

# PUNCTUL NR. 8

## CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRÂRE

pentru modificarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 35/28.02.2011 privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Străpungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu”, în vederea continuării și finalizării lucrărilor de interes public local

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;

Văzând raportul Comisiei patrimoniu, raportul Comisiei transporturi și infrastructură urbană, raportul Comisiei economice, buget, finanțe și avizul Comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 4 alin. (1), (2), (5) și (7) din Normele metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

În temeiul prevederilor 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.I Anexa nr. 1 la Hotărârea C.G.M.B. nr. 35/28.02.2011 se modifică conform anexei 1 la prezenta hotărâre.

Art.II Anexa nr. 2 la Hotărârea C.G.M.B. nr. 35/28.02.2011 se modifică conform anexei 2 la prezenta hotărâre.

Art.III Art. 4 la Hotărârea C.G.M.B. nr. 35/28.02.2011 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.4 Se aprobă ca justă despăgubire pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică Străpungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu , suma globală estimată a despăgubirilor ce va fi alocată din bugetul local, compusă din valorile individuale aferente despăgubirilor estimate, în valoare de 35.562.856 lei, conform raportului de evaluare parte a anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.”

Art. IV Sumele prevăzute la art. III din prezenta hotărâre se virează în termen de 90 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri într-un cont bancar deschis pe numele expropriatorului pentru lucrarea de utilitate publică „Străpungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu” în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere, în condițiile legii.

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

Art. VI Celelalte prevederi ale Hotărârii C.G.M.B. nr. 35/28.02.2011, rămân neschimbate.

Art. VII 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

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
Tudor Toma

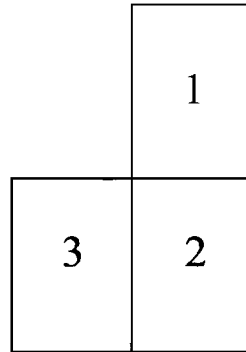
București,.....

Nr.

Denumirea lucrării : "STRAPUNGERE NICOLAE GRIGORESCU - SPLAI DUDESCU"





Scara 1: 1000

Schita dispunere planse




Plansa 1

Legenda

- 1 Nr. Crt.
- C1 Numar Postal
- C1 Numerotare Constructii
-  Constructie
- Anexa
-  Suprafata Expropriata
-  Domeniu Public
-  Proprietate Privata



Domeniul Public al Statului	S=127892 mp
Proprietate Privata	S=36526 mp
Suprafata Totala	S=164418 mp

	Executant	Data
	GEO-TOPO S.R.L. Ing. Vasile Catalin	august 2011



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice

### Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

#### EXPUNERE DE MOTIVE

Privind modificarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 35/28.02.2011 privind declansarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privata situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publica „Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu”, in vederea continuarii si finalizarii lucrarilor de interes public local

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 sistemizarea 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.

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 necesare pentru continuarea și finalizarea lucrărilor de interes public local se impune exproprierea unor imobile. Costurile pentru indeplinirea acestor proceduri trebuie tinute in permanenta sub control astfel incat sa nu împovăreze peste masura bugetul local.

În acest context se înscrie și **continuarea și finalizarea inițiativei de modernizare a arterei de circulație între b-dul Nicolae Grigorescu și Splai Dudescu**. Orice strategii privind dezvoltarea trebuie să țină seama însă și de costuri. Ulterior raportului de evaluare anexa la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 35/28.02.2011 s-a constatat că existau riscuri cu privire la acțiuni în instanță din partea unor proprietari, fapt ce ar fi condus la creșterea substanțială a sumei ce ar fi trebuit acordată ca despăgubiri, aceasta depășind cu mult costurile inițiale estimate. Prin



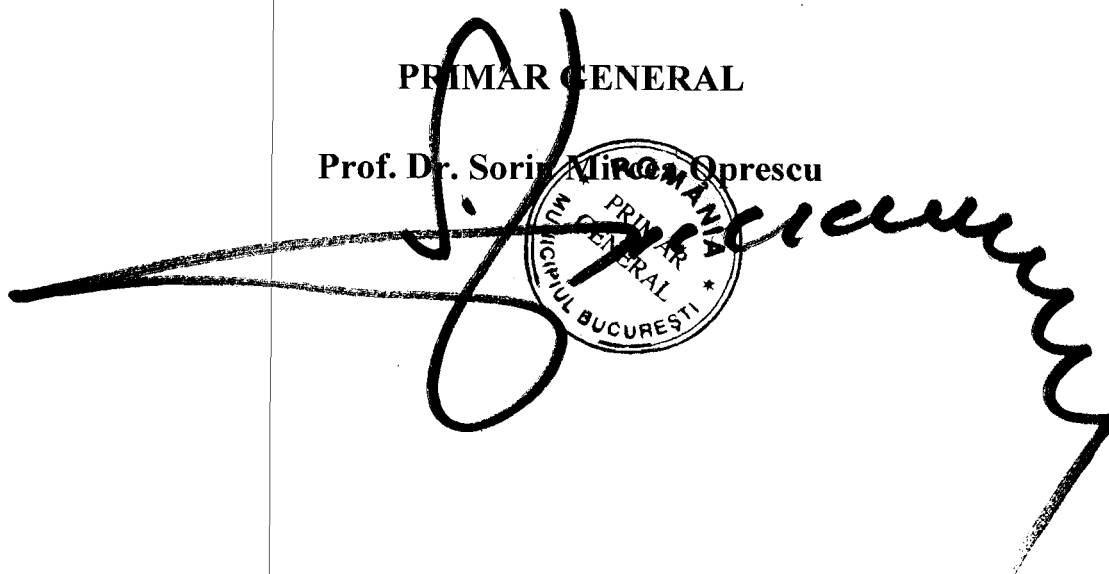
aceasta modificare a anexelor 1 si 2, suma necesara efectuării expropriierilor ramane in aceiasi parametri si nu sunt necesare cheltuieli suplimentare.

Ținând seama de Raportul de Specialitate al Direcției Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației supun dezbaterii Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind modificarea Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 35/28.02.2011 privind declansarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privata situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publica „Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu”, in vederea continuării si finalizării lucrărilor de interes public local

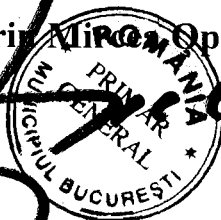
0

**PRIMAR GENERAL**

**Prof. Dr. Sorin Mircea Oprescu**



A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the printed name and partially overlapping the official seal.





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice

### Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

PROIECT DE ASISTENȚĂ TEHNICĂ  
NR. 3295  
20.11.2011  
ZONA 03 ZIVA 01

MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
CABINET SECRETAR GENERAL  
NR. 325976  
2011. LUNA 03 ZIVA 01

10752/30.08.2011

### RAPORT DE SPECIALITATE

Privind modificarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 35/28.02.2011 privind declansarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privata situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publica „Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu”, in vederea continuarii si finalizarii lucrarilor de interes public local

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

In prezent Municipiul București desfășoară lucrări pentru reabilitarea infrastructurii, precum și o serie de proiecte necesare asigurării unor condiții mai bune de circulație. In acest sens, pe zonele cuprinse intre str. Camil Ressu și Splai Dudescu este în curs de realizare obiectivul de investiții "Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu".

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

De asemenea, cele 9 artere radiale ce fac legătura dintre centura orașului și rețeaua expres extrajudețeană 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.

Toate aceste strategii trebuie sa tina seama insa si de costuri. Ulterior raportului de evaluare anexa la Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 35/28.02.2011 s-a constatat ca existau riscuri cu privire la actiuni in instanta din partea unor proprietari, fapt ce ar fi condus la cresterea substantiala a sumei ce ar fi trebuit acordata ca despagubiri, aceasta depasind cu mult costurile initiale estimate. Prin aceasta modificare a anexelor 1 si 2, suma necesara efectuarii expropriierilor ramane in aceiasi parametri si nu sunt necesare cheltuieli suplimentare.



Pentru continuarea și finalizarea lucrării conform modificării propuse, este necesară exproprierea suprafeței de 36 526 mp teren proprietate privata, precum și a construcțiilor proprietate privata în suprafața de 2 003 mp

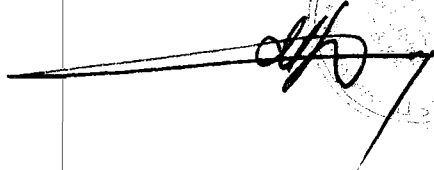
Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru expropriere potrivit noului amplasament sunt stabilite prin Raportul de evaluare, anexat prezentului raport.

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 privind modificarea Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 35/28.02.2011 privind declansarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privata situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publica „Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu”, în vederea continuării și finalizării lucrărilor de interes public local.

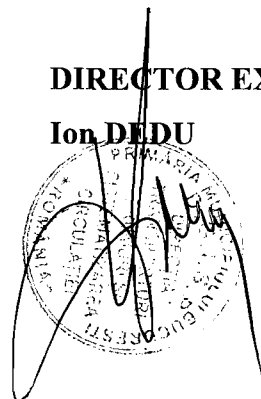
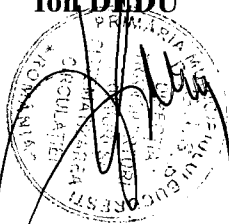
**DIRECTOR GENERAL**

**Mădălin DUMITRU**



**DIRECTOR EXECUTIV**

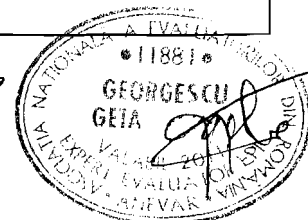
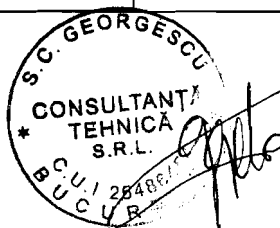
**Ion DEDU**

## ANEXA 2

## STRAPUNGHERA "BD. NICOLAE GRIGORESCU-SPLAI-DUDESCU"

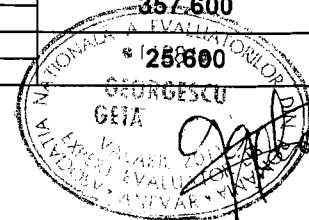
Nr. Crt.	Nume Proprietar	Numar Cadastral	Suprafata Expropriata	Valoare Globala	Total Valoare estimativa Imobil ce se Expropriaza - EURO
			Teren (mp)	Valoare Teren	
			Constructii	Valoare Constructii	
1	VERBAN D.VASILE	5318	81 0	19.440	19.440
2	Teren viran Domeniu Privat C.G.M.B.		417 0	0 0	0
3	Motoc Gheorghe		202 C1+C2+C3=116	48.480 45.909	94.389
4	Valciu Gheorghe		218 C2=20	52.320 1.407	53.727
5	Ghita Sorin		114 0	27.360	27.360
6	Cristache Viorel	6004/1	103 C1+C2=38	24.720 13.046	37.766
7	Borozan Niculina, Borozan Ilie	5930	183 C1=5	43.920 339	44.259
8	Badinici Tudora		42 0	9.996	9.996
9	Pavel Vasile		261 0	62.640	62.640
10	Ivan Stoiana	8627/1	111 0	26.752	26.752
11	Ilie Ecaterina, Ilie Tudor		24 0	5.865	5.865
12	Florea Ione	11390	223 0	53.520	53.520
13	Gheorghe D. Elena		53 0	12.720	12.720
14	Gheorghe D. Elena		97 0	23.280	23.280
15	Raducanu Toader	12217	1066 0	255.840	230.256
16	Constantin Dinu	11761	5 0	1.264	1.264
17	Constantin Dinu		5 0	1.127	1.127
18	Elena Robu, Gheorghe Chelaru	4384/1	3797 0	455.640	455.640
19	Sandu Cristian Andrei, Sandu Alina Ioana	8967	7 0	1.782	1.782
20	Petrache C. Calita	6343	3 0	828	828
21	Lorinstal Construct S.A.		3 0	788	788
22	Drum Servitute, Stefanovici Laurentiu, Stefanovici Laura, Lorinstal Construct S.A.	6486/13	18 0	4.216	4.216





## STRAPUNGHEREA "BD. NICOLAE GRIGORESCU-SPLAI-DUDESCU"

23	Stefanovici Laurentiu, Stefanovici Laura	6486/2/1.	3 0	713	713
24	Panait Cornel, Panait Cristina	6486/2/2.	3 0	659	659
25	Marin Marin	6486/12/1.	2 0	529	529
26	Ilie Petra	8436	3 0	604	604
27	S.C. Energomontaj S.A.	1899	14 0	3.696	3.696
28	S.C. Electroputere Bucuresti S.A.	8488_1_7- 8488_10_5- 8488_4_4- 8488_11_4	118  0	51.920	51.920
29	S.C.EnergoConstructia S.A.	1899/2	2157 0	569.448	569.448
30	Sandu Petru, Sandu Viorica	1301/1,1301/2	9 0	2.160	2.160
31	Bandici Gheorghe		6 0	1.440	1.440
32	Tanase Stefan	6278	9 0	2.160	2.160
33	Zisu Dumitru		5 0	1.200	1.200
34	Tanase Stefan		286 0	41.184	41.184
35	Vasile P. Niculae	8976	2137 0	363.290	307.728
36	Anastasescu Nicolae, Anastasescu Ovidiu	9506	2495 0	548.900	548.900
37	SC G.E.INVESTITII SRL	10591/1	119 0	44.506	44.506
38	SC A.C.INVESTITII S.R.L	10591/2	862 0	322.388	322.388
39	Pascu Rozalia	9505	351 0	115.830	115.830
40	Most. Dragan I. Gheorghe		72 0	23.760	23.760
41	Diaconu Stela, Pencu Peter, Pencu Constantin	8271	115 0	37.950	37.950
42	S.C. Lukoil S.A.	7736/220/6/1	177 0	70.800	70.800
43	S.C. Lukoil S.A.		10 0	4.000	4.000
44	S.C. Midocar S.R.L.	8778	268 0	100.232	100.232
45	S.C."A.C.INVESTITII" SRL	4730	1068 0	357.780	357.780
46	S.C."A.C.INVESTITII" SRL	4729	3359 0	1.125.265	1.125.265
47	S.C. Hofigal S.R.L	3165/6/1.	1365 C3+C4+C6=923	660.660 484.325	1.144.985
48	S.C. Hofigal S.R.L	6113	894 0	357.600 0	357.600
49	S.C. Hofigal S.R.L	6112	64 0	25.600 0	25.600



## STRAPUNGHEREA "BD. NICOLAE GRIGORESCU-SPLAI-DUDESCU"

50	Niculescu Gheorghe		2044 c1=91	327.040 38.402	<b>365.442</b>
51	Stroe Nicolae	8320	611 0	97.767	<b>97.767</b>
52	Stroe Nicolae	9307	374 0	59.847	<b>59.847</b>
53	Niculescu Gheorghe		353 0	56.480	<b>56.480</b>
54	Niculescu Maria	10660	337 0	43.136	<b>43.136</b>
55	Niculescu Ghe. Mihai	10661	321 0	41.088	<b>41.088</b>
56	Radulescu Alexandru	10499	305 0	39.040	<b>39.040</b>
57	Gheorghiu Ioana	5921	1252 0	160.256	<b>160.256</b>
58	Bratu Vasilica		1068 0	136.704	<b>136.704</b>
59	Berea Anca	10850	1120 0	143.360	<b>143.360</b>
60	Stroe Nicolae	8319	1236 0	158.208	<b>158.208</b>
61	Mihalache Nicolae		1474 0	188.672	<b>188.672</b>
62	Stroe Nicolae		2999 0	383.872	<b>383.872</b>
62	Banciu Iosif		28 0	3.584	<b>3.584</b>

**TOTAL****CONSTRUCTII  
TERENURI****583.429 €  
7.724.679 €****8.308.108 €**

**Valoare Globala estimata la data de 12-09-2011  
pentru lucrarile de utilitate publica "Strapungere BD. Nicolae Grigorescu-Splai-Dudescu" : 8.308.108 €**

Curs BNR la data 12-09-2011

4,2805

echivalent lei

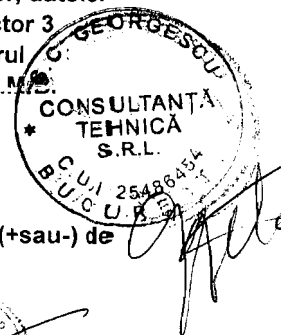
**35.562.856 lei****NOTA \***

Suscrisa S.C. Geo Topo S.R.L. si S.C. Georgescu Consultanta Tehnica S.R.L., confirmam ca acest tabel contine lista imobilelor ramase de expropriat pentru realizarea lucrarii de utilitate publica "Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu-Splai-Dudescu", cum acestea au fost identificate, pe baza informatiilor, datelor si documentelor furnizate de autoritatile locale, Primaria Municipiului Bucuresti, Primaria Sector 3 Bucuresti si Primaria Sector 4 Bucuresti si O.C.P.I. Bucuresti, si care sunt cuprinse in interiorul culoarului de expropriere modificat in cursul lunilor august- septembrie 2011 si furnizat de P.M.B.

**OBS.**

Evaluarea nu este finala, ci este o estimare globala.

La evaluarea fiecarei proprietati ce va avea loc ulterior, valoarea estimata va putea fi diferita (+sau-) de cea cuprinsa in aceasta ANEXA 2 , valoarea depinzand de caracteristicile fizice si tehnice ale proprietatii respective (atat pentru terenuri cat si pentru constructii).



# SINTEZA EVALUARII

## OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Prezentul raport de evaluare are ca obiect: Proprietati Imobiliare – Terenuri Intravilane (Cc si A) si Constructii situate pe teritoriul administrativ al sectoarelor 3 si 4 Bucuresti.

Date Proprietate:

Suprafata totala Supusa Expropriarii **164.418 mp.**

Din care :

Suprafata ce se expropria (apartine Persoanelor Juridice si Fizice) **36.526 mp.**

## SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul estimarii valorii juste (in corelare cu valoarea de piata) a proprietatii. in vederea expropriarii pentru lucrarile de utilitate publica :

**"STRAPUNGERE BD. NICOLAE GRIGORESCU – SPLAI - DUDESCU".**

Estimarea din prezentul raport este una globala, pentru toate proprietatile aflate pe acest tronson (precizate in "ANEXA 2 - STRAPUNGerea Bd. GRIGORESCU"), urmand ca la evaluarile individuale sa se estimeze valori juste punctuale pentru fiecare proprietate in parte.

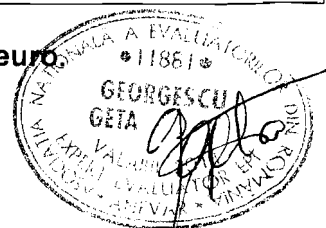
Raportul de evaluare nu este valabil pentru utilizări în alte scopuri.

## VALORILE JUSTE

Estimate pentru Proprietatile Imobiliare Terenuri intravilane si Constructii situate pe teritoriile administrative ale sectoarelor 3 si 4 ce urmeaza a fi expropriate pentru largirea la 4 benzi a Bdului Nicolae Grigorescu este prezentata mai jos :

Suprafata totala Supusa Expropriarii	<b>164.418 mp</b>	
Suprafata ce se expropria (Persoane Fizice si Juridice)	<b>36.526 mp</b>	
<b>Valori estimate la 12-09-2011</b>		
<b>Terenuri Intravilane Libere CC</b>		<b>7.724.679 €</b>
<b>Constructii</b>		<b>583.429 €</b>
<b>Valoare justa de despagubire estimata global la 12-09-2011 - Euro</b>		<b>8.308.108 €</b>
<b>Valoare justa de despagubire estimata global la 12-09-2011 - LEI</b>		<b>35.562.856 lei</b>

Curs BNR leu/Euro la data estimarii 12-09-2011 4,2805 lei/euro



Valoarea nu include TVA sau alte taxe sau impozite ce se platesc la transferul dreptului de proprietate.

**Curs BNR leu/Euro pe durata exproprierii ~ 4,50 lei/Euro**

Defalcarea pentru fiecare proprietate si pentru fiecare proprietar in parte se regaseste in « ANEXA 2 - EVALUARE GLOBALA Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu».

**OBS.**

**a. Evaluarea nu este finala, ci este o estimare globala.**

**b. La evaluarea fiecărei proprietati ce va avea loc ulterior, valoarea estimata va putea fi diferita (+sau -) de cea cuprinsa in ANEXA 2 din prezentul raport, valoarea depinzand de caracteristicile fizice si tehnice ale proprietatii respective (atat pentru terenuri cat si pentru constructii).**

## LEGISLATIE

Elaborarea prezentului raport se face respectand legislatia in vigoare:

Legea Nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica  
Legea Nr. 255 din 14/12/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local  
Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 (februarie 2011) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național.

## Standarde de Evaluare

Evaluarea se efectueaza conform standardelor Internationale de Evaluare in vigoare ale ANEVAR (editia a opta 2007).

## **BENEFICIAR si DESTINATAR RAPORT**

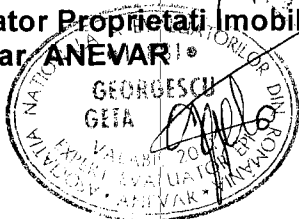
**PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI –  
Directia Generala INFRASTRUCTURA si SERVICII Publice.**

## **DATA MODIFICARII RAPORTULUI GLOBAL**

12.09.2011.

**S.C. GEORGESCU Consultanta Tehnica SRL**

**Ing. GEORGESCU Geta**  
**Expert Evaluator Proprietati Imobiliare**  
**Membru Titular ANEVAR**



**Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti, pag. 1.**

# RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

Pentru lucrarile de utilitate publica

## "STRAPUNGERE BD. NICOLAE GRIGORESCU – SPLAI DUDESCU"



pentru Proprietati Imobiliare –

Terenuri Intravilane si Constructii -

Situate pe teritoriile administrative

Sector 3 si sector 4 Bucuresti

PROPRIETARI: Persoane Fizice si Persoane Juridice

## CERTIFICARE

1. Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul declara ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport se bazeaza pe date considerate adevarate si corecte, si pe concluziile asupra inspectiei vizuale si globale a proprietăților.
2. De asemenea, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si conditiile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile nepartinitoare din punct de vedere profesional.
3. Analizele, opiniile și concluziile evaluatorului sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare
4. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes personal legat de partile implicate.
5. Implicarea evaluatorului nu este condiționată de:
  - a. formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de valoarea estimata impusa de client sau destinatar
  - b. producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia evaluatorului.
6. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.
8. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat si verificat in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.
9. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru titular ANEVAR.

## DECLARATIE CONFORMITATE

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, evaluatorul in calitate de elaborator, isi asuma responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.



A large, stylized handwritten signature in black ink.

## PREZENTARE GENERALA

### OBIECTUL EVALUARII si IDENTIFICAREA PROPRIETATILOR - Terenuri Intravilane .

Prezentul raport de evaluare are ca obiect: Proprietati Imobiliare formate din Terenuri Intravilane si Constructii afectate de expropriere, situate pe teritoriul administrativ al sectorarelor 3 si 4 Bucuresti.

Date Proprietate:

Suprafata totala Supusa Exproprierii **164.418 mp.**

Din care :

Suprafata ce se expropriaza (apartine Persoanelor Juridice si Fizice) **36.526 mp.**

### LOCALIZARE

Proprietatile supuse evaluării globale sunt situate in sectoarele 3 si 4 ale municipiului Bucuresti, si sunt afectate partial de largirea la 4 benzi a tronsonului Nicolae Grigorescu. Planuri detaliate cu localizarea amplasamentului sunt anexate prezentului la capitolul ANEXE.

### INSPECTIE.

Evaluatorul nu a efectuat o inspectie a fiecarei proprietati situate pe tronsonul de expropriere, nu au fost inspectate individual proprietatile.

Inspectia s-a efectuat global si vizual, pentru toate proprietatile situate in zona si afectate de expropriere, aflate pe B-dul Nicolae Grigorescu.

### DESCRIERE Terenuri:

Proprietatile supuse evaluarii se descriu astfel:

Terenurile respective sunt afectate de largirea la 2 benzi pe sens (4 benzi in total) a Bdului Nicolae Grigorescu.

Destinatia acestor terenuri este fie rezidentiala, fie industriala, fie agricola (exista terenuri intravilane agricole in zona afectata de expropriere).

Terenurile ocupate de constructii au toate utilitatile, au drum de acces sau acces direct la Sos. Nicolae Grigorescu.

Terenurile neocupate de constructii sunt intravilane (Cc sau A), cu diferite suprafete si cu acces diferit la sosea, cu sau fara racorduri la utilitati.

La inspectie s-a constatat ca unele terenuri sunt traversate de stalpi de inalta tensiune (exista un culoar mare de stalpi de tensiune).

### SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul estimării valorii juste a proprietatii, in vederea expropriării pentru largirea la 2 benzi a B-dului Nicolae Grigorescu. Estimarea din prezentul raport este una globala, pentru toate proprietatile precizate in ANEXA 2, urmand ca la evaluarile individuale sa se estimeze valorilor juste punctual pentru fiecare proprietate in parte. Raportul de evaluare nu este valabil pentru utilizări în alte scopuri.

### DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Evaluarea pentru fiecare proprietate se va face in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si neafectata de un privilegiu, sarcina sau servitute.

Evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru situatia juridica/sau de proprietate prezentata de client prin actele puse la dispozitie spre consultare.

### BENEFICIAR si DESTINATAR RAPORT

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI –

Directia Generala INFRASTRUCTURA si SERVICII Publice.

Avind in vedere Statutul ANEVAR si Codul Deontologic al profesiei de evaluator evaluatorul nu isi asuma raspunderea decit fata de acesta.



## BAZELE EVALUARII

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

### VALOAREA ESTIMATA

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii juste de despăgubire in stransa concordantă cu valoarea de piață pentru terenurile supuse exproprierei.

#### A.

**Legislatia specifica prin Art. 26 din Legea 33/1994 defineste :**

**« Valoarea de despăgubire » ca fiind : « valoarea reala a imobilului si din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane indreptatite »**

Art.26.

**”Despăgubirea se compune din valoarea reala a imobilului si din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane indreptatite.**

**La calcularea cuantumului despăgubirilor, expertii, precum si instanta vor tine seama de pretul cu care se vand, in mod obisnuit, imobilele de acelasi fel in unitatea administrativ-teritoriala, la data intocmirii raportului de expertiza, precum si de daunele aduse proprietarului sau, dupa caz, altor persoane indreptatite, luand in considerare si dovezile prezentate de acestia.**

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

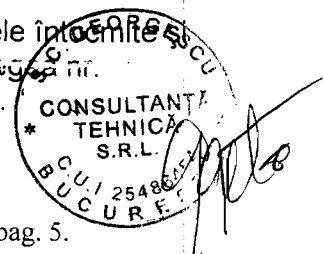
In cazul exproprierei partiale, daca partea de imobil ramasa neexpropriata va dobandi un spor de valoare ca urmare a lucrarilor ce se vor realiza, expertii, tinand seama de prevederile alineatului precedent, vor putea propune instantei o eventuala reducere numai a daunelor.”

Pentru respectarea legislatiei precizate anterior, **pentru estimarea valorii juste de despăgubire, evaluatorul va avea in vedere si se va raporta la “GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2011”, efectuate de Camera Notarilor Publici pentru anul 2011, asa cum cere Legea 255/2010 art. 11 alin (7).**

**Lege nr. 255/2010** din 14/12/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, **judetean și local**  
“Art. 11.

(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru **fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.**

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.



**Normă metodologică** de aplicare a Legii nr. 255/2010 (februarie 2011) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, **judetean și local**:

“Art. 8. - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, **este obligat să se raporteze** la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

**A. In conformitate cu Ordonanta de urgenta 228 din 30 decembrie 2008, Legea nr.198/2004 precizeaza:**

**La articolul 4, alineatul (9), :**

**« (9) Raportul de evaluare se întocmeste având în vedere expertiza actualizată de Camera Notarilor Publici, potrivit articolului 77<sup>1</sup> alineatul (5) din Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.**

**La articolul 9, alineatele (3) și (5) se modifica astfel :**

**« (3) Actiunea formulată în conformitate cu prevederile prezentului articol se soluționează potrivit art. 21-27 din Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, în ceea ce privește stabilirea despăgubirii.**

B. Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare:

IVS1- Valoarea de piață – tip de valoare ,

IVS 2 Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață,

IVS 3 – raportarea evaluării și GN 1 – evaluarea proprietății imobiliare) și anume Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a opta, 2007.

**Valoarea de piață** este definită astfel:

“**Valoarea de piață reprezintă 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 cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere**”. (IVS I, paragraful 3.1.).

**Valoarea justă** este definită astfel:

“**Suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunăvoie, între două părți interesate, aflate în cunoștința de cauză, într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv**”. (IVS 2 , paragraf 3.2, pag. 88).

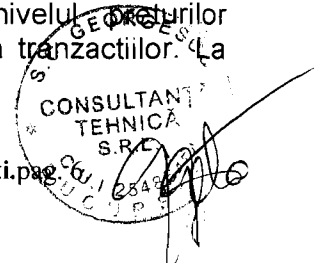
**Valoarea justă** este un concept mai larg decât valoarea de piață. În cele mai multe cazuri, prețul corect între cele două părți ar putea să fie egal cu cel obținabil pe piață. (IVS 2 paragraf 6.4.).

OBS. Deoarece în cazul exproprierii pentru utilitate publică definiția valorii de piață « prudent și fără constrângere » este afectată, fiind practic vorba despre o **vanzare fortată**, constrânsa de lucrările de utilitate publică.

## DATA EVALUARII

Evaluarea a fost realizată la data de 12.09.2011.

La baza efectuării evaluării au stat: informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii octombrie, contextul pieței imobiliare cu reducerea tranzacțiilor. La data evaluării se considera valabile ipotezele ce stau la baza raportului.



*[Handwritten signature]*

## INSPECTIA Proprietatilor

**Inspectia s-a efectuat global, pentru toate proprietatile situate in zona si afectate de expropriere si aflate la limita bdului Nicolae Grigorescu, pe partea dreapta a Bdului venind dinspre Piata Titan. Nu au fost inspectate individual proprietatile.**

Proprietatile situate la Splaiul Unirii au fost inspectate vizual la exterior, iar unele constructii au fost inspectate si la interior.

### Legislatie

1. Elaborarea prezentului raport se face respectand legislatia in vigoare:  
LEGE Nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica.  
**Lege nr. 255/2010 din 14/12/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, **judetean și local**  
**Normă metodologică** de aplicare a Legii nr. 255/2010 (februarie 2011) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național,

### Surse de Informare

2. La baza elaborării prezentului raport au stat publicațiile de specialitate:  
„STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE” editia a opta, 2007 ed. Iroval.  
„EVALUAREA SI FINANTAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE „ – partea I si II, editate de A.N.E.V.A.R. si Institutul Roman de Cercetari in Evaluare (IROVAL) ;  
Cataloge de reevaluare din colectia „Evaluarea Rapida a Constructiilor” editura MATRIX ROM 2011.  
„Inspectia Proprietăților in scopul Evaluării”, editura IROVAL- 2007.  
„Evaluarea Terenului – Aplicatii” – editura IROVAL, 2010.  
„Costuri de Reconstructie - Costuri de Inlocuire - Cladiri Rezidentiale” editura IROVAL, 2009.  
„Costuri de Reconstructie - Costuri de Inlocuire - Cladiri Industriale, Comerciale, si Agricole, constructii Speciale” editura IROVAL, 2010.  
Concluzia evaluării se bazează pe scopul lucrării și supozițiile de evaluare precizate.

## RESPECTAREA STANDARDELOR Internationale DE EVALUARE (S.I.E 2007).

Evaluarea a fost efectuată conform standardelor Internationale de Evaluare in vigoare ale ANEVAR (editia a opta 2007):

IVS 1 – Valoarea de piață – tip de valoare  
IVS 2 – Tipuri de valoare diferite de valoarea de piata  
IVS 3– Raportarea evaluării  
GN 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare.

### **Clauza de CONFIDENTIALITATE**

Acest raport este destinat utilizării doar de către partea căreia îi este adresat, în scopul **strict specific menționat aici – stabilirea Valorii juste (de despagubire, in corelare cu valoarea de piata)**. Evaluatorul nu isi asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, referitoare la întregul raport sau la orice fragment al conținutului acestuia.

### **DREPT DE PUBLICARE**

Este interzisă includerea în orice document publicat, circulară sau declarație, ca și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial, fără acordul nostru prealabil scris, privind forma sau contextul în care va apărea.

Prezentul Raport s-a incheiat in 3 exemplare, 2 pentru **P.M.B.** și unul pentru arhiva evaluatorului.

Ing. **GEORGESCU Geta**  
**Expert Evaluator Proprietati Imobiliare**  
**Membru Titular ANEVAR**



## METODOLOGIA DE EVALUARE FOLOSITA

Baza evaluarii in prezentul raport este **valoarea justa (in corelare cu valoarea de piata)** asa cum au fost definite anterior de Standardele IVS 2 si IVS 11, iar raportul de evaluare se face tinand cont de standardele IVS3 si GN1.

Pentru estimarea valorii globale a fost aplicata **abordarea prin comparatie directa** reglementata de Standardele Internationale de Evaluare, astfel:

In contextul financiar si imobiliar dat:

Exista destule oferte la vanzare in zona supusa evaluarii. Preturile de ofertare a proprietatilor sunt foarte diferite, in functie de mai multi parametri: suprafata terenului, destinatie si categoria de folosinta, accesul la utilitati, deschiderea si accesul terenului.

Pentru zona analizata, la data evaluarii, exista foarte multe proprietati similare aflate la vanzare.

pe piata imobiliara sunt diferite mari intre valorile de ofertare si cele de tranzactionare, motiv pentru care se poate face o corectie de tranzactionare intre 10 % si 15 % (numita si corectie de negociere).

OBS. Deoarece in cazul expropriarii pentru utilitate publica definitia valorii de piata « prudent si fara constrangere » este afectata, fiind practic vorba despre o vanzare fortata, constransa de lucrarile de utilitate publica.

tranzactiile propriu-zise sunt mai rare, dar treptat piata imobiliara urmeaza tendinta de redresare si stabilizare.

**A.** Evaluatorul considera ca **abordarea prin comparatie directa** este aplicabila, existand oferte la vanzare de proprietati comparabile celui evaluat, pentru ca evaluatorul sa-si poata forma o opinie vizavi de proprietatea evaluata.

**OBS.** Deoarece evaluarea este una globala si valorile estimate sunt prezentate sub forma unui interval de valori, evaluatorul nu aplica in cazul acestei evaluari globale si alte abordari.

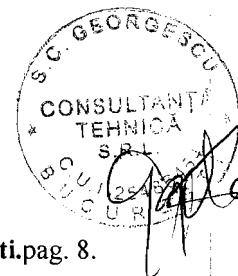
Pentru Evaluarile individuale ce vor urma, evaluatorul va mai aplica cel putin o abordare (minim 2 abordari) asa cum prevad Standardele Internationale de Evaluare.

**OBS.** In plus, in cadrul acestui raport de evaluare globala, evaluatorul va avea in vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, asa cum prevede Legea 255/2010, art. 11, si anume «GHIDUL privind Valorile Orientative ale proprietatilor Imobiliare din Municipiul Bucuresti – 2011 ».

### RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

In conformitate cu uzantele din Romania, valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data prezentata.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (**septembrie 2011**), in care are loc operatiunea de evaluare. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.



A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

# IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

## LIMITE SI RESTRICTII PRIVIND UTILIZAREA RAPORTULUI

1. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici si fizici care pot aparea ulterior evaluarii si pot influenta opiniile si rezultatele din aceasta lucrare.

2. Se presupune ca terenurile evaluate se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, utilizare si urbanism, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

3. Nu a fost verificata autenticitatea documentelor prezentate si nu s-au facut investigatii privind statutul juridic al proprietatii in cauza.

4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele si documentatiile puse primite de la P.M.B. Prezenta evaluare este o estimare globala a preturilor terenurilor si constructiilor afectate de expropriere pentru largirea Bdului Nicolae Grigorescu.

5. Evaluarea se face pentru expropriere pentru utilitate publica.

6. Aceasta evaluarea globala s-a efectuat fara prezentarea actelor de proprietate, urmand ca evaluarile ulterioare sa se faca pentru fiecare proprietate in parte si tinand cont de aspectele juridice ale proprietatii.

7. Deoarece evaluarea prezenta este una globala, evaluatorul precizeaza ca la data evaluarilor punctuale pentru fiecare proprietate, valorile pot fi altele, depinzand de caracteristicile fiecarei proprietati in parte (acces, suprafata, deschidere, utilitati si altele). Aceste valori pot fi ajustate cu cca. + sau - 10-20%, in functie de caracteristicile fiecarei proprietati.

8. Evaluarea de fata nu tine cont de prejudiciul creat proprietarului (asa cum prevede art. 26 din Legea 33/1994) si de translatarea dreptului sau de proprietate la un moment de timp neales de el.

9. Evaluarea nu tine cont de timpul si costurile de relocare in vederea derularii neintrerupte a afacerii pentru persoanele juridice

10. S-a efectuat o evaluare globala a terenului, considerand terenul ca fiind intravilan urmand ca ulterior, la evaluarile per/propietate sa se faca estimari punctuale de valori.

11. In prezenta evaluare globala s-a tinut cont de evaluarea constructiilor, dar aceasta evaluare globala a constructiilor nu este considerata finala, deoarece nu s-a efectuat o masuratoare si o inspectie a fiecarei constructii. Aceste lucruri se vor efectua la evaluarile individuale.

12. La evaluarea fiecarei proprietati ce va avea loc ulterior, valoarea estimata va putea fi diferita (+ sau -) de cea cuprinsa in anexele prezentului raport, valoarea depinzand de caracteristicile fizice si tehnice ale proprietatii respective (atat pentru terenuri cat si pentru constructii).



### **CONDITII LIMITATIVE**

Acest raport a fost realizat pe baza urmatoarelor conditii limitative:

In conformitate cu uzantele evaluatorilor din Romania, valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data prezentata. Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (**august 2011**), in care are loc operatiunea de evaluare. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Scopul prezentei evaluari – stabilirea **valorii juste (de despagubire corelata cu valoarea de piata)** - a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicare a acestora, pentru ca valoarea rezultata sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate, valoarea justa.

- Evaluatorul presupune ca aprecierile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile si pertinente in contextul imobiliar, a legislatiei privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica si a standardelor de evaluare impuse la data evaluarii.

- **Legea 255/2010 prin art. 8, precizeaza ca evaluarea se face respectand grila Notarilor Publici pentru anul 2011.**

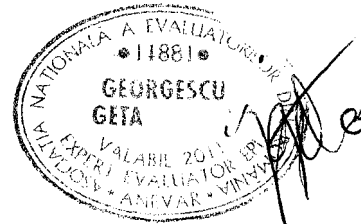
- **Pentru acest motiv, prezenta evaluarea se face fara descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere.**

**Evaluatorul alege sa utilizeze valoarea justa, concept mai larg decat valoarea de piata.**

#### **Teren si contaminari**

- Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freatiche.

- Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietatii, astfel de informatii depasind sfera raportului si calificarea evaluatorului.



A large handwritten signature and a circular stamp, likely a notary or official seal, located at the bottom of the page.

## ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane fizice sau juridice care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au preturi mari, care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, avansului de plata in cazul creditarilor, dobanzilor, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata.

La data evaluarii piata imobiliara este afectata in continuare de criza economico-financiara, inceputa cam la mijlocul anului 2008.

**Analizele Imobiliare** efectuate de DARIAN pentru semestrul II 2010 precizeaza :

“Pe piata terenurilor se înregistrează foarte puține tranzacții. Acesta este rezultatul faptului că investitorii preferă să nu arunce cu banii, așa cum o făceau acum 2, 3 ani de zile, ci preferă să aștepte momentul oportun pentru a cumpăra un teren într-o zonă bună, dar mai ales la un preț bun. Pe baza puținelor tranzacții care s-au încheiat totuși în decursul anului 2010 se pot desprinde următoarele concluzii: - în **S2 comparativ cu S1 2010**, prețurile la terenuri au scăzut cu aproximativ 12,5%.

- În perioada **2010 – 2009**, prețurile la terenuri au cunoscut o scădere de aproximativ 22,9%, în timp ce

- în intervalul de timp **2010 – 2008**, această scădere a fost de 44,1% raportat la moneda euro\*\* și de 35,6% raportat la moneda națională.

Preconizăm că în perioada următoare nu se vor schimba foarte multe lucruri legate de piata terenurilor, mai ales că în piață, nu există deocamdată foarte multe persoane dornice de a investi. Probabil vom vedea o schimbare, spre sfârșitul anului 2011, atunci când mai multe proiecte vor începe sau vor fi continuate.”

Sursa “ANALIZA PIETEI IMOBILIARE – ROMANIA, semestrul II 2010” – DARIAN.

### Caracteristici ale Pietei imobiliare:

este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente:

este foarte sensibila la situatia de pe piata muncii si stabilitatea veniturilor ,

deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare , durata si rata dobanzii,

este o piata care nu se autoregleaza, ci este 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.

- Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj între cerere si oferta.

- Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

- Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vnzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sint imediat disponibile.

Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti.pag. 11.

Caracteristici ale Proprietatilor Imobiliare:

- a. proprietate imobiliara este unica, beneficiind de un amplasament fix;
- b. proprietate imobiliara este un produs durabil in timp, cu grad scazut de lichiditate, tranzactionarile presupunand sume mari de bani, finantarea, in cele mai multe cazuri, neputand fi asigurata imediat.

Pentru delimitarea pietei imobiliare specifice trebuie avuti in vedere urmasorii factori:

- destinatia proprietatii analizate
- tipul proprietatii;
- caracteristicile proprietatii;
- aria proprietatii;
- proprietati echivalente disponibile;
- proprietati comparabile.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasare, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rindul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.



## PIATA Imobilelor tip terenuri intravilane situate in sectoarele 3 si 4 Bucuresti

In contextul crizei financiare, piata imobiliara este imediat afectata prin lipsa lichiditatilor ce duce la lipsa tranzactiilor de vanzare-cumparare.

Piata imobiliara la momentul actual se caracterizeaza printr-o lipsa de transparenta, si prin diferente foarte mari intre ofertele prezente pe piata si valorile efective la care se incheie tranzactiile, in cazul in care intr-un final totusi acestea au loc.

Piata Imobiliară a proprietății evaluate este piata terenurilor intravilane cu constructii sau libere de constructii – amplasate in zonele – **B-dul. Nicolae Grigorescu si Splaiul Unirii.**

### Caracteristici ale Proprietatilor Imobiliare:

- a. proprietatea imobiliara este unica, beneficiind de un amplasament fix;
- b. proprietatea imobiliara este un produs durabil in timp, cu grad scazut de lichiditate, tranzactionarile presupunand sume mari de bani, finantarea, in cele mai multe cazuri, neputand fi asigurata imediat.

Pentru delimitarea pietei imobiliare specifice trebuie avuti in vedere urmatorii factori:- tipul proprietatii;- caracteristicile proprietatii;

- aria proprietatii;- proprietati echivalente disponibile;
- proprietati comparabile.

**Cererea** pentru acest tip de proprietate este in regres la data evaluarii , datorita contextului macroeconomic general. Analiza cererii trebuie sa porneasca de la identificarea persoanelor juridice si fizice ce manifesta dorinta pentru achizitionarea de proprietati pentru destinatie fie industrial/comerciala (suprafete mari de teren), fie rezidentiala.

**Oferta** - Piata imobiliara specifica acestui tip de proprietate imobiliara este reprezentata de oferte la vanzare, similare ca localizare si caracteristici cu proprietatea evaluata.

Din analiza ofertelor prezentate pe piata la data evaluarii, evaluatorul isi poate forma o parere asupra situatiei pietei si subpietei respective, si a valorilor estimate pentru aceasta data.

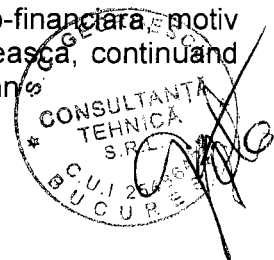
Au fost luate in considerare proprietati comparabile (oferte la Vanzare) din punct de vedere al destinatiei si al localizarii cu proprietatea evaluata.

### **Caracterul edilitar al zonei Grigorescu- Splai Unirii:**

**Zona supusa evaluarii are urmatoarele destinatii: rezidentiala, industrială, comerciala.**

**Echilibrul pietei** - Piata imobiliara din zona pentru proprietati tip teren intravilan este in **dezechilibru** datorita ofertei mari si cererii relativ reduse.

In plus intreaga piata imobiliara este afectata de criza economico-financiara, motiv pentru care preturile desi nu vor mai o scadea, nici nu vor incepe sa creasca, continuand perioada de stagnare, semnalata incepand cu trimestrul II si III al acestui an.





## ANALIZA DATELOR

### ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Ca si valoarea de piata, **Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)** este un concept de piata. Prin analiza **CMBU**, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului de evaluare.

Conceptul se bazeaza asadar pe urmatoarele patru criterii, conditii care trebuie indeplinite de imobilele analizate.

Orice varianta alternativa de utilizare trebuie sa fie:

- o **permisibila legal**
- o **posibila fizic**
- o **fezabila financiar**
- o **maxim productiva**

Aceste criterii trebuie urmarite cu strictete in cazul unei investitii imobiliare.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

**C.M.B.U este definita ca «cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate», (paragraf 6.3 pag. 28, IVS-uri).**

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analiza fezabilitatii legata de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementul, precum si de cresterea potentiala a valorii.

Cladirile pot fi schimbate, dar caracteristicile amplasamentelor nu pot fi schimbate. Decizia de utilizare este fundamentala in determinarea marimii venitului pe care il poate produce un amplasament. Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii utilizarii care maximizeza valoarea proprietatii.

Analiza CMBU se abordeaza in general pe baza a doua ipoteze:

1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat neocupat
2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita cu o constructie care sa fie maxim productiva, prin beneficiile si venitul pe care le va produce.

Analiza **Celei Mai Bune Utilizari** pentru proprietatile evaluate (i cazul in care nu proprietatile nu ar fi afectate de expropriere ) considera:

**OBS. Deoarece terenurile vor fi supuse exproprierii, analiza C.M.B.U in acest caz nu mai are relevanta, nefiind aplicabila.**



# EVALUARE Proprietate

## MODURI DE ABORDARE A VALORII ESTIMATE

Prin evaluare s-au utilizat modalitatile de abordare aplicabile scopului si obiectului evaluarii din care va rezulta opinia asupra valorii. Pentru fiecare abordare utilizata, sunt prezentate datele factice, analiza si rationamentul care au condus la nivelul respectiv al valorii.

Evaluarea este formata dintr-un numar de proceduri integrate, corelate si inseparabile ce au ca obiectiv comun o estimare convingatoare, demna de incredere, a valorii.

Piata imobiliara la momentul actual se caracterizeaza printr-o lipsa de transparenta, si prin diferente foarte mari intre ofertele prezente pe piata si valorile efective la care se incheie tranzactiile, in cazul in care intr-un final totusi acestea au loc.

Abordarile ce pot fi utilizate in contextul dat sunt:

**A. Abordarea prin metoda comparatiei directe - este aplicabila** deoarece exista oferte pe piata de proprietati similare (atat la terenuri libere cat si la terenuri ocupate cu constructii), situate in apropierea proprietatilor evaluate, oferte din care pot sa rezulte valori estimative ale proprietatilor.

**OBS. Deoarece evaluarea prezenta este una globala, evaluatorul nu apeleaza la alta abordare, urmand ca la fiecare evaluare punctuala pentru fiecare proprietate in parte sa utilizeze si o alta abordare tinand cont de caracteristicile fiecarei proprietati analizate si evaluate.**

**OBS.**

**B. Metoda capitalizarii rentei funciare - NU** este aplicabila acestor proprietati, pentru ca nu exista in zona nu exista chirii disponibile si proprietati (terenuri) comparabile oferite la inchiriere.

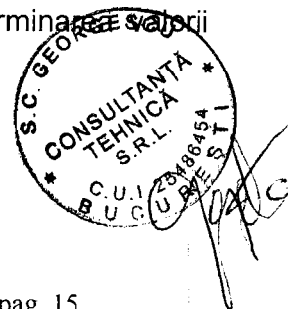
**C. Metoda parcelarii** nu este aplicabila deoarece pentru terenurile evaluate parcelarea nu reprezinta Cea mai buna utilizare.

Din aceste motive, evaluatorul opineaza ca abordarea ce poate fi utilizata in contextul dat pentru evaluarea globala este:

**A. Abordarea prin metoda comparatiei.**

### **Etape parcurse:**

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client;
- identificarea si analiza amplasamentului si constructiilor, aprecierea starii tehnice;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare (prezentate anterior).



A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom center of the page.

## ABORDAREA prin METODA COMPARATIEI DIRECTE

Metoda comparatiei directe este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare atunci cand exista tranzactii recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintei de piata.

Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date - metoda aleasa in cazul de fata – fie analiza comparatiilor relative.

Procesul analitic are patru etape:

identificarea atributelor de comparatie ce afecteaza valoarea tipului de proprietate evaluata

compararea atributelor fiecarei proprietati comparabile cu cele ale proprietatii evaluate si aprecierea diferentelor pentru fiecare element de comparatie ( cantitativ si calitativ )

obtinerea corectiei nete pentru fiecare tranzactie comparabila si aplicarea ei asupra pretului

efectuarea unei comparatii globale a proprietatilor comparabile corectate si extragerea unei singure valori din gama de valori rezultata.

Pentru aceasta abordare s-au parcurs etapele:

s-a ales un numar de 6 proprietati comparabile – teren - cu suprafete diferite deoarece se evalueaza suprafete diferite de teren - din zona in care se afla proprietatea evaluata, dintre ofertele prezente pe piata la vanzare, pentru a se estima valoarea de piata a imobilului supus evaluarii.

Ofertele gasite in piata si situate in vecinatatea Nicolae Grigorescu

Pentru terenuri Intravilane:

Prin metoda Comparatiei directe, se estimeaza pentru terenurile analizate

Pentru zona 70 ( intr. Iuliu Hateganu, Intr. Vulturului) valorile furnizate de piata si de grila notarilor 2011:

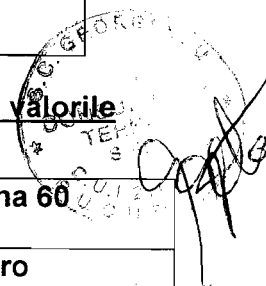
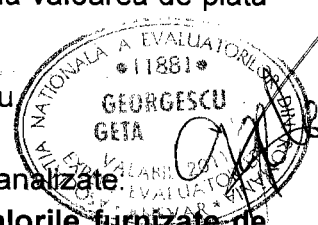
	Valoare estimata piata (euro/mp)	Grila Notari Zona 70 (euro/mp)
<b>Terenuri Intravilane Libere CC</b>	<b>105 – 165</b>	<b>112 – 160</b>

Pentru zona 60 ( Trapezului, Prevederii, Ilioara, Gospodariei, etc), valorile furnizate de piata si de grila notarilor 2011:

	Valoare estimata piata (euro/mp)	Grila Notari Zona 60 (euro/mp)
<b>Terenuri Intravilane Libere CC</b>	<b>210 - 333 Euro</b>	<b>168 - 240 Euro</b>

OBS. Valorile juste ce se estimeaza sunt pentru Terenuri aflate in proprietatea privata (persoane fizice si juridice), nu si pentru proprietatea publica a statului.

Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti.pag. 16.



# OPINII

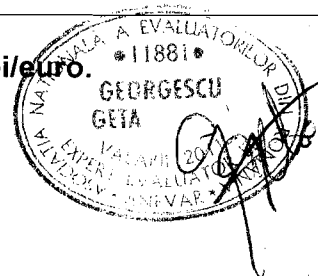
Pentru Proprietatile Imobiliare formata din

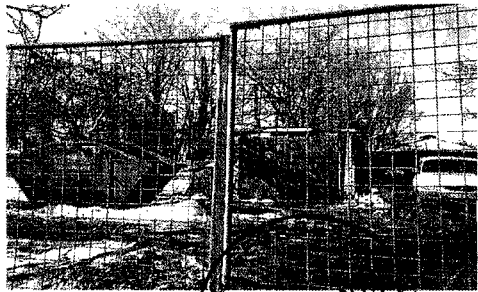
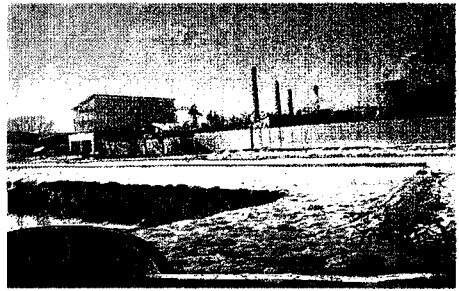
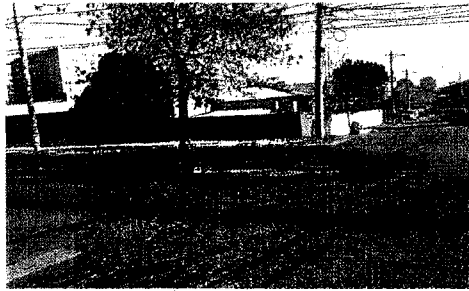
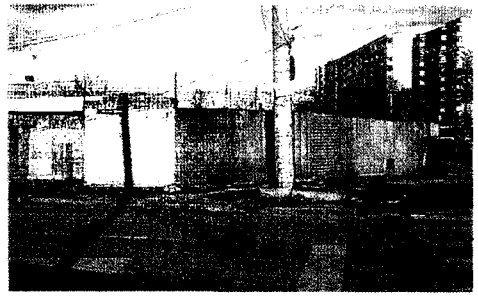
Terenuri Intravilane si Constructii situate sectoarele 3 si 4 – B-dul Nicolae Grigorescu

VALOAREA JUSTA (pentru expropriere) (in corelare cu valoarea de PIATA)

Suprafata totala Supusa Expropriarii	<b>164.418 mp</b>	
Suprafata ce se expropriaza (Persoane Fizice si Juridice)	<b>36.526 mp</b>	
<b>Valori estimate la 12-09-2011</b>		
<b>Terenuri Intravilane Libere CC</b>		<b>7.724.679 €</b>
<b>Constructii</b>		<b>583.429 €</b>
<b>Valoare justa de despagubire estimata global la 12-09-2011 - Euro</b>		<b>8.308.108 €</b>
<b>Valoare justa de despagubire estimata global la 12-09-2011 - LEI</b>		<b>35.562.856 lei</b>

Curs BNR leu/Euro la data estimarii 12-09-2011 **4,2805 lei/euro.**



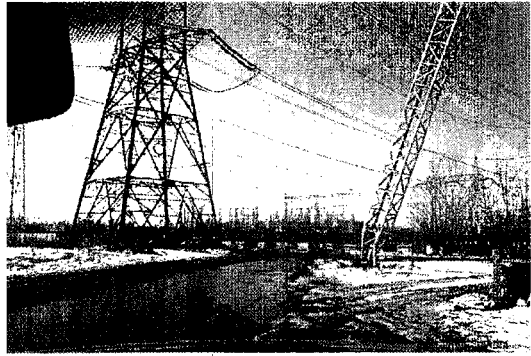
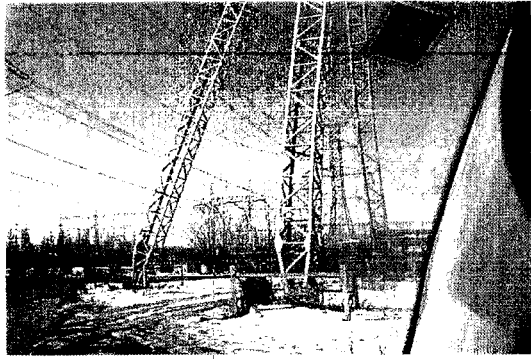


CONSULTANT  
 TEHNICA  
 S.R.L.  
 B.C.U. 2548/15  
 BUCURESTI

B-dul Nicolae Grigorescu

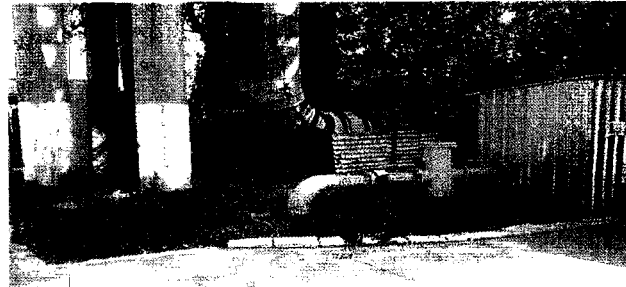
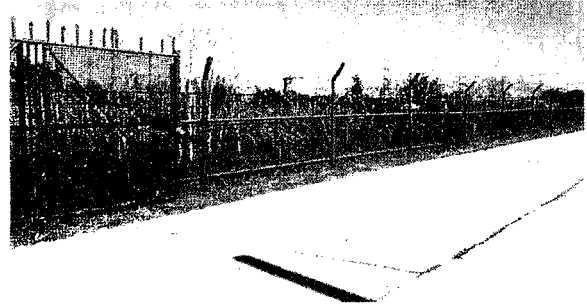
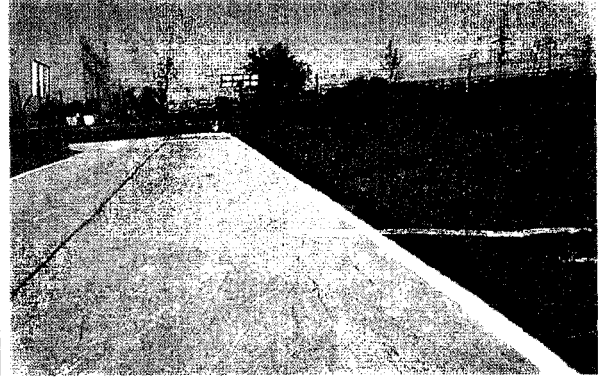
*[Handwritten signature]*

- 18 -

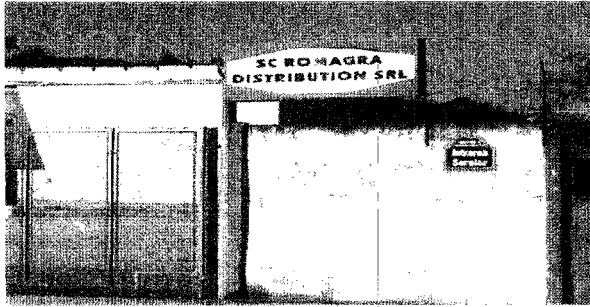
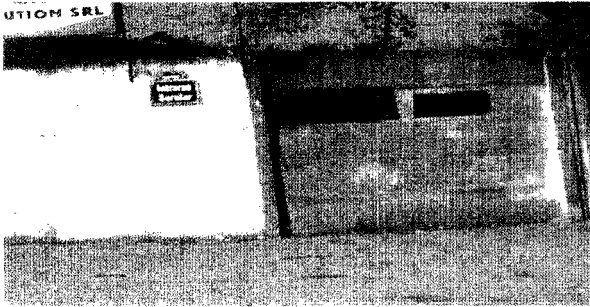
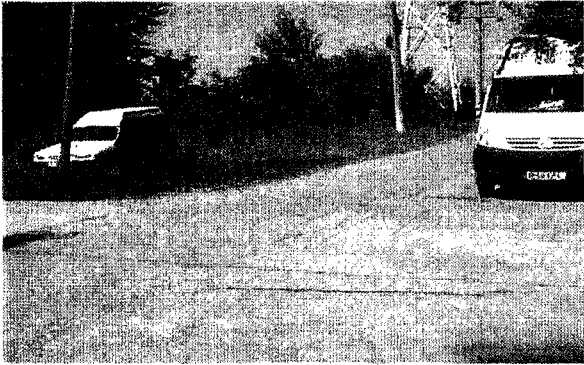


B-dul Nicolae Grigorescu





Zona SPLAIUL Unirii



Zona Serelor si Bdul Grigorescu

GEORG  
ON-H  
C.U. 126  
BUCH



Nr. F10/0383

C.U.I. 25486454

Emis la 10 decembrie 2010

**ANEVAR<sup>®</sup>**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

# CERTIFICAT DE MEMBRU CORPORATIV

Anul 2011

**GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA SRL**

este membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România.

Președinte ANEVAR, ec. Filip Stoica



2580/09.02.2010

**PROIECT DE HOTARARE NR 2078 22.4.2011**

privind aprobarea planului de activitate financiară pe termen mediu și lung

pentru perioada 2011-2015 a societății S.C. GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA SRL

S.C. GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA SRL Bucuresti, Str. Scarlata Variaz nr 11, Sector 6 25486434 FID-0383 0723 342933			
Activitatea financiară pe termen mediu și lung			
Activitatea financiară pe termen mediu și lung			
Activitatea financiară pe termen mediu și lung			
Resurse financiare (la începutul perioadei)	250.000	1.087.500	1.023,34
Resurse financiare (la sfârșitul perioadei)			
Resurse financiare (la sfârșitul perioadei)			1.023,34
Resurse financiare (la sfârșitul perioadei)		500	2.175,00
Resurse financiare (la sfârșitul perioadei)			
Resurse financiare (la sfârșitul perioadei)		1.4.2011	31.12.2011
Resurse financiare (la sfârșitul perioadei)	1.023,34	21.4.2011	
Resurse financiare (la sfârșitul perioadei)			
Resurse financiare (la sfârșitul perioadei)			
Resurse financiare (la sfârșitul perioadei)			
Resurse financiare (la sfârșitul perioadei)			
Resurse financiare (la sfârșitul perioadei)			

22.4.2011



## HOTĂRÂRE

privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Străpungere Bd. Nicolae Grigorescu - Splai Dudescu”, în vederea continuării și finalizării lucrărilor de interes public local

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;

Văzând raportul Comisiei patrimoniu din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și cu prevederile art. 4 alin. 1, 2, 5 și 7 din Norma Metodologica din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

Cu respectarea prevederilor Hotărârii C.G.M.B. nr. 268/2006;

În temeiul prevederilor 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 „Străpungere Bd. Nicolae Grigorescu - Splai Dudescu”, potrivit planurilor de situație prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Străpungere Bd. Nicolae Grigorescu - Splai Dudescu”, prevăzut la art. 1, expropriator fiind Municipiul București.

Art.3 Se aprobă lista imobilelor afectate de coridorul de expropriere, lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale,

*[Signature]*  
Municipal Council  
14.03.2011

identificați conform evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, ale Primăriei Municipiului București, ale Primăriei Sector 3 și Primăriei Sector 4, suprafețele care urmează a fi expropriate și valoarea individuală a despăgubirilor, stabilită conform raportului de evaluare întocmit, prevăzute în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.4 Se aprobă ca justă despăgubire pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Străpungere B-dul Nicolae Grigorescu - Splai Dudescu”, suma globală estimată a despăgubirilor ce va fi alocată din bugetul local, compusă din valorile individuale aferente despăgubirilor estimate, în valoare de 35.671.737 lei, conform raportului de evaluare parte a anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.5 Sumele prevăzute la art. 4 se virează 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 „Străpungere B-dul Nicolae Grigorescu - Splai Dudescu” prevăzută la art. 2 în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere, în condițiile legii.

Art.6 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 reglementarilor în vigoare.

Art.7 Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

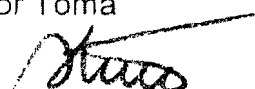
Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București, din data de 28.02.2011.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Călin Murg

București, 28.02.2011  
Nr. 35

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
Tudor Toma



Publicat în  
14.03.2011