



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: ___ din ___

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

Avand in vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului Bucuresti si raportul de specialitate al Directiei Generale Infrastructura si Servicii Publice – Directia Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulatiei;

Vazand raportul Comisiei economice, buget, finante, raportul Comisiei patrimoniu, raportul Comisiei de transporturi si infrastructura urbana si avizul Comisiei juridice si de disciplina din cadrul Consiliului General al Municipiului Bucuresti

In conformitate cu prevederile art. 5 alin. 1 din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, modificata si cu prevederile art. 4 alin. 1, 2, 5 si 7 din Norma metodologica din 19.01.2011 de aplicare a legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

In temeiul art. 36 alin. (1), alin. (9) si art. 45 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare:

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI HOTARASTE:

Art. I. Anexa nr. 1 la Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 35/28.02.2011 se modifica in conformitate cu anexa nr. 1 la prezenta hotarare.

Art. II. Anexa nr. 2 la Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 35/28.02.2011 se modifica in conformitate cu anexa nr. 2 la prezenta hotarare.

Art. III. Art. 4 la Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 35/28.02.2011 se modifica si va avea urmatorul cuprins: „Se aproba ca justa despagubire pentru imobilele proprietate privata situate pe amplasamentul lucrarii de utilitate publica Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu, suma globala estimata a despagubirilor ce va fi alocata din bugetul local, compusa din

valorile individuale aferente despagubirilor estimate, in valoare de 30.932.020 lei, conform raportului de evaluare parte a anexei nr. 2 la prezenta hotarare.”

Art. IV. Sumele prevazute la art. IV al prezentei hotarari se vireaza in termen de 90 zile de la data intrarii in vigoare a prezentei hotarari intr-un cont bancar deschis pe numele expropriatorului pentru lucrarea de utilitate publica „Strapungere B-dul Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu” in vederea efectuarii despagubirilor in cadrul procedurilor de expropriere, in conditiile legii.

Art. V. Celelalte articole ale Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 35/28.02.2011 raman neschimbate.

Art. VI. Anexele 1 si 2 fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art. VII. Directiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului Bucuresti vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

Aceasta hotarare a fost adoptata in sedinta a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, din data de

PRESEDINTE DE SEDINTA

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice
Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

Nr. 3002 / 24.04.2012

RAPORT DE SPECIALITATE

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 lucrarii 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 între 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 și 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.

Fata de datele in baza carora a fost emisa Hotararea de Consiliu General nr. 35/28.02.2011, au aparut urmatoarele modificari:

1. In anul 2012 Camera Notarilor Publici a elaborat o noua grila de evaluare valabila pentru anul in curs cu valori diferite fata de cele stabilite pentru anul 2011. In acest sens evaluarile potrivit



Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, trebuie refacute;

2. In cadrul procedurii de expropriere, incepute in anul 2007, in conformitate cu prevederile Legii nr. 33/1994, republicata, au intervenit hotarari judecatoresti definitive si irevocabile stabilindu-se pentru unele imobile conditiile privind exproprierea.

Aceste imobile vor fi scoase din lista imobilelor ramase de expropriat aprobate initial in Hotararea de Consiliu General al Municipiului Bucuresti nr. 35/28.02.2011.

Avand in vedere modificarile respective, se impune adaptarea la noile conditii a raportului de evaluare si implicit modificarea Hotararii de Consiliu General al Municipiului Bucuresti initiala, nr. 35/28.02.2011.

Prin aceasta modificare a anexelor 1 si 2, suma necesara efectuarii expropriierilor nu doar ca ramane in aceiasi parametri ci, mai mult, scade pana la 30.932.020 lei.

Pentru continuarea și finalizarea lucrării conform modificării propuse, este necesară exproprierea unei suprafețe mai mici de teren, respectiv 29 327mp teren proprietate privata, precum si exproprierea unei suprafețe mai mici de constructii proprietate privata, respectiv 1082,30 mp.

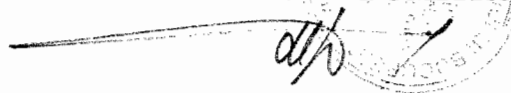
Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru expropriere potrivit noului amplasament sunt stabilite prin Raportul de evaluare, anexat prezentului raport.

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 lucrarii de utilitate publica „Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu”, in vederea continuarii si finalizarii lucrarilor de interes public local.

DIRECTOR GENERAL

Mădălin DUMITRU



DIRECTOR EXECUTIV

Ion DEDU



" Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu"

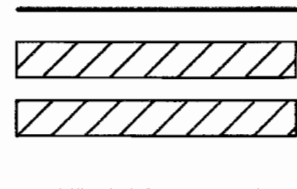
Legenda:

Limita culoarului de expropriere

Suprafete propuse pentru expropriere prin HCGMB

Suprafete expropriate

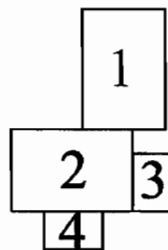
Constructii



Suprafata Teren de Expropriat 29327 mp

Suprafata Constructii de Expropriat 1082.30 mp

Schita dispunere planse



Data:
23.04.2012

" Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu"

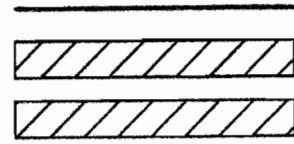
Legenda:

Limita culoarului de expropriere

Suprafete propuse pentru expropriere prin HCGMB

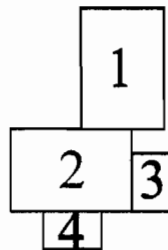
Suprafete expropriate

Constructii

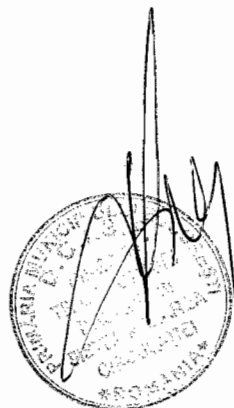


Suprafata Teren de Expropriat 29327 mp
Suprafata Constructii de Expropriat 1082.30 mp

Schita dispunere planse



Intocmit: Seria B, Nr. 815
S.C. GEO TOPO S.R.L.
CLASA I



Data:
23.04.2012

" Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu"

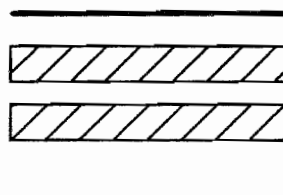
Legenda:

Limita culoarului de expropriere

Suprafete propuse pentru expropriere prin HCGMB

Suprafete expropriate

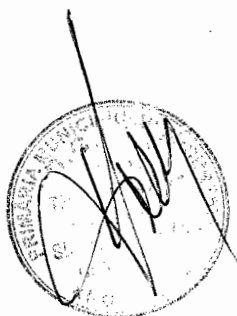
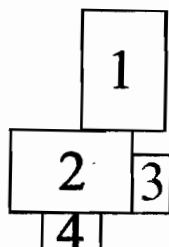
Constructii



Suprafata Teren de Expropriat 29327 mp

Suprafata Constructii de Expropriat 1082.30 mp

Schita dispunere planse



Intocmit de

S.C. GEO TOPO S.R.L.



Data:

23.04.2012

" Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu"

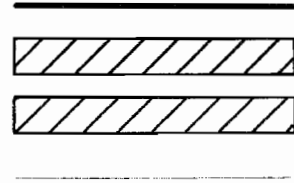
Legenda:

Limita culoarului de expropriere

Suprafete propuse pentru expropriere prin HCGMB

Suprafete expropriate

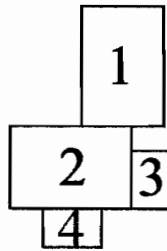
Constructii



Suprafata Teren de Expropriat 29327 mp

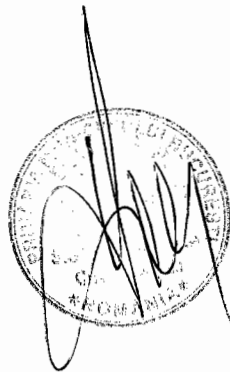
Suprafata Constructii de Expropriat 1082.30 mp

Schita dispunere planse



Intocmit:

S.C. GEOTOP S.R.L.



Data:

23.04.2012

ANEXA 2

STRAPUNGAREA "BD. NICOLAE GRIGORESCU - SPLAI-DUDESCU"

ESTIMARE la 20 APRILIE 2012 cu respectarea Grilei Notariale 2012

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Numar Cadastral	Suprafata Expropriata	Valoare Globala	Total Valoare Justa - Imobil ce se Expropriaza - EURO	Total Valoare Justa Imobil ce se Expropriaza - LEI
			Teren (mp)	Valoare Teren		
			Constructii	Valoare Constructii		
1	Motoc Gheorghe		202	48.884	85.974 €	376.092,37
			C1+C2+C3=116	37.090		
2	Ghita Sorin		128	30.976	30.976 €	135.504,51
3	Cristache Viorel	6004/1	109	26.378	36.921 €	161.510,16
			C1+C2=38	10.543		
4	Borozan Niculina, Borozan Ilie	5930	198	47.916	48.201 €	210.855,27
			C1=5	285		
5	Badinici Tudora		42	10.080	10.080 €	44.092,96
			0			
6	Ivan Stoiana	8627/1	55	13.310	13.310 €	58.224,60
			0			
7	Ilie Ecaterina, Ilie Tudor		9	2.178	2.178 €	9.527,66
			0			
8	Ilie Gheorghe		96	23.232	23.232 €	101.628,38
			0			
9	Raducanu Toader	12217	1066	232.388	232.388 €	1.016.581,31
			0			
10	Constantin Dinu	11761	5	1.210	1.210 €	5.293,15
			0			
11	Elena Robu, Gheorghe Chelaru	4384/1	1194	158.802	158.802 €	694.679,35
			0			
12	Sandu Cristian Andrei, Sandu Alina Ioana	8967	7	1.796	1.796 €	7.858,20
			0			
13	Petrache C. Calita	6343	3	834	834 €	3.650,15
			0			
14	Lorinstal Construct S.A.		5	1.210	1.210 €	5.293,15
			0			
15	Drum Servitute, Stefanovici Laurentiu, Stefanovici Laura, Lorinstal Construct S.A.	6486/13	18	4.251	4.251 €	18.594,82
			0			
16	Stefanovici Laurentiu, Stefanovici Laura	6486/2/1	3	719	719 €	3.146,25
			0			
17	Takmaji Marilena Madalina		647	156.574	156.574 €	684.932,96
18	Panait Cornel, Panait Cristina	6486/2/2	3	664	664 €	2.904,88
			0			
19	Marin Marin	6486/12/1	2	534	534 €	2.334,28
			0			
20	Ilie Petra	8436	3	609	609 €	2.663,51
			0			
21	S.C. Energomontaj S.A.	1899	14	3.052	3.052 €	13.350,97
			0			
22	S.C. Electroputere Bucuresti S.A.	8488_1_7-8488_10_5-8488_4_4-8488_11_4	118	25.724	25.724 €	112.529,64
			0			
23	S.C. ENERGO Constructia	1899/2	20	4.360	4.360 €	19.072,82
			0			

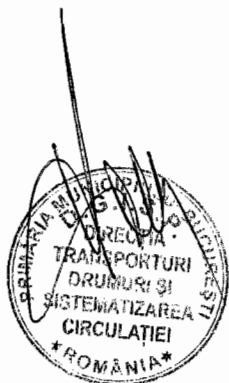


Page 1 of 3.



STRAPUNGAREA "BD. NICOLAE GRIGORESCU-SPLAI-DUDESCU"

24	Most. Dragan I. Gheorghe	1899/2	1 0	242	242 €	1.058,63
25	Diaconu Stela, Pencu Peter, Pencu		3 0	726	726 €	3.175,89
26	Sandu Petru		8 0	1.936	1.936 €	8.469,03
27	Sandu Petru, Sandu Viorica	1301/2	9 0	2.178	2.178 €	9.527,66
28	Sandu Petru, Sandu Viorica	1301/1	1 0	242	242 €	1.058,63
29	Bandici Gheorghe		6 0	1.452	1.452 €	6.351,77
30	Tanase Stefan	6278	9 0	2.178	2.178 €	9.527,66
31	Zisu Dumitru		5 0	1.210	1.210 €	5.293,15
32	S.C. ENERGO Constructia		187 0	40.766	40.766 €	178.330,87
33	Diaconu Ilie		287 0	69.454	69.454 €	303.826,52
34	Vasile P. Niculae	8976	2137 0	258.577	258.577 €	1.131.145,09
35	Anastasescu Nicolae, Anastasescu Ovidiu	9506	2496 0	554.112	554.112 €	2.423.962,94
36	Pascu Rozalia	9505	64 0	12.096	12.096 €	52.913,95
37	Pascu Rozalia	9505	288 0	54.432	54.432 €	238.112,78
38	Most. Dragan I. Gheorghe		73 0	13.797	13.797 €	60.354,98
39	Diaconu Stela, Pencu Peter, Pencu	8271	116 0	21.924	21.924 €	95.906,54
40	S.C. Lukoil S.A.	7736/220/6/1	179 -0	87.531	87.531 €	382.904,36
41	S.C. Lukoil S.A.		10 0	4.890	4.890 €	21.391,31
42	S.C. Midocar S.R.L.	8778	274 0	133.986	133.986 €	586.121,76
43	Achim Tudora, Meresciu Theodor	11180	11 0	4.884	4.884 €	21.365,06



SECTORUL 4						
44	S.C."G.E.INVESTITII" SRL	10591/1	119 0	40.936	40.936 €	179.074,53
45	S.C."A.C.INVESTITII" SRL	10591/2	862 0	296.528	296.528 €	1.297.161,74
46	S.C."A.C.INVESTITII" SRL	4730	1085 0	373.240	373.240 €	1.632.738,38
47	S.C."A.C.INVESTITII" SRL	4729	3369 0	1.158.936	1.158.936 €	5.069.765,53
48	S.C. Hofigal S.R.L	6112	64 0	25.600	25.600 €	111.987,20
49	S.C. Hofigal S.R.L	6113	896 0	358.400	358.400 €	1.567.820,80
50	S.C. Hofigal S.R.L	207441	1350 C3+C4+C6=923,30	660.150 486.912	1.147.062 €	5.017.823,16
51	Stroe Nicolae , Stroe Tanase	8320	611 0	83.103	83.103 €	363.534,07
52	Stroe Nicolae	9307	366 0	49.783	49.783 €	217.775,73
53	Niculescu Gheorghe	10661	353 0	48.008	48.008 €	210.011,00
54	Niculescu Maria	10660	337 0	45.832	45.832 €	200.492,08
55	Niculesch Ghe. Mihai	0	321 0	43.656	43.656 €	190.973,17
56	Radulescu Alexandru	10499	305 0	41.480	41.480 €	181.454,26
57	Most. Gheorghiu Ioana	5921	1252 0	170.272	170.272 €	744.854,86
58	Bratu Vasilica	1068	1068 0	145.248	145.248 €	635.387,38
59	Berea Anca	10850	1120 0	152.320	152.320 €	666.323,84
60	Stroe Nicolae	8321	1236 0	168.096	168.096 €	735.335,95
61	Mihalache Nicolae		1474 0	200.464	200.464 €	876.929,77
62	Padureanu Vasile		2999 0	407.864	407.864 €	1.784.201,07
63	Banciu Iosif	6868/1	29 0	3.944	3.944 €	17.253,03

TOTAL

CONSTRUCTII

534.830 €

TERENURI

6.536.154 €

7.070.984 €

7.070.983,5 €

30.932.017,46 lei

Valoare Globala estimata la data de 20-04-2012

pentru lucrarile de utilitate publica

"Strapungere BD. Nicolae Grigorescu-Splai-
Dudescu" :

7.070.984 €

30.932.020 lei

Curs BNR la data 20-04-2012

4,3745

echivalent lei

30.932.020 lei

NOTA *

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 se bazeaza pe informatiile obtinute cu ocazia inspectiei proprietatilor a terenurilor imobiliare de la data evaluarii si a Grilei Notariale valabila 2012.



SINTEZA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

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

Date Proprietate:

Suprafata de teren ce se expropriaza 29.327 mp.
Suprafata constructii ce se expropriaza 1082,30 mp

SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul estimarii valorii juste 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 si precizate in

"ANEXA 2 -STRAPUNGAREA BD. NICOLAE GRIGORESCU – SPLAI DUDESCU"

La evaluarile individuale ce vor urma se va estima valoarea justa punctuala pentru fiecare proprietate in parte.

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

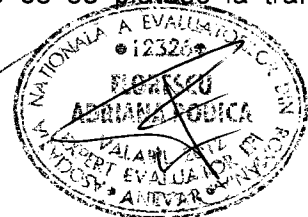
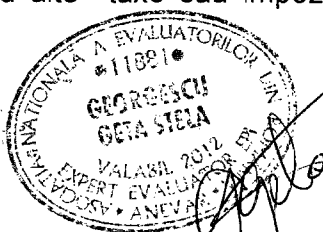
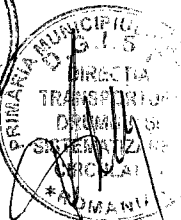
VALORILE JUSTE

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 de teren ce se expropriaza	29.327 mp	
Suprafata constructii ce se expropriaza	1082,30 mp	
Valori estimate la 20-04-2012		
Terenuri Intravilane Libere CC		6.536.154 €
Constructii		534.830 €
Valoare justa de despagubire estimata global la 20-04-2012 - Euro		7.070.984 €
Valoare justa de despagubire estimata global la 20-04-2012 - LEI		30.932.020 lei

Curs BNR leu/Euro la data estimarii 20-04-2012 4,3745 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 proprietăți ce va avea loc ulterior, valoarea estimată va putea fi diferită (+sau -) de cea cuprinsă în ANEXA 2 din prezentul raport, valoarea depinzând de caracteristicile fizice și tehnice ale proprietății respective (atât pentru terenuri cât și pentru construcții).

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 efectuează conform standardelor Internaționale de Evaluare in vigoare ale ANEVAR (editia a opta 2007 si editia 2011).

BENEFICIAR si DESTINATAR RAPORT

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI –

Directia Generala INFRASTRUCTURA si SERVICII Publice.

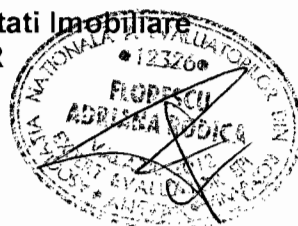
DATA MODIFICARII RAPORTULUI GLOBAL

20.04.2012.

S.C. GEORGESCU Consultanta Tehnica SRL

Ing. GEORGESCU Geta
Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR

Ing. FLORESCU Adriana
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 -

Situat pe teritoriile administrative

Sector 3 si sector 4 Bucuresti

PROPRIETARI: Persoane Fizice si Persoane Juridice

Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti, pag 2.



CERTIFICARE

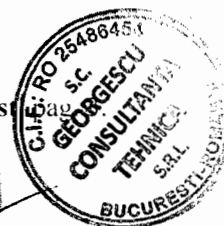
1. Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul declara ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport se bazeaza pe date considerate adevarate si corecte, si pe concluziile asupra inspectiei vizuale si globale a proprietăților.
2. De asemenea, analizele, opiniile 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 poseda 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.

Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti



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 ce se expropriaza 29.327 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 evaluării 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 sau Splaiul Unirii.

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.

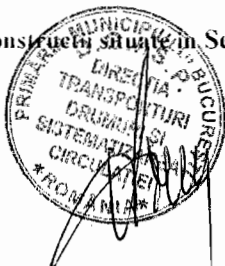
BENEFICIAR si DESTINATAR RAPORT

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.

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



BAZELE EVALUARII

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

VALOAREA ESTIMATA

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii juste de despăgubire în strânsă concordanță cu valoarea de piață pentru terenurile supuse exproprierii.

A.

Legislația specifică prin Art. 26 din Legea 33/1994 definește :

« Valoarea de despăgubire » ca fiind : « valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite »

Art.26.

« Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de pretul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia.

Experții vor defalca despăgubirile convenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale.

În cazul exproprierii parțiale, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor realiza, experții, ținând seama de prevederile alineatului precedent, vor putea propune instanței o eventuală reducere numai a daunelor.”

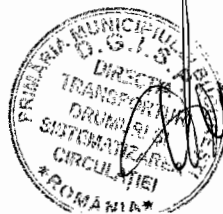
Pentru respectarea legislației precizate anterior, pentru estimarea valorii juste de despăgubire, evaluatorul va avea în vedere și se va raporta la “GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2012”, efectuate de Camera Notarilor Publici pentru anul 2012, așa cum cere Legea 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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. “

Terenuri Intravilane și Construcții situate în Sector 3 și Sector 4 București.



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. 77¹ 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 actualizata de Camera Notarilor Publici, potrivit articolului 77¹ alineatul (5) din Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

«(3)Actiunea formulata in conformitate cu prevederile prezentului articol se solutioneaza potrivit art. 21-27 din Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, in ceea ce priveste stabilirea despagubirii.

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

IVS1- Valoarea de piata – tip de valoare ,
 IVS 2 Tipuri de valoare diferite de valoarea de piata,
 IVS 3 – raportarea evaluarii si GN 1 – evaluarea proprietatii imobiliare
 IVS 1/ 101 – Sfera misiunii de evaluare
 IVS 3 / 103 – Raportarea evaluarii
 IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
 si anume Standardele Internationale de Evaluare, 2007 si 2011.
 Valoarea de piață este definita astfel de S.I.E 2007:

“Valoarea de piață reprezinta suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzactie cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzatoare, în care partile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”. (IVS I, paragraful 3.1, IVS).

Valoarea de piață este definita astfel de S.I.E 2011:

“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (IVS par. 30 pag 20 S.I.E. 2011)”.

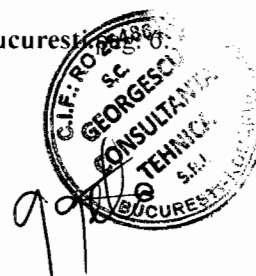
Valoarea justa este definita astfel:

“Suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunavoie, între doua parti interesate, aflate in cunostinta de cauza, într-o tranzactie in care pretul este determinat în mod obiectiv”. (IVS 2 , paragraf 3.2, pag. 88).

Valoarea justa este un concept mai larg decat valoarea de piata. In cele mai multe cazuri, pretul corect între cele doua parti ar putea sa fie egal cu cel obtenabil pe piata.(IVS 2 paragraf 6.4.).

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

Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti



DATA EVALUARII

Evaluarea a fost realizata la data de 20.04.2012.

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.

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

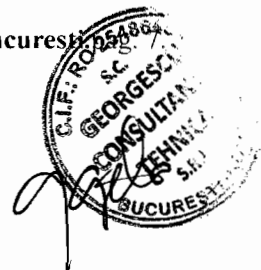
1. Elaborarea prezentului raport se face respectand legislatia in vigoare:
LEGE Nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
Lege nr. 255/2010 din 14/12/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, **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. si SIE editia 2011.
„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) ;
Cataoage 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.
Masterul in Economia Proprietatilor Imobiliare – ASE - 2010.

Concluzia evaluării se bazează pe scopul lucrării și supozițiile de evaluare precizate.

Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti



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 despăgubire, 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.

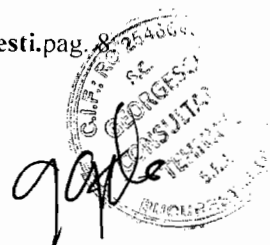
DREPT DE PUBLICARE

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 2 exemplare, 1 pentru **P.M.B.** și unul pentru arhiva evaluatorului.

Ing. GEORGESCU Geta
Expert Evaluator Proprietati imobiliare
Membru Titular ANEVAR

Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti.pag. 8



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 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 exproprierei 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 Evaluariile 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 intocmite si 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 – 2012 ».

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 (**aprilie 2012**), 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.



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 fiecărei proprietati in parte (acces, suprafata, deschidere, utilitati si altele). Aceste valori pot fi ajustate cu cca. + sau - 5-20%, in functie de caracteristicile fiecărei 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/proprietate 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 fiecărei constructii. Aceste lucruri se vor efectua la evaluarile individuale.

12. La evaluarea fiecărei 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).

Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti, pag. 10



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 (**aprilie 2012**), 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.

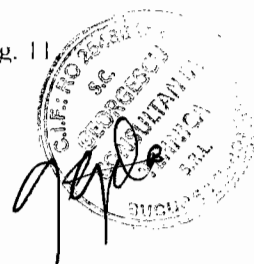
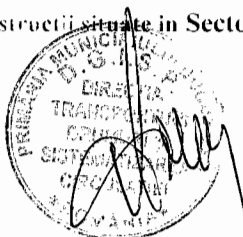
- **Legea 255/2010 prin art. 8, precizeaza ca evaluarea se face respectand grila Notarilor Publici pentru anul 2012.**
- **Pentru acest motiv, prezenta evaluarea se face fara descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere.**

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.



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.

Pieteile 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 creditorilor, 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,

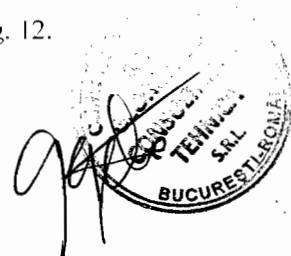
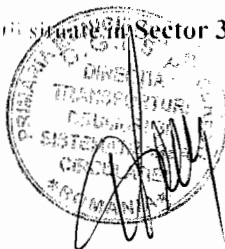
este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale

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 intre 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 vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.



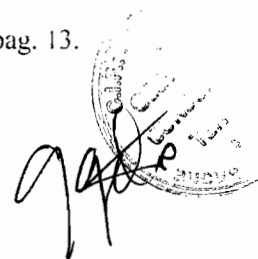
Caracteristici ale Proprietatilor Imobiliare:

- 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 Imobiliara a proprietatii 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 a localizarii cu proprietatea evaluata.

Caracterul edilitar al zonei Grigorescu- Splai Unirii:

Zona supusa evaluarii are urmatoarele destinatii: **rezidentiala, industriala, 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 des 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 lucrării.

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 forțelor 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 maximizeaza 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 (in 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 chiri 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 corespunzatoare interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobile (prezentate anterior).



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 zonarea 60 (Trapezului, Prevederii, Ilioara, Gospodariei, etc), valorile furnizate de piata si de grila notarilor 2012:

	Valoare estimata piata (euro/mp)	Grila Notari Zona 60 (euro/mp)
Terenuri Libere CC Intravilane	190 - 250 Euro	242 Euro *

Daca terenurile nu au utilizati se fac corectii conform aceleiasi grile.

OBS. Valorile juste ce se estimeaza sunt pentru Terenuri aflate in proprietatea privata - persoane fizice si juridice.

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



OPINII

Pentru Proprietatile Imobiliare formata din

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

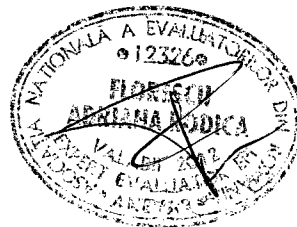
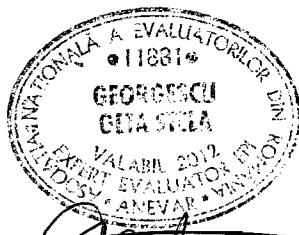
VALOAREA JUSTA pentru expropriere

este redata in ANEXA 2

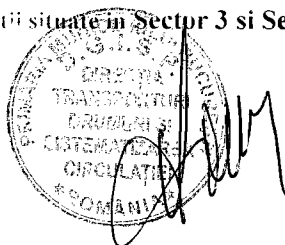
CONCLUZII

Suprafata ce se expropriaza (Persoane Fizice si Juridice)	29.327 mp	
Valori estimate la 20-04-2012		
Terenuri Intravilane Libere CC		6.536.154 €
Constructii		534.830 €
Valoare justa de despagubire estimata global la 20-04-2012 - Euro		7.070.984 €
Valoare justa de despagubire estimata global la 20-04-2012 - LEI		30.932.020 lei

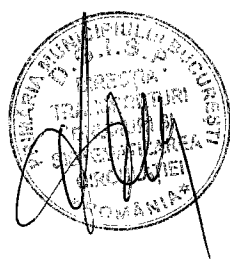
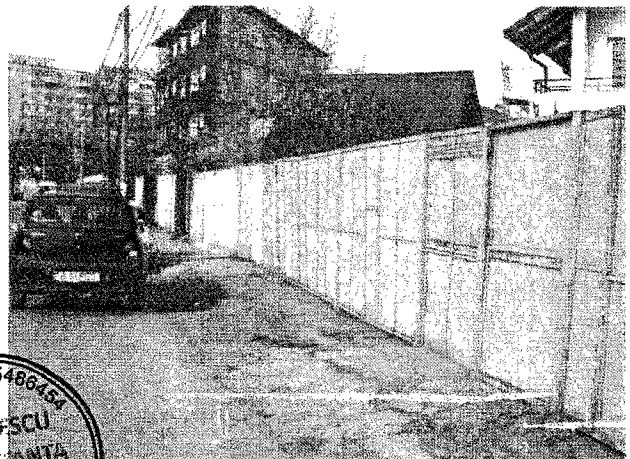
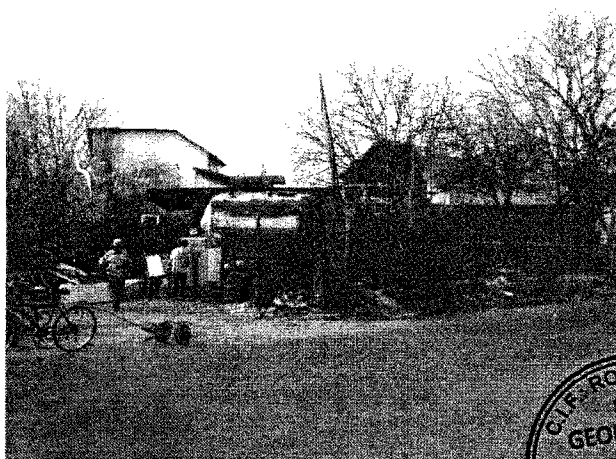
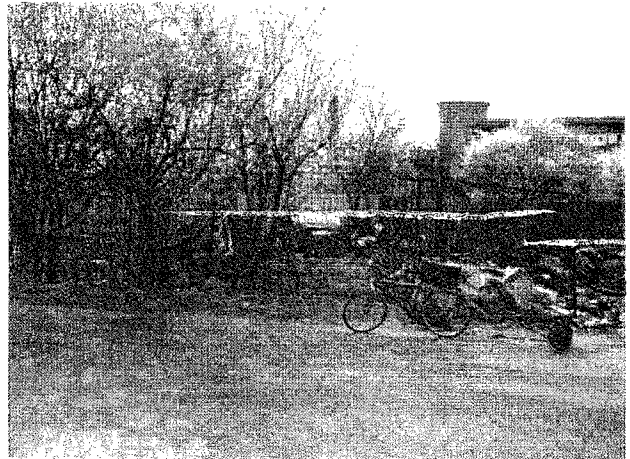
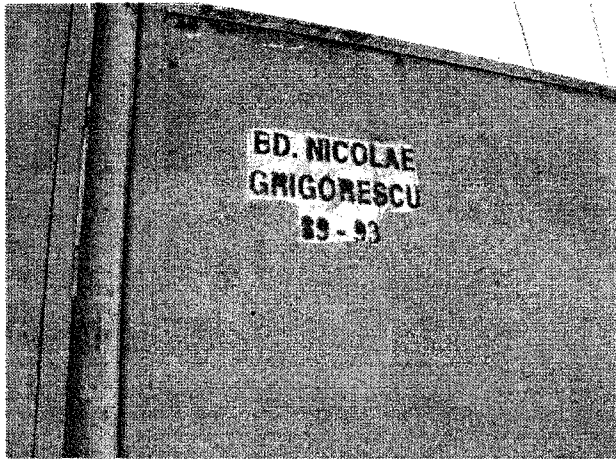
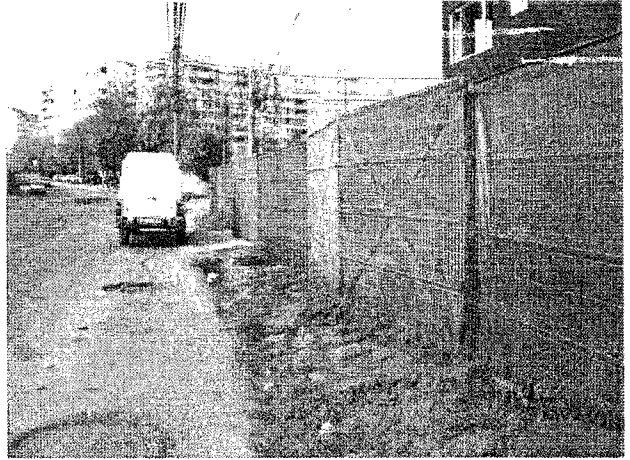
Curs BNR leu/Euro la data estimarii 20-04-2012 4,3745 lei/euro.



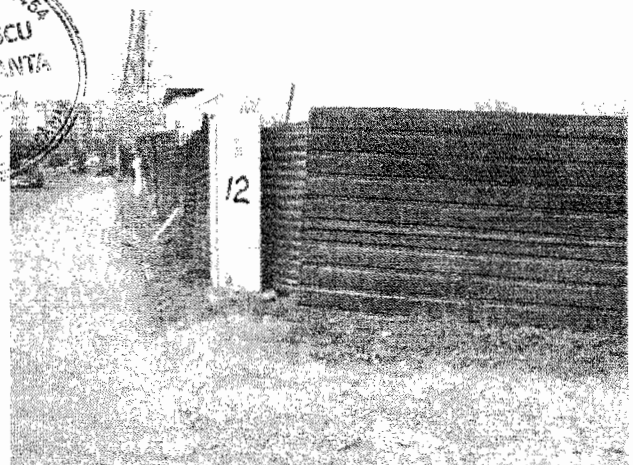
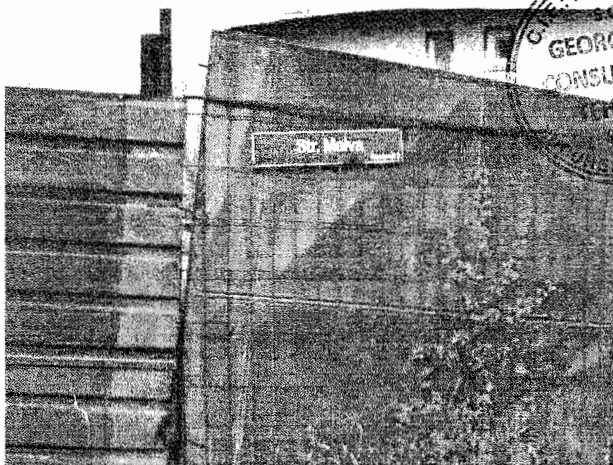
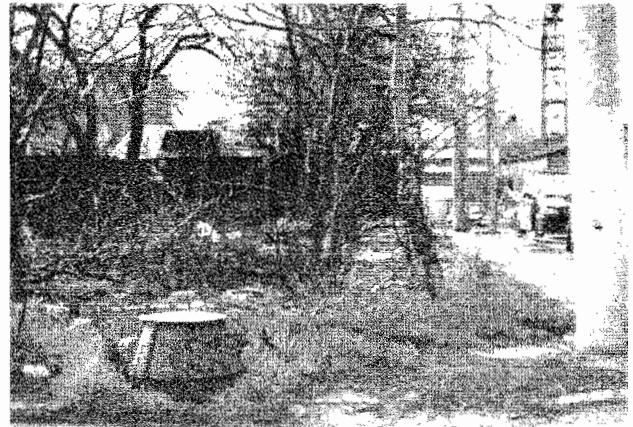
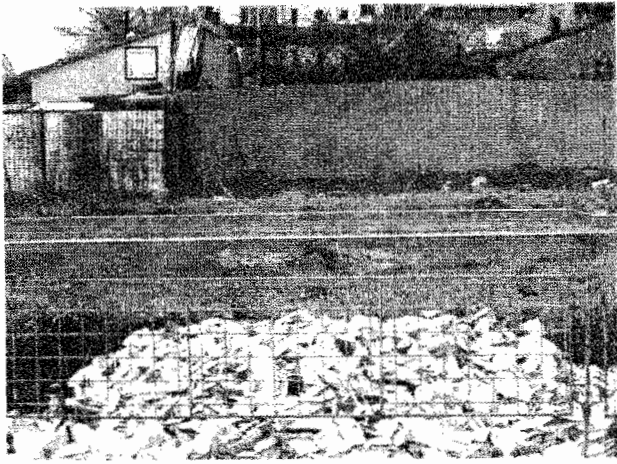
Terenuri Intravilane si Constructii situate in Sector 3 si Sector 4 Bucuresti.pag.



B-DUL NICOLAE GRIGORESCU SPLAIUL UNIRII



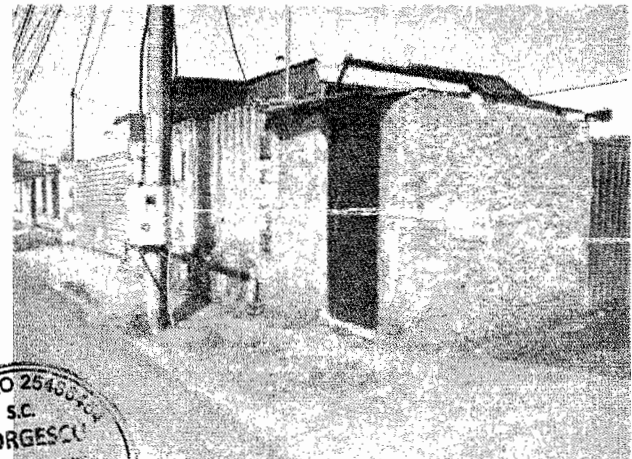
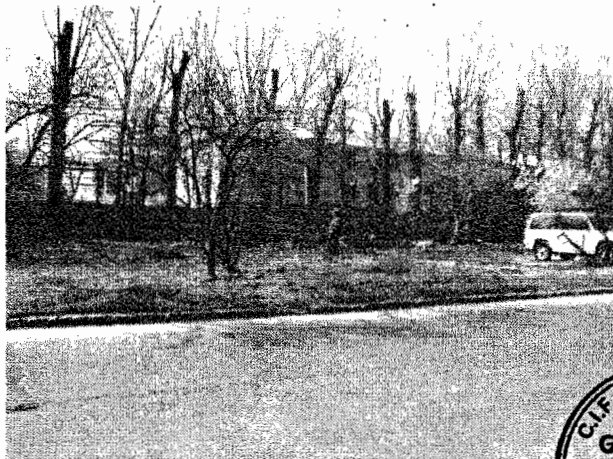
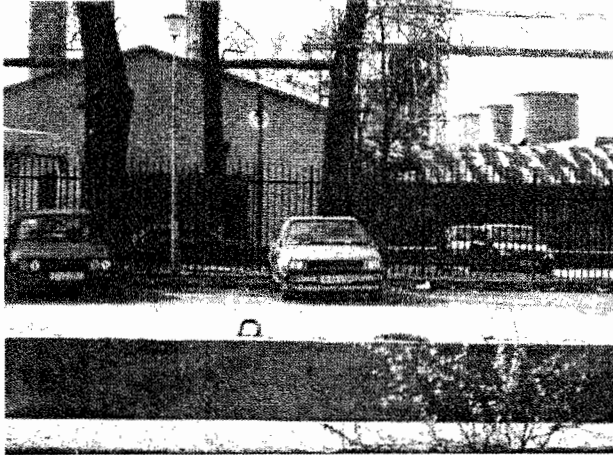
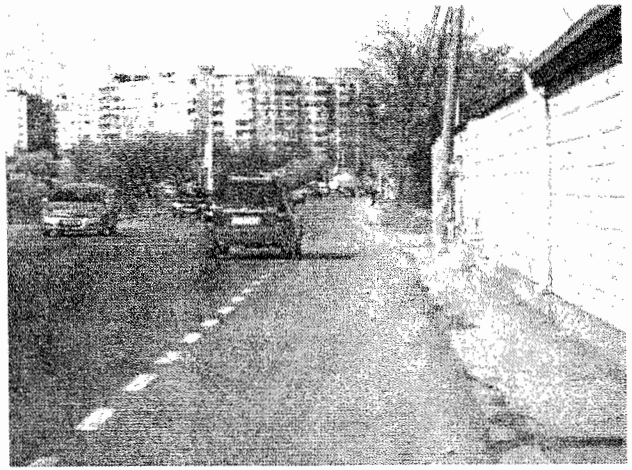
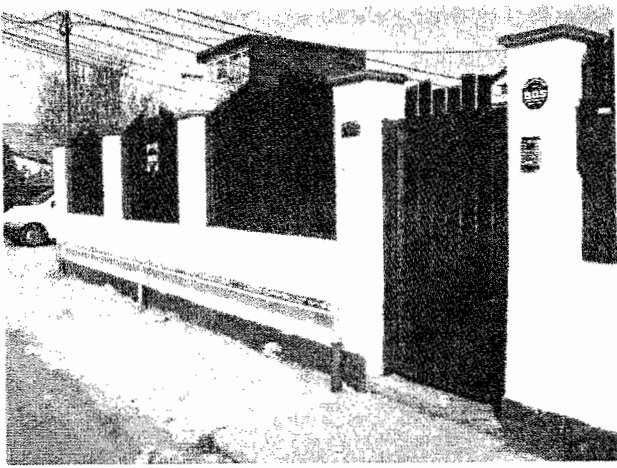
Handwritten signature.



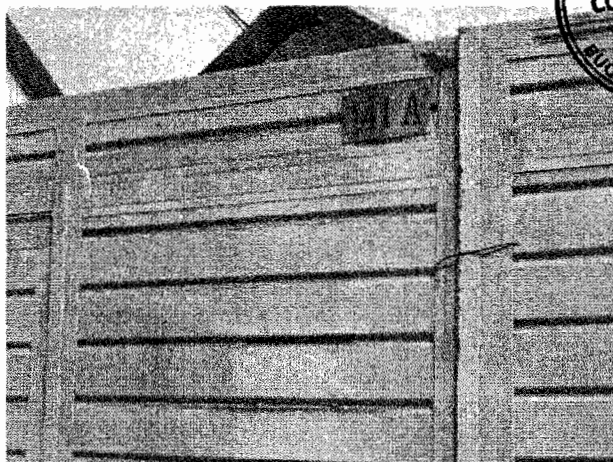
RO 26486464
GEORGESCU
CONSULTANTA

CONSILIUL LOCAL
S.I.S. A
DIRECTIA
MUNICIPIULUI

Handwritten signature

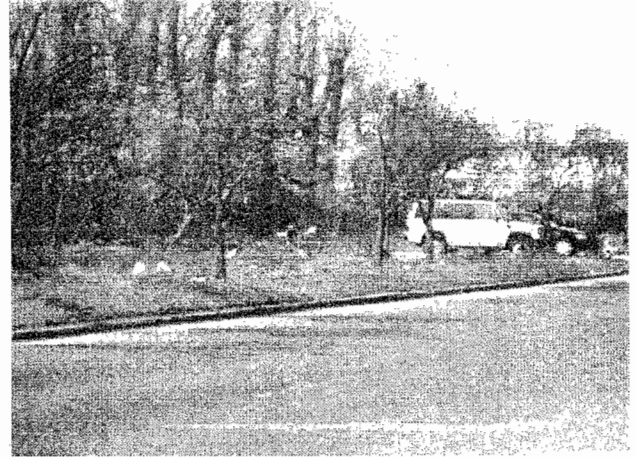
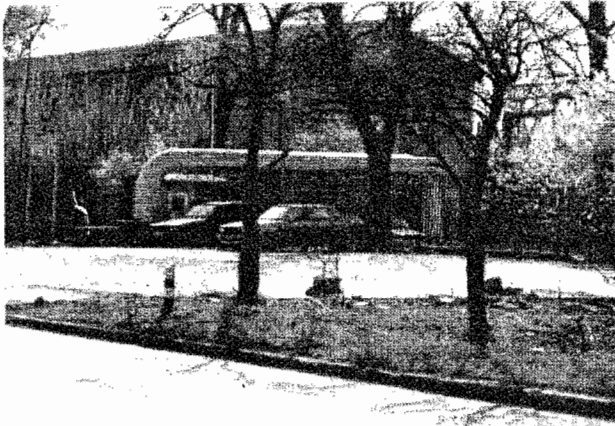
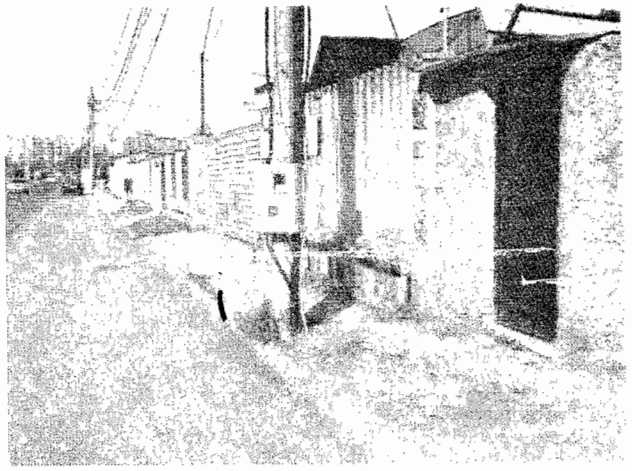
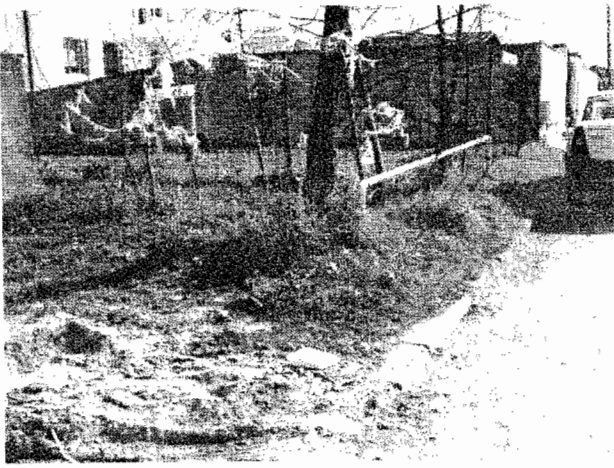


C.I.F.: RO 2548304
S.C.
GEORGESCU
CONSULTANTS
TEHNICA
S.R.L.
BUCURESTI-ROMANIA



INCHEIETURA
S.I.S.P.
DIRECTIA
TEHNICĂ
CIRCULAR
BUCURESTI
ROMANIA

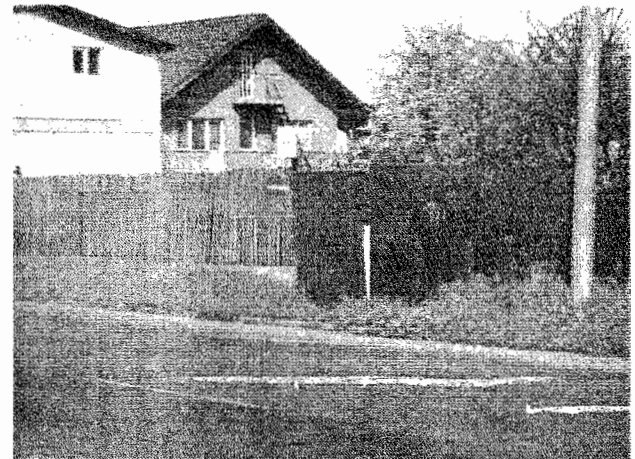
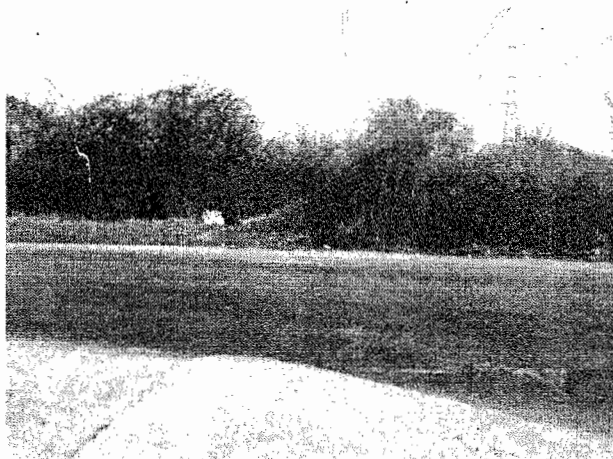
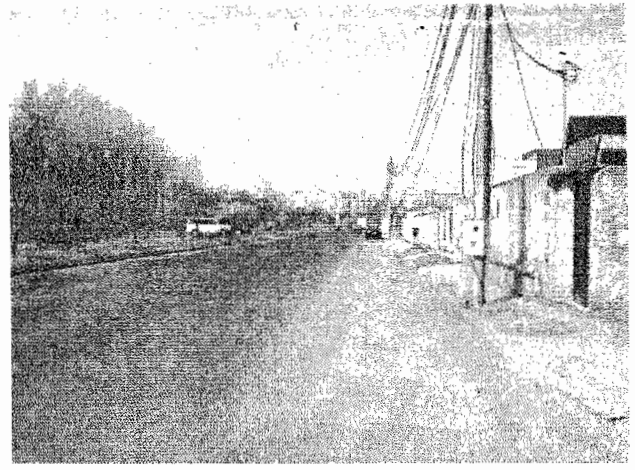
9/9/00



CONSULTANTA
TEHNICA
S.R.L.
BUCURESTI-ROMANIA

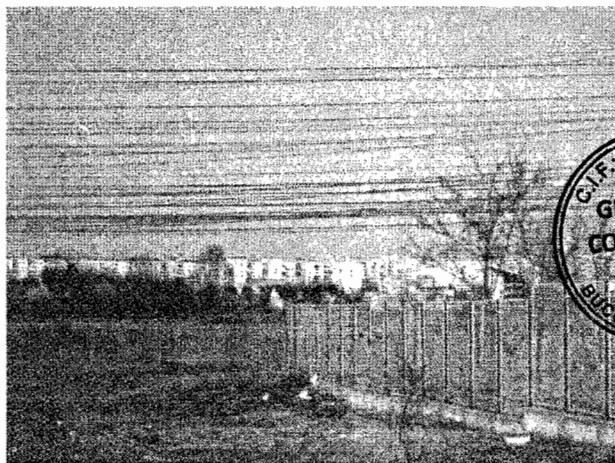
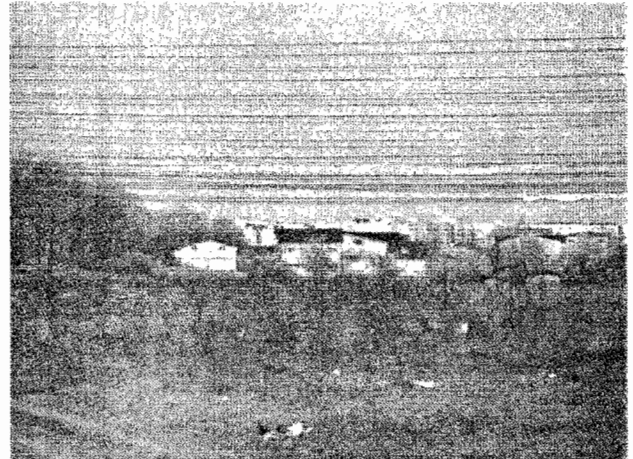
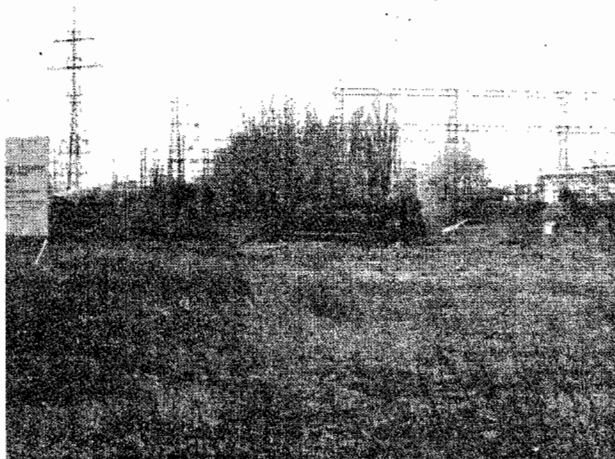
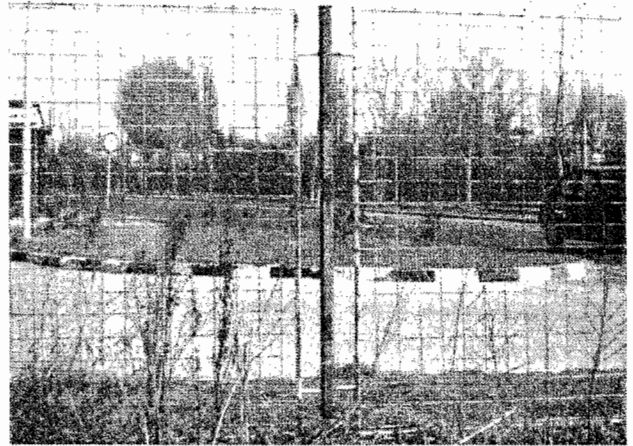
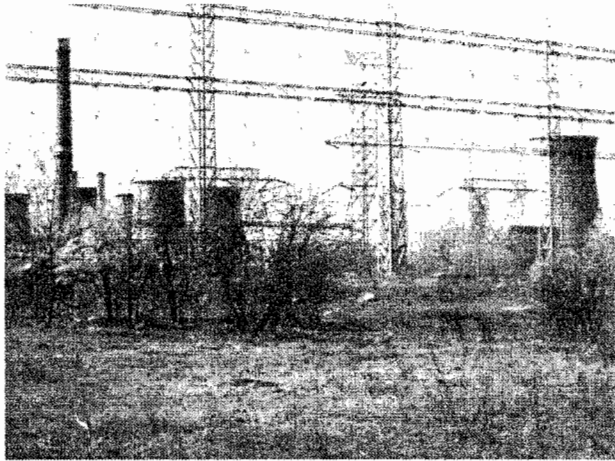
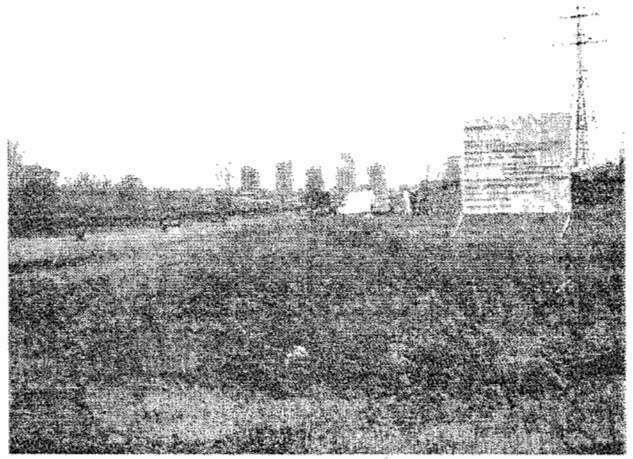
ROMANIA BUCURESTI
CONSULTANTA
TEHNICA
S.R.L.
BUCURESTI-ROMANIA

Handwritten signature

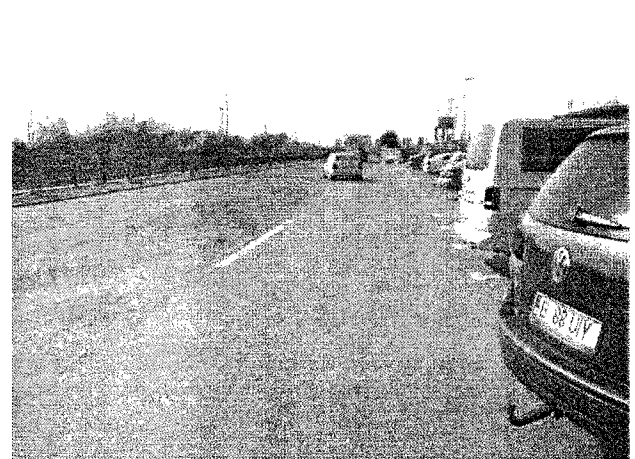
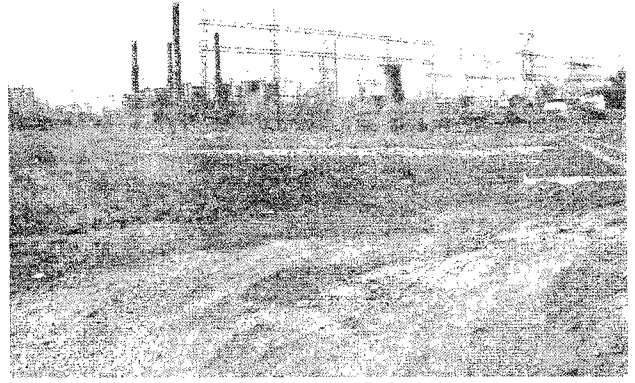
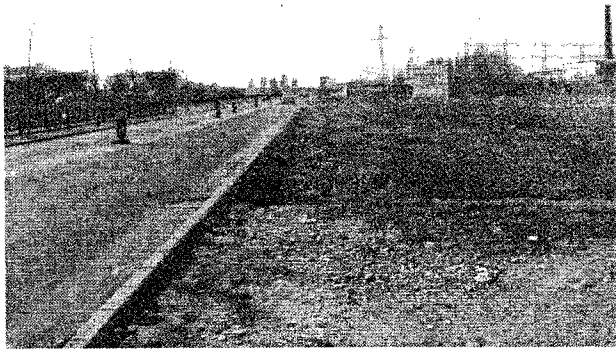


GEODEZIC
CONSTRUCII
TERRASILE
BUCURESTI-ROMANIA

MUNICIPALITATEA BUCURESTI
S.P.
DIRECTIA
TRANSPORTURI
SI
SERVICII
TEHNICE
BUCURESTI
ROMANIA



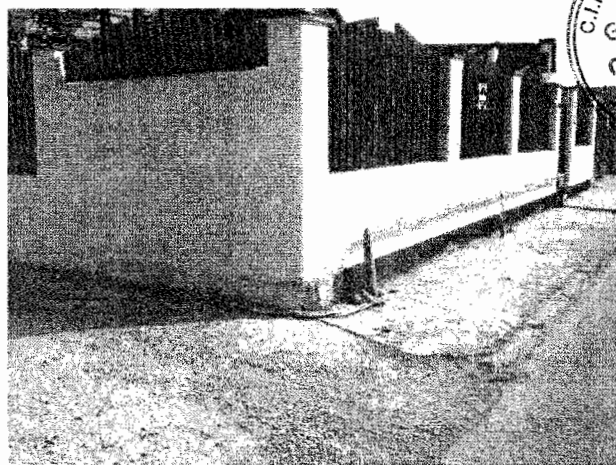
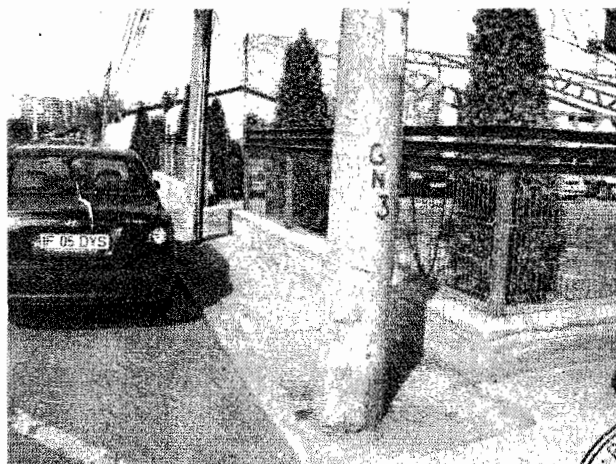
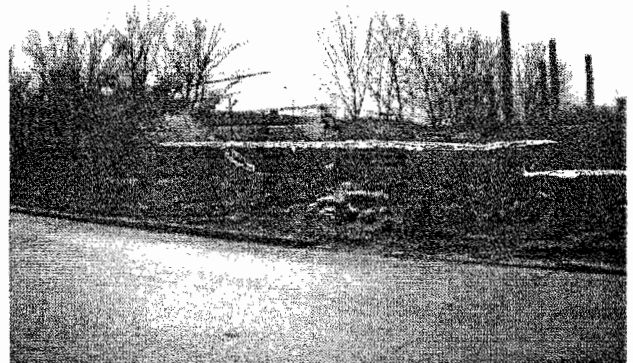
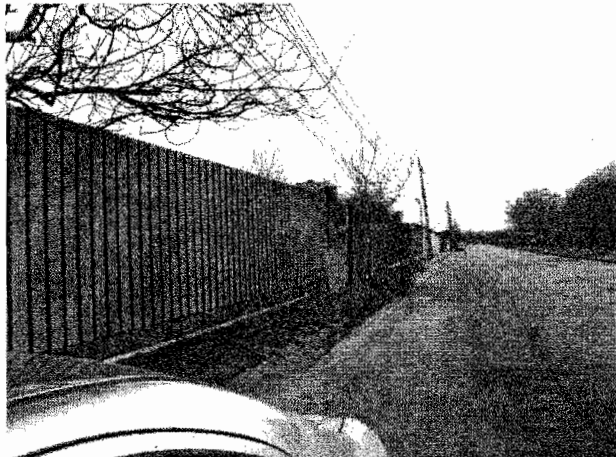
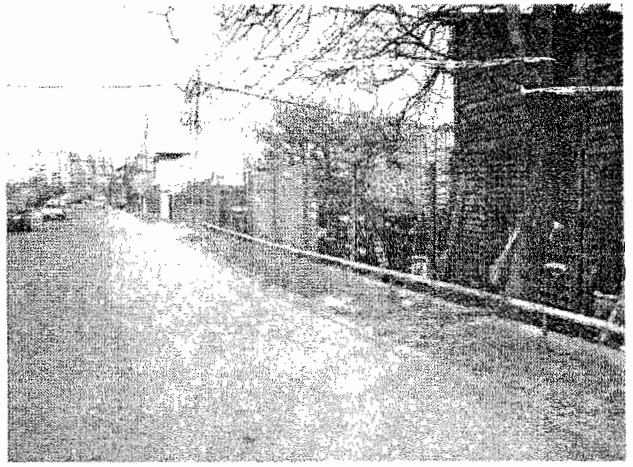
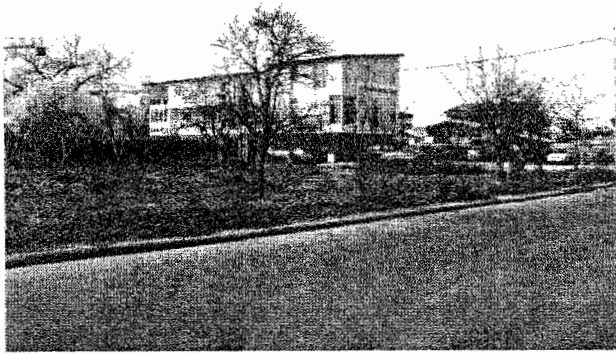
C.I.F. - RO 25488454
 S.C.
 GEORGESCU
 CONSULTANTA
 TEHNICA
 BUCURESTI-ROMANIA



C.I.F. RO 2548645
S. GEORGHESCU
CONSTRUCȚII
BUCUREȘTI-ROMANIA

PROIECTANT
ING. GEORGHESCU
S. GEORGHESCU
CONSTRUCȚII
BUCUREȘTI-ROMANIA

Handwritten signature



C.I.F. NO 25488454
SC 111
GRUPPO IMA
CORONA
S. ANTONIA

REGISTRO
S. ANTONIA
C.I.F. NO 25488454
GRUPPO IMA
CORONA
S. ANTONIA

grape

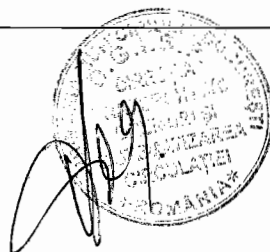
ANEXA 1
ABORDARE PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE - TEREN
INTRAVILAN
B-dul Nicolae Grigorescu

Elemente de comparatie	Proprietatea	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Localizare	B-dul Nicolae Grigorescu Splaiul Unirii	B-dul Nicolae Grigorescu	B-dul Nicolae Grigorescu Madarasi	Titan - Aleea Mizii	Titan - Nicolae Grigorescu
Suprafata	100,00	270	335	480	400
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		200,0	238,8	200,0	250,0
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		200	239	200	250
Conditii Tranzactionare		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		200,00	238,80	200,00	250,00
Corectie de conditii ale pietei (vachime oferte) + scadere de ... -1% pe luna daca de scadere preturilor de pe		12 martie 2012	12 martie 2012	1 februarie 2012	1 februarie 2012
Valoarea corectiei (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		200,00	238,80	200,00	250,00
Localizare		similar	mai putin buna	mai putin buna	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	5%	10%	0%
Pret corectat		200,00	250,74	220,00	250,00
Acces		deschidere 14 ml	deschidere 17,5 ml, asfaltata	deschidere 16 ml, neasfaltata	deschidere 12 ml
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	10%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	22	0
Pret corectat		200	251	242	250
Destinatia (utilizarea terenului)	Rezidential	similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		200	251	242	250
Utilitati	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		200	251	242	250
Suprafata	100,00	270	335	480	400
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		200	251	242	250
Indicatori Urbansitici	CC	Aviz constructie	Certificat urbanism	CC	CC
Corectie procentuala		-5%	-5%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-10,00	-13	0	0
Pret corectat		190	238	242	250
Total corectie bruta		10	24	42	0
Corectie bruta %		5%	10%	21%	0%
Corectie totală netă (EURO)		-10,00	-12,54	0,00	0,00
Corectie totală netă (%)		5,00%	10,25%	21,00%	0,00%
Valori estimate					
Interval de Valori	rotunjire	190 €	238 €	242 €	250 €



Explicatii Corectii

corectie de tranzactionare	se considera o corectie nula deoarece momentul vanzarii nu este ales de proprietar
	se considera o corectie pozitiva pentru comparabilele 2 si 3 cu o localizare mai putin buna decat
corectie pentru localizare	proprietatea de evaluat si anume strazi adiacente B-dului Nicolae Grigorescu - Str. Marului si Aleea Mizii
	se considera o corectie de acces in functie de deschiderea fiecarei proprietati comparabile la strada
corectie de acces/deschidere	asfaltata sau neasfaltata, fiind facute corectii cu plus pentru cele cu deschidere la strada neasfaltata
	nu s-au efectuat corectii pentru destinatie deoarece toate proprietatile comparabilele sunt similare proprietatii de evaluat
corectie destinatie	nu s-au efectuat corectii pentru utilitati deoarece toate proprietatile comparabilele sunt similare proprietatii de evaluat.
corectie utilitati	se considera o corectie negativa pentru comparabilele 1 si 2 considerate mai bune pentru ca beneficiaza de Aviz de constructie si Certificat de urbanism
Corectie indicatori urbanistici	se considera corectii de suprafata nule. suprafetele comparabilelor fiind apropiate de suprafata proprietatii de evaluat.
Corectie de Suprafata	
in opinia evaluatorului, terenurile supuse expropriarii situate pe B-dul Nicolae Grigorescu sunt cuprinse intr-un intervalul valoric si anume 190 - 250 Euro/mp.	



[Handwritten signature]