 6 - intravilan		
3. ZONA	Zona industrială CET VEST – Bd. Timisoara – Str. Valea Cascadelor		
4. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO / EDILITARE/ CAI DE ACCES	Utilitati la strada, drumuri asfaltate		
5. STARE TEREN / UTILIZARE / RESTRICTII	Teren liber - constructibil si teren construit, in principal cu constructii industriale, depozite si showroom-uri, cu restrictii conform PUG		
6. FUNCTIE ECONOMICO - SOCIALA	In prezent : industrială si cu activitati de depozitare-manipulare In viitor : cu aceeasi utilizare, afectata de modernizari corespunzatoare		
7. CALCUL DE EVALUARE - corectia de transmitere a drepturilor: nu e cazul - corectia privind conditiile de finantare: nu e cazul - corectia privind conditiile de vanzare: nu e cazul - corectia privind conditiile pietei: nu e cazul - corectia privind marimea lotului : lot mediu statistic - corectia de negociere specifica zonei, conform grilei: <p style="margin-left: 20px;">pana la 200 EURO/mp nu se negociaza</p> <p style="margin-left: 40px;">200 ÷ 400 EURO/mp 30 EURO/mp</p> <p style="margin-left: 40px;">400 ÷ 600 EURO/mp 50 EURO/mp</p> <p style="margin-left: 40px;">600 ÷ 800 EURO/mp 70 EURO/mp</p> <p>peste 800 EURO/mp 90 EURO/mp</p> - corectia privind cea mai buna utilizare: nu e cazul, se considera teren liber in situatia celei mai bune utilizari – constructibil conform PUG - corectia privind elementele nonimobiliare: nu e cazul OBSERVATIE * datele din tabelul alaturat au fost obtinute in urma unor selectii prealabile ** cand sunt putine date se pot multiplica informatiile referitoare la comparabilele localizate cel mai apropiat de terenul in cauza - de evaluat: maxim de 3 ori	Suprafata (mp)	Oferta (EUR/mp)	Valoare (EUR)
	500	300	150000
	5000	360	1800000
	2300	300	690000
	256	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
		Lot mediu (mp)	
	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
8. VALOAREA DE DESPAGUBIRE ESTIMATA	250 EURO/mp		



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 urmatorul algoritm :

II.1. Despagubire ca urmare a rezultarii unui rest de teren inutilizabil :**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 rețeaua de transport, potentialul turistic al zonei, restrictii 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.**



CAPITOLUL VI
MENTIUNI SI CONCLUZII

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 rezultarii 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/rupei - proprietatii	70% si 30%	1,08(1,05/1,15)
TOTAL CORECTIE (CI)			1,08

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	-
TOTAL PREJUDICIU INDIVIDUAL (PI)		-

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

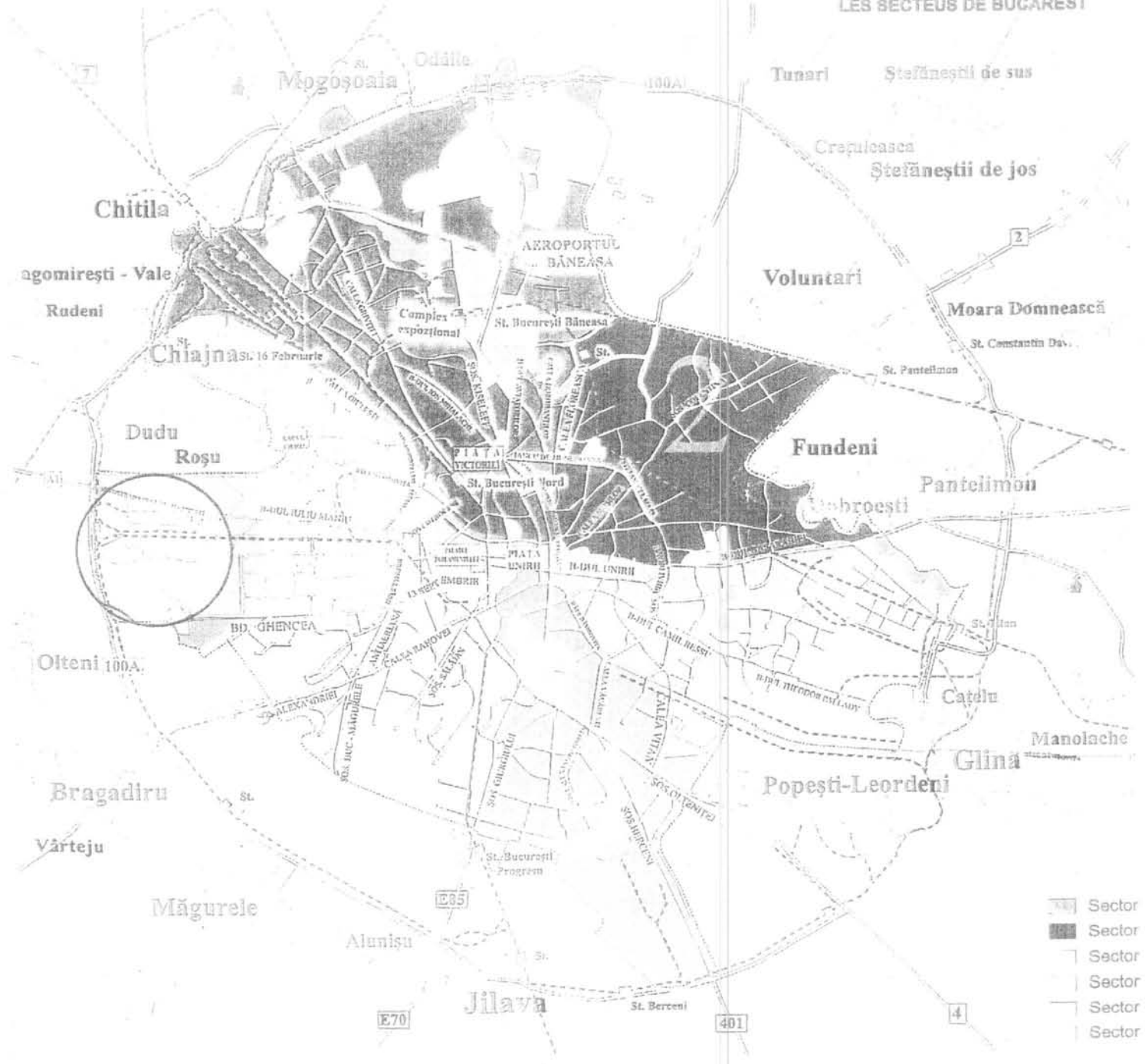
270 EURO / mp

(valoarea ce NU contine TVA !)

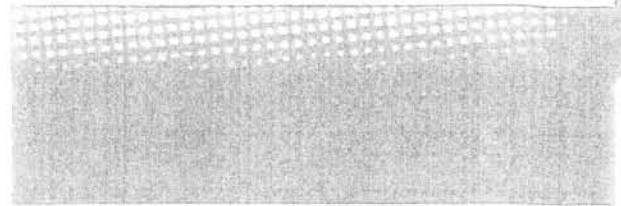
Expert Evaluator ANEVAR – Membru Titular,
SELARU MARIUS BOGDAN



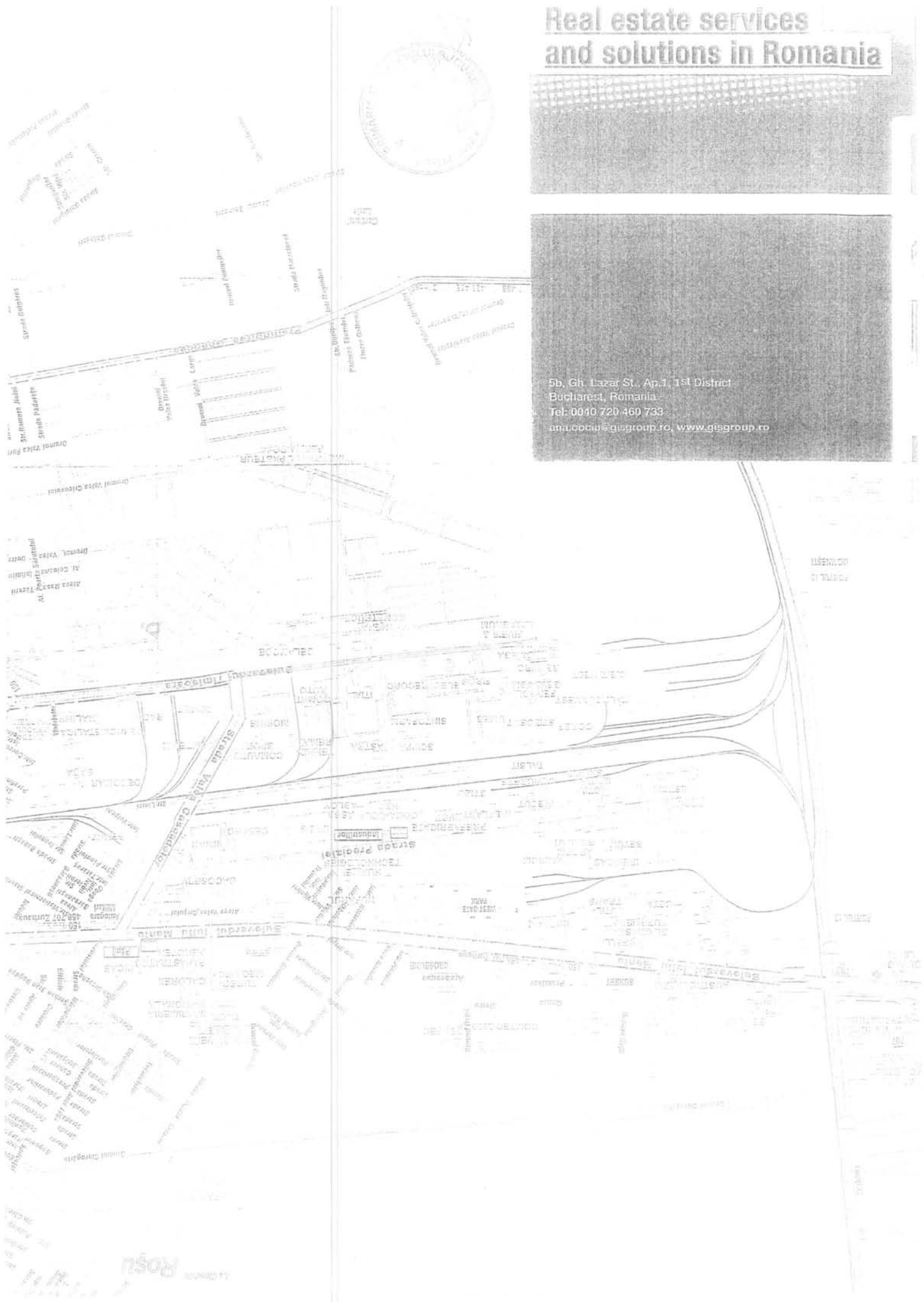
THE DISTRICTS OF THE CAPITAL OF
LES SECTEURS DE BUCAREST

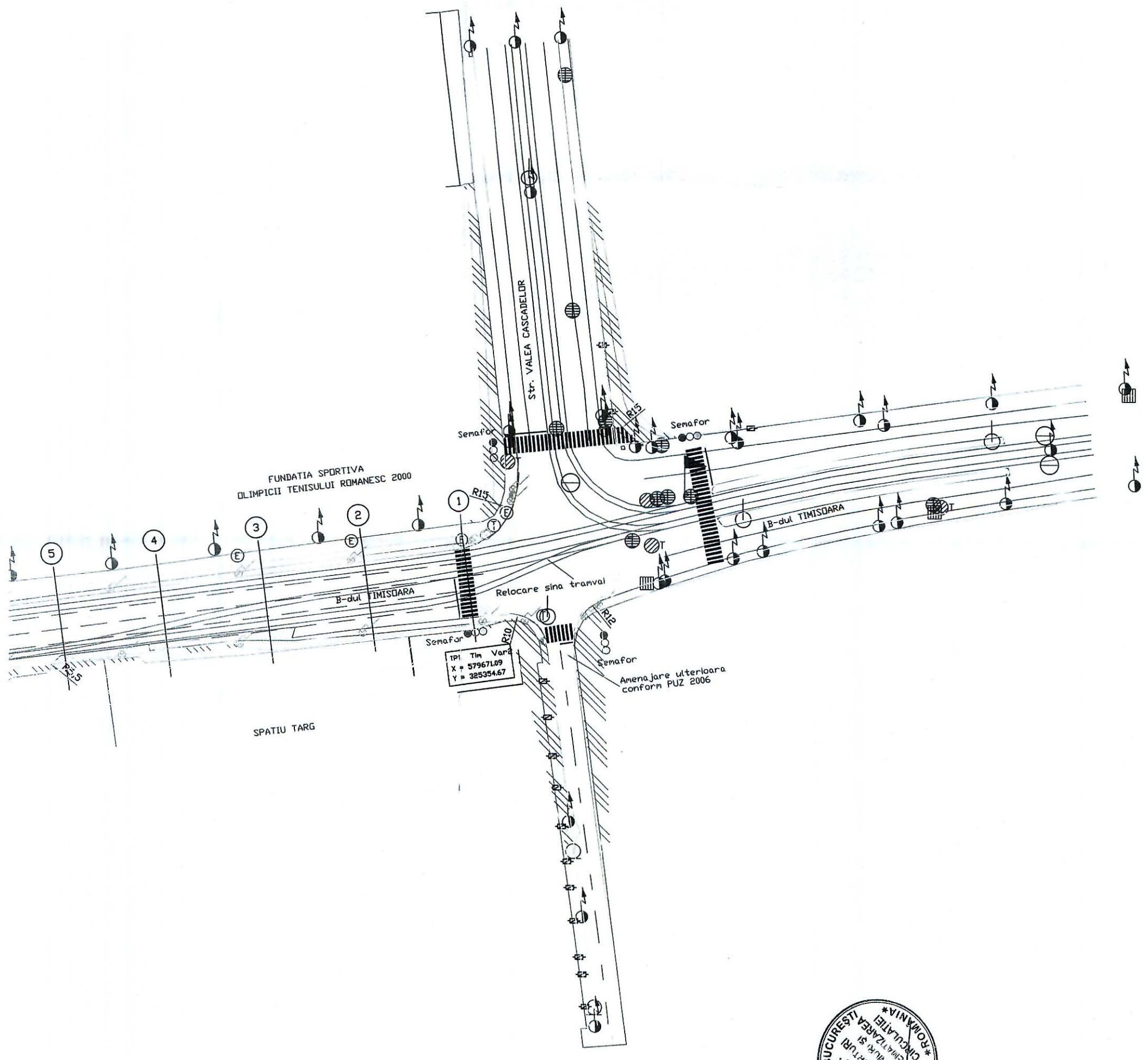


Real estate services and solutions in Romania



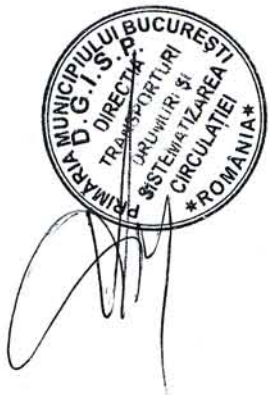
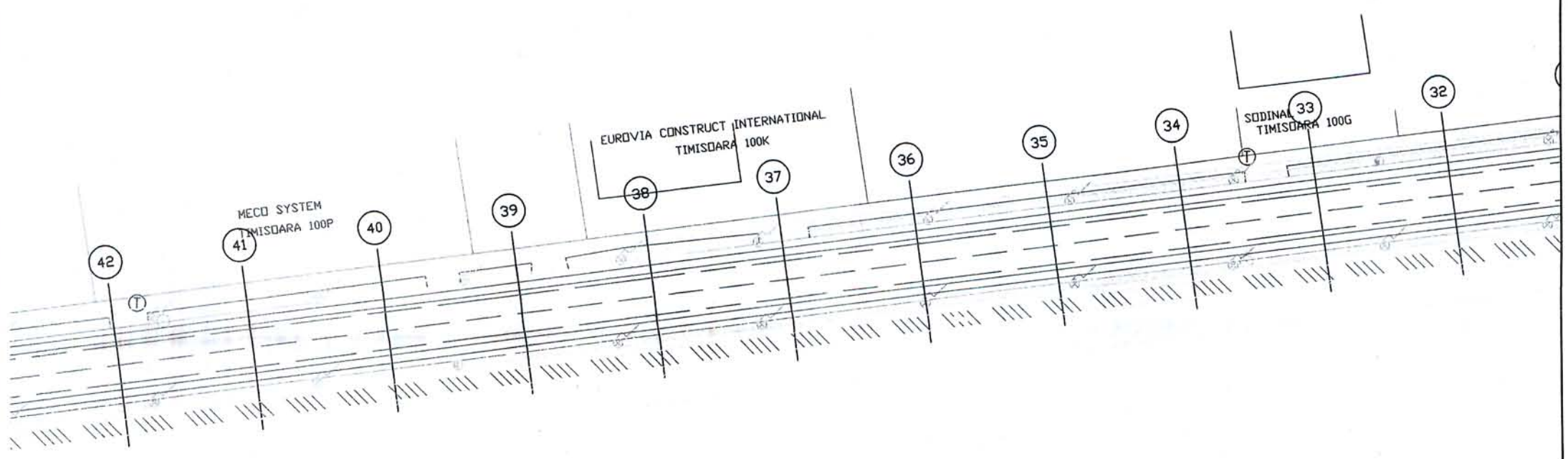
5b, Gh. Lazar St., Ap.1, 1st District
Bucharest, Romania
Tel: 0040 720 460 733
ana.opciu@gisgroup.ro, www.gisgroup.ro




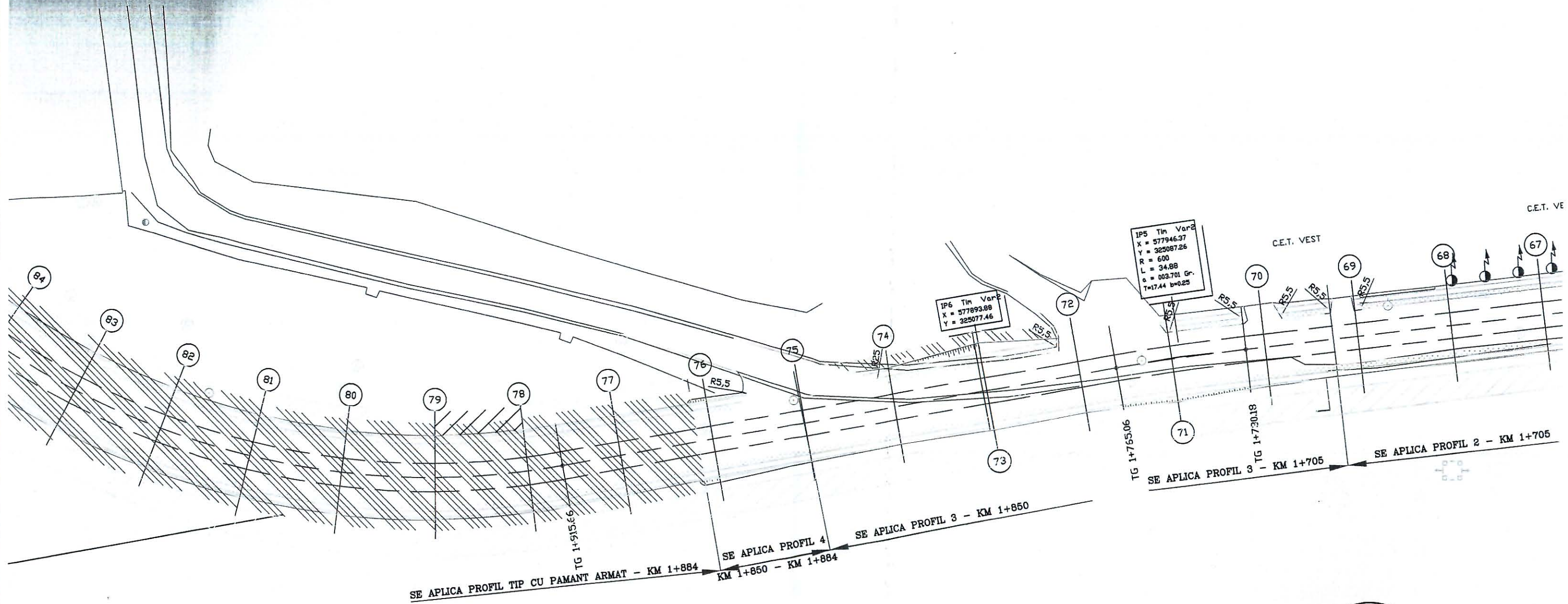


PROIECTAT		VERIFICAT		APROBAT		OBIECTIV:	
ing.		ing.		ing.		PENETRARE BULEVARDUL TIMISOARA	
A. NUTA		S. VASILICA		V. BIRA		OBIECT:	
Beneficiar:				Scara	1:1000	PENETRARE BULEVARDUL TIMISOARA	
PRIMARIA				Rev	0	PLAN DE EXPROPRIERI	
MUNICIPIULUI BUCURESTI				Editia	1	VARIANTA II	
Proiectant:				Data	Nov.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

I



PROIECTAT		VERIFICAT		APROBAT		OBIECTIV:		
ing. A. NUTA		ing. S. VASILICA		ing. V. BIRA		PENETRARE BULEVARDUL TIMISOARA		
Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI				Scara	1:1000	OBIECT: PENETRARE BULEVARDUL TIMISOARA		
 Proiectant: TRAPEC-S.A. DEPARTAMENT INFRASTRUCTURA				Rev Editia	0 1	PLAN DE EXPROPRIERI VARIANTA II		Fila 2/3
				Data	Nov. 2006	COD DESEN	C218RoC/D1D14	FAZA
						COD BORDEROU	DL102/C218 RoC	



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

Proprietate

Poză 1/3:



Zona:

Reper:

150.000

Costul
Rata

- 500 mp - total teren
- strada amenajata
- acces stradal
- curent electric 220V, apa, canalizare, gaze, mijloace de transport
- destinatii: rezidenta, centru de afaceri, hotel
- teren intravilan
- contr. vanzare-cumparare
- posedea numar cadastral
- vecinatati: magazine, piata, gradinita, scoala, RATB, parc, hotel, bar/pub, restaurant

Descriere

Drumul Taberei, Valea Cascadelor, 500mp, deschidere 25m, intravilan, toate utilitatile, paz, pld, autorizatie de constructie, proiect P+2, pret negociabil, ID 12731

Informații suplimentare

- 0212406077
- [Vezi descrierea proprietății pe platforma imobiliara imobili.ro](#)



Imobiliare - Serviciul Clientilor

Proprietate

Proprietate comercială

Zona:

Reper:

1.800.000

Costul
Rata

- 9000 mp - total teren
- strada amenajata
- acces stradal
- curent electric 220V, curent electric 380V, apa, canalizare, gaze, telefon, mijloace de transport
- destinatii: industrial
- teren intravilan
- contr. vanzare-cumparare
- vecinatati: RATB

Descriere

Teren situat in zona S-dul Timisoara - Valea Cascadelor. Locatia este deosebita datorita urmatoarelor factori: Dezvoltare accentuata (Showroom-un auto, sedi de firma etc). Prezenta tuturor utilitatilor, mijloace de transport in comun, Urbanism P+2 (birouri), POT 60 ; CUT 2,5. Proiect: Hala si birouri 6-nivele

Informații suplimentare

- 0304011127
- [Vezi descrierea proprietății pe platforma imobiliara imobili.ro](#)



Proprietate

PRONARK
Bucuresti

FRANSAZA DAVAZA IMOBILITATEI - Bulevardul 211 Intravilan
JLX 59117

LOCUL

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. Parametri urbanistici: POT max = 70 %, CUT =
3, H = P+3. Pret: 550 euro/mp.

Tip vanzare de

Vanizare

Caracteristici

Fara TVA

Suprafata teren (mp) : 4390

Suprafata teren disponibila (mp) : 4390

Deschidere (m) : 43

Deschidere 2 (m) : 47

POT (%) : 70

CUT : 3

Pret: 550 EUR / mp

Detalii Agent

Nume agent: Iulian Fecita

Telefon mobil: 0744.382.903

Email: iulian.fecita@domo.ro

Vanziari Terenuri - Bucuresti, DRUMUL TABEREI

8/6 TIMISOARA - AUTOITALIA, 5000MP, DESCHIDERE 40M, LA BULEVARD, IDEAL PREFERENTANTA, INVESTITIE,
TOATE ACTELE, 500EUR/MP, NEGOCIABIL, URGENT,

Pret: 400 EURO

Bucuresti, DRUMUL TABEREI

Publicat la 09.11.2009
cu softul [www.domo.ro](#)

Domo Estate Development (A)

Str. Buzesti nr. 10, Bucuresti

Email:

Telefon: 0745203911, 0728092281

Agent: Domo Estate

Telefon: 0728092281, 0745203911

Email agent:



PROIECTAREA SI GAZDARI GRĂDINI TAȘEREI

3-04 TRĂZARĂ NR. NR. 140, NR. 4-10/16 OCT. 1987, 20 000 MP, DEPARTAMENT ÎMBĂRCĂȘIT, CONSTRUCȚII
SOCIĂLE ȘI ÎNSTRUMENTAL, ȘCOLAR, TRĂZAR NR. NR. 140, BUCUREȘTI, JUDEȚUL BUCUREȘTI
SERVICIU SUPERIOR ÎN ÎNDRUMAREA NEGOCIAȘILOR

Preț: 120 EURO
București, GRĂDINI TAȘEREI

Publicat la: 12.10.2009
09:20:14

Verificați adresa: (A)

Email:
Telefon: 0720134848

Localizare pe harta:

Selectați harta: Yahoo (străzi)



powered by map-imsbiliare.ro



Scara: 1:10000

1250m
1056R
Data ©2009 NAVTEQ

©2009 Yahoo! Inc.



PRIMAR GENERAL

Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89; 305 55 90; 305 55 00 int. 1101

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



Primăria Municipiului București

Nr. _____ / _____

EXPUNERE DE MOTIVE

**pentru declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele
proprietate privata situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică
“Penetrație Bulevardul Timișoara”**

Strategia municipalității în domeniul administrării drumurilor publice vizează, în principal, acele acțiuni care să conducă la continuarea procesului de modernizare și dezvoltare a infrastructurii orașului.

Modernizarea intersecțiilor și sistematizarea circulației, va completa în următorii ani o rețea de bază pentru întreaga suprafață a Capitalei, atât pentru traficul urban cât și pentru cel interurban pe arterele principale.

Pentru exploatarea eficientă și la parametrii optimi ai infrastructurii de tramvai este necesar impunerea unor măsuri ce concordă cu normele impuse de Uniunea Europeană.

În acest context, studiile de circulație/urbanism recomandă reabilitarea rețelei stradale și a liniei de tramvai în zona de nord a Municipiului București.

Totodată se impune transformarea vechiului sistem al rețelei stradale într-un sistem nou, eficient și flexibil, capabil să preia cererea tot mai mare de trafic.

În vederea definitivării aspectelor juridice premergătoare începerii lucrărilor principale se impune necesitatea achiziționării terenurilor și imobilelor supuse exproprierii, dar și a finanțării lucrărilor pentru devierea rețelelor edilitare.

În urma verificărilor efectuate în teren s-a constatat că suprafețele efective și numărul imobilelor afectate de configurația actuală a proiectului este mai mare decât cel estimat la elaborarea studiului de fezabilitate, iar prețurile actuale aferente terenurilor și imobilelor pe piața imobiliară sunt conform expertizei de evaluare anexată la dosar.

Valoarea totală suplimentară rezultată în urma evaluării efectuate de consultantul proiectului, pentru sumele necesare exproprierilor, pentru realizarea lucrărilor de deviere a rețelelor electrice, a rețelelor edilitare și a lucrărilor pentru realizarea carosabilului și pasajului rutier este prezentată în anexă.

Ținând seama de raportul de Specialitate al Direcției Transporturi, Drumuri, Sistematizarea Circulației supun dezbaterii Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică "Penetrație Bulevardul Timișoara".

PRIMAR GENERAL

Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU





Primăria Municipiului București

Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România
Tel/fax: 305 55 35; tel.centrală: 305 55 00, int. 1252
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației

Nr. 135/6

VIZAT

VICEPRIMAR GENERAL

RAPORT DE SPECIALITATE

**pentru declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privata
situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică “Penetrație Bulevardul
Timișoara”**

Primăria Municipiului București în cadrul politicii și strategiei de dezvoltare a transportului urban în Capitală are printre priorități descongestionarea arterelor importante de circulație.

În condițiile dezvoltării Capitalei, circulația rutieră se schimbă, viteza de circulație scade, volumul de transport se mărește, în concordanță cu tendințele de dezvoltare materială și socială a locuitorilor.

Capacitățile de transport actuale devin insuficiente pe arterele principale dintre zona centrală, inelul central, median și exterior și pe direcțiile nord-sud și est-vest.

De asemenea, cele 9 artere radiale ce fac legătura dintre centura orașului și rețeaua expres extrajudeteană, sunt total necorespunzătoare din punct de vedere al capacității de preluare a traficului rutier.

Strategia municipalității în domeniul transportului public, vizează, în principal, acele acțiuni care să conducă la prioritizarea acestuia, prin continuarea procesului de reabilitare și modernizare a infrastructurii rutiere.

Se impune transformarea vechiului sistem al rețelei de circulație într-un sistem nou, eficient și flexibil, capabil să preia cererea tot mai mare de trafic.

Studiile de circulație/urbanism recomandă modernizarea radicală a arterelor de penetrație, noi străpungeri și supralărgiri ale arterelor principale ale municipiului.

În acest context se înscrie și inițiativa de realizare a penetrației Bulevardul Timișoara – Șoseaua de Centură.

Prin realizarea penetrației și conectării B-dului Timișoara la Șoseaua de centură a Municipiului se va obține o nouă artera de intrare care va atrage o parte din traficul de pe autostrada Pitești-București destinat zonei de vest și sud-vest, precum și a traficului care intră de pe centura orașului dinspre Giurgiu sau dinspre Ploiești și Constanța destinat, de asemenea, zonei de vest sau de sud-vest a Municipiului București.

Realizarea acestei artere de penetrație se corelează cu dublarea centurii Municipiului de la doua la patru benzi de circulație, investiție care este în atenția Companiei Naționale de Administrare a Autostrăzilor și Drumurilor Naționale.

În perspectivă, prelungirea B-dului Timișoara va putea fi conectată direct și la traseul Autostrăzii București-Pitești în zona pasajului peste linia CF Roșiori-București.

Prin această nouă conexiune se va atrage direct spre B-dul Timișoara o parte din trafic și se va degreva nodul rutier de la intersecția Autostrăzii Pitești-București cu centura Municipiului, în zona complexului comercial Carrefour.

În planul de sistematizare a orașului s-a prevăzut la capătul prelungirii B-dului Timișoara și o altă conexiune cu un bulevard de legătură cu prelungirea B-dului Ghencea, pe direcția sud-est spre nord-vest (Calea Crâțelor).

În cadrul acestei rețele rutiere care va distribui traficul de pe Autostrada București-Pitești la intrare în Municipiul București, cel mai important obiectiv, în primă etapă, îl reprezintă prelungirea B-dului Timișoara, care va prelua și traficul greu procesat în Vama din B-dul Timișoara.

În vederea definitivării aspectelor juridice premergătoare începerii lucrărilor principale se impune necesitatea achiziționării terenurilor și imobilelor supuse exproprierii, dar și a finanțării lucrărilor pentru devierea rețelelor edilitare și pentru realizarea unui pasaj rutier.

În urma verificărilor efectuate în teren s-a constatat că suprafețele efective și numărul imobilelor afectate de configurația actuală a proiectului este mai mare decât cel estimat la elaborarea studiului de fezabilitate, iar prețurile actuale aferente terenurilor și imobilelor pe piața imobiliară au scăzut, comparativ cu anul trecut, cu peste 30%.

Certificăm cu privire la realitatea documentației ce stă la baza întocmirii raportului de specialitate și a proiectului de specialitate.

Față de cele de mai sus, supunem spre promovare proiectul de Hotărâre privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică "Penetrație Bulevardul Timișoara".

DIRECTOR GENERAL

Mădălin DUMITRU

DIRECTOR EXECUTIV

Ion DEDU