



## Consiliul General al Municipiului București

### HOTĂRÂRE

Nr.: \_\_\_ din \_\_\_

privind aprobarea listei imobilelor rămase de expropriat, a listei proprietarilor și a sumelor individuale aferente despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere a imobilelor în vederea continuării și finalizării lucrării de utilitate publică  
**„Supralărgire Șoseaua Pipera”**

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției Transporturi, Drumuri, Sistematizarea Circulației;

Văzând raportul Comisiei patrimoniu și avizul Comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În temeiul art. 36 alin.2 lit.b), art. 36 alin.4 lit.e), art. 45 alin.3 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată, și al art. 5 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,

### CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1. (1)** Se aprobă lista imobilelor situate în Municipiul București, rămase de expropriat în vederea continuării și finalizării lucrării „Supralărgire Șoseaua Pipera”, lista proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților-administrativ teritoriale, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator prevăzute în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**(2)** Expropriator este Municipiul București.

**Art. 2.** Sumele individuale estimate de către expropriator în cuantum total de 67.542 lei, aferente despăgubirilor pentru imobilele prevăzute la art. 1, vor fi alocate din bugetul propriu al Municipiului București din anul 2012.

**Art. 3.** Sumele individuale prevăzute la art. 2 se virează în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri, la solicitarea expropriatorului, într-un cont deschis pe numele Municipiului București, la dispoziția proprietarilor de imobile.

Această hotărâre a fost aprobată în ședința ..... a Consiliului General al Municipiului București din data de .....

PRESEDINTE DE SEDINTA

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

București, .....

Nr.....



**TABEL SUPLIMENTAR CU IMOBILUL PROPRIETATE PRIVATA SC COMPROD ID SRL  
SUPUS EXPROPRIERII IN CONDITIILE LEGII NR. 255/2010**

**OBIECTIV: "SUPRALARGIRE SOSEAU PIPERA"  
(FLOREASCA-CF BUCURESTI-CONSTANTA)**

Nr. Crt.	Indicator Cadastral	Localitatea/Judetul(sectorul)/Adresa imobil	Numele proprietarului/detinatorului	Suprf. Expr. (mp)		Val.despagubire (RON)
				Teren	Cons.	
1	621/0;1/1/2	Bucuresti , Sector 1,Sos. Pipera nr. 35	SC COMPROD IDSRL	15	0	67.542
<b>TOTAL (RON)</b>						<b>67.542 lei</b>



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**Dirrecția Generală Infrastructură și Servicii Publice**  
**Cabinet Primar General**

Nr. 2515 / 27.04.2012

**EXPUNERE DE MOTIVE**

Prin Hotărârea nr. 27/27.01.2009, Consiliul General al Municipiului București a aprobat amplasamentul lucrării de utilitate publică „Supralărgire Șoseaua Pipera”, declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării, precum și justa despăgubire pentru imobilele ce constituie amplasamentul lucrării de utilitate publică.

Ca urmare a avansării lucrărilor de execuție pentru proiectul de utilitate publică „Supralărgire Șoseaua Pipera”, în zona Barbu Văcărescu – Pipera, s-a identificat la adresa postală Șos. Pipera nr. 35, sector 1, o proprietate privată ce aparține S.C. Comprod ID S.R.L..

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, a comunicat către expropriator prin adresa nr. 128/02.02.2011 că imobilul mai sus menționat „intersectează coridorul de expropriere pe o suprafață de **aproximativ** 14,85 mp”.

Din măsurătorile executate în teren și întocmirea documentației tehnice cadastrale verificate și avizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București a rezultat că imobilul este afectat de coridorul de expropriere cu suprafață de 15 mp.

Prin Încheierea nr. 242667/23.05.2011 emisă de O.C.P.I. București, sector 1, se notează în Cartea Funciară nr. 1114231 a imobilului, cu nr. cadastral 621/0;1/1, în Partea a II-a **intenția de expropriere**, respectiv Intabulare/Dezmembrare, operațiune realizată în conformitate cu prevederile Legii nr. 198/2004 modificată și a Hotărârii nr. 27 din data de 27.01.2010 emisă de C.G.M.B., privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de **utilitate publică**, a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul **lucrării de interes public local „Supralărgire Șoseaua Pipera”**.



Suma individuală aferentă despăgubirilor pentru imobilul situat în București, șos. Pipera nr. 35, bl V-B, et. P-S. a fost estimată de expropriator pe baza Raportului de Evaluare, având în vedere expertiza întocmită și autorizată de Camera Notarilor Publici București, respectiv Ghidul Valorilor Orientative ale proprietăților imobiliare pentru anul 2012, pentru Municipiul București. Astfel, valoarea despăgubirilor propusă pentru suprafața expropriată de 15m.p. este de **67 542 lei**.

Data fiind abrogarea Legii nr. 198/2004 precum și faptul că, verificarea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor supuse exproprierii se face de către Comisia numită de catre expropriator in cadrul procedurilor prevăzute de Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local este necesară aprobarea de către C.G.M.B. a listei cu imobilele rămase de expropriat, a proprietarului acesteia și a sumei aferente despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere.

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică, a Legii nr.198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de drumuri de interes național, județean și local, respectiv a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, precum și normele metodologice de aplicare, este necesară completarea listei imobilelor afectate de expropriere cu suprafața de 15 mp proprietatea S.C. Comprod ID S.R.L..

**PRIMAR GENERAL**

**Prof. dr Sorin Mircea OPRESCU**



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

Nr. 6425 / 25.04.2012

**RAPORT DE SPECIALITATE**

Prin Hotărârea nr. 27/27.01.2009, Consiliul General al Municipiului București a aprobat amplasamentul lucrării de utilitate publică „Supralărgire Șoseaua Pipera”, declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării, precum și justa despăgubire pentru imobilele ce constituie amplasamentul lucrării de utilitate publică.

Ca urmare a avansării lucrărilor de execuție pentru proiectul de utilitate publică „Supralărgire Șoseaua Pipera”, în zona Barbu Văcărescu – Pipera, s-a identificat la adresa postală Șos. Pipera nr. 35, sector 1, o proprietate privată ce aparține S.C. Comprod ID S.R.L..

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, a comunicat către expropriator prin adresa nr. 128/02.02.2011 că imobilul mai sus menționat „intersectează coridorul de expropriere pe o suprafață de **aproximativ** 14,85 mp”.

Din măsurătorile executate în teren și întocmirea documentației tehnice cadastrale verificate și avizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București a rezultat că imobilul este afectat de coridorul de expropriere cu suprafață de 15 mp.

Prin Încheierea nr. 242667/23.05.2011 emisă de O.C.P.I. București, sector 1, se notează în Cartea Funciară nr. 1114231 a imobilului, cu nr. cadastral 621/0;1/1, în Partea a II-a **intenția de expropriere**, respectiv Intabulare/Dezmembrare, operațiune realizată în conformitate cu prevederile Legii nr. 198/2004 modificată și a Hotărârii nr. 27 din data de 27.01.2010 emisă de C.G.M.B., privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de **utilitate publică**, a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul **lucrării de interes public local „Supralărgire Șoseaua Pipera”**.



Suma individuală aferentă despăgubirilor pentru imobilul situat în București, șos. Pipera nr. 35, bl V-B, et. P-S. a fost estimată de expropriator pe baza Raportului de Evaluare, având în vedere expertiza întocmită și autorizată de Camera Notarilor Publici București, respectiv Ghidul Valorilor Orientative ale proprietăților imobiliare pentru anul 2012, pentru Municipiul București. Astfel, valoarea despăgubirilor propusă pentru suprafața expropriată de 15m.p. este de **67 542 lei**.

Data fiind abrogarea Legii nr. 198/2004 precum și faptul că, verificarea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor supuse exproprierii se face de către Comisia numită de catre expropriator in cadrul procedurilor prevăzute de Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local este necesară aprobarea de către C.G.M.B. a listei cu imobilele rămase de expropriat, a proprietarului acesteia și a sumei aferente despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere.

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică, a Legii nr.198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de drumuri de interes național, județean și local, respectiv a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, precum și normele metodologice de aplicare, este necesară completarea listei imobilelor afectate de expropriere cu suprafața de 15 mp proprietatea S.C. Comprod ID S.R.L..

Anexăm prezentului raport de specialitate:

- Plan amplasament;
- Raport de Evaluare;
- H.C.G.M.B. nr. 27/27.01.2010;
- Documentație cadastrală;
- Încheierea de Intabulare nr. 242667/09.05.2011

**DIRECTOR GENERAL**  
**Mădălin DUMITRU**



**DIRECTOR EXECUTIV**  
**Ion DIDU**



# RAPORT DE EVALUARE

## SINTEZA

**OBIECTIVUL EVALUAT:** Teren intravilan curti constructii

**IDENTIFICARE:** Bucuresti, Sos. Pipera nr. 35, Sector 1  
nr. cadastral 621/0;1/1/2

**SCOPUL EVALUARII:** Stabilirea valorii de despagubire in temeiul Legii 33/1994 si  
a Legii 255/14.12.2010, a imobilelor afectate de proiectul  
"SUPRALARGIRE SOS. PIPERA"

**PROPRIETAR(I)  
EXPROPRIAT(I):** SC COMPROD I.D. SRL

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

**BENEFICIAR:** PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

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

## REZULTATUL EVALUARII

**TEREN OCUPAT DEFINITIV = 15 mp**

**VALOARE DESPAGUBIRE = 67.542 RON**

**DATA EVALUARII** Iulie 2012





## CAPITOLUL I INTRODUCERE

### Partile contractante :

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

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

si

**Evaluator: S.C. VERTIGO VALUATION S.R.L.** - cu sediul social în Bucuresti, sector 4, Str. Vatra Dornei nr. 5, bloc M1, scara B, etaj 4, ap. 20, CUI RO 12939112, tel: 031.425.49.67, reprezentata legal prin Dunareanu Raluca Ioana, in calitate de asociat, posesoare si a atestarilor profesionale :

**ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA** - Legitimatie de membru titular nr. 12756

## CAPITOLUL II OBIECTUL SI SCOPUL EVALUARII

### OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii îl reprezinta **proprietatea imobiliara supusa exproprierei pentru cauza de utilitate publica, asa cum a fost precizata anterior si apartinand proprietarului(riilor) expropriat(i) mentionat(i)**.

### SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

Scopul acestui Raport de Evaluare îl reprezinta: **estimarea valorii de despagubire - mai precis, a ofertei de despagubire - a proprietatii imobiliare expropriate, mentionate anterior.**

**In prezentul Raport de Evaluare, se va efectua in principal o evaluare administrativa avand la baza principiile exproprierei pentru cauza de utilitate publica - declarate prin legislatia specifica nationala.**

**Valoarea de despagubire** se compune din valoarea reala a proprietatii imobiliare (valoare de piata) si din prejudiciul cauzat proprietarului expropriat sau altor persoane indreptatite.

### Definitia valorii de piata

Conform Standardului International de Evaluare - IVS Cadrul General,

**"valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vanzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile implicate au actionat în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere".**

Data evaluarii:  **iulie 2012**

**1 EURO = 4,53 lei** BNR - cursul de schimb mediu lunar





### CAPITOLUL III RESPONSABILITATEA EVALUATORULUI

Prezentul Raport de evaluare va fi inclus în documentatia destinata publicitatii legale si nu va fi publicat în alt fel, fara acordul scris si prealabil al **Evaluatorului**, cu specificarea formei si contextului în care va urma sa apara.

**Evaluatorul** nu are nici un interes în prezent sau în viitor în legatura cu proprietatile imobiliare în cauza .

**Evaluatorul** își asuma întreaga responsabilitate pentru conditiile asumate în prezentul Raport de evaluare.

**Raportul a fost întocmit în urmatoarele ipoteze si conditii restrictive :**

- informatiile furnizate sunt considerate autentice
- se presupune ca toate documentele juridice si tehnice sunt corecte
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii imobiliare evaluate ce ar avea ca efect o modificare a valorii estimate de **Evaluator**
- atât selectarea metodelor de evaluare cât si modalitatile de aplicare s-au facut având în vedere statutul proprietatii imobiliare supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai apropiata de cea de piata si implicit de despagubire
- la elaborarea lucrarii au fost luati în considerare toti factorii adusi la cunostinta de catre **Beneficiar**, care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. **Evaluatorul** considera ca toate informatiile sunt corecte
- **Evaluatorul** nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica a proprietatii imobiliare expropriate, ce fac obiectul prezentului Raport de evaluare
- **Evaluatorul** nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind constructiile (daca acestea exista) si/sau factorii de mediu care ar putea influenta valoarea, **Evaluatorul** neavând competentele necesare si prin urmare nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului (constructie)
- **Evaluatorul** nu a efectuat o expertiza tehnica de detaliu si nici nu a inspectat acele parti ale constructiilor (daca acestea exista) care sunt acoperite sau inaccesibile
- **Evaluatorul** a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate în Raport, de la surse pe care le considera credibile si nu își asuma nici o responsabilitate în privinta corectitudinii celor furnizate de **Beneficiar** si tertele persoane
- **Raportul de evaluare** nu se supune verificarii fara acordul expres, scris si prealabil, al **evaluatorului**
- **Principial**, orice observatie, obiectie sau adaugire asupra prezentului Raport se va face conform Codului de procedura civila si normelor procedurale obisnuite privind expertiza judiciara
- **Evaluatorul** a utilizat în estimarea valorii **numai** informatiile pe care le-a avut la dispozitie – respectiv "**Ghidul privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare in 2012 – Bucuresti**", existând posibilitatea existentei si altor informatii de care **Evaluatorul nu** a avut cunostinta

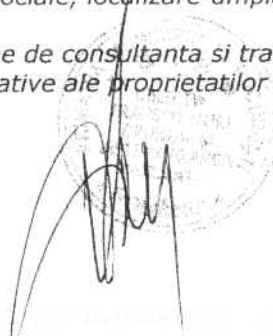
#### Teren si contaminari

**Evaluatorul** nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freactice. Prin urmare, evaluarea a fost realizata neluând în considerare aceste aspecte care ar putea influenta valoarea estimata de **Evaluator**.

#### Surse de informare

**Evaluarea** se bazeaza atât pe informatiile primite din partea reprezentantilor **Beneficiarului** / a completarii, dovezilor si precizarilor facute de **persoanele expropriate** - cand a fost cazul - cât si din investigatii diverse:

- planurile de amplasare in zona
- documentatie tehnico-cadastrala avizata de Oficiile de Cadastru si Publicitate Imobiliara
- informatii referitoare la unele criterii de departajare a terenurilor: categoria localitatii, functiile economice si caracteristicile sociale, localizare-amplasare, existenta utilitatilor, regimul de construire, etc.
- notari / agenti / agentii / firme de consultanta si tranzactii imobiliare
- "**Ghidul privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare in 2012 – Bucuresti**"




La baza elaborarii prezentului Raport au stat **datele si informatiile furnizate** si de:

- Comisia Nationala de Statistica - prin buletinele emise
- Publicatii periodice si reviste de specialitate privind piata imobiliara: Piata Imobiliara, Imobiliare Bucurestene, Proprietati, Real Estate Directory, Real Estate Magazine, Imobiliar Expert Grup, EuroMetropola, EuroInvest
- Evaluarea proprietatii imobiliare - APPRAISAL Institute - Editia Romana
- Indreptarul Tehnic pentru Evaluarea Costurilor Constructiilor - Editura MATRIXROM
- Colectia EVALUAREA RAPIDA A CONSTRUCTIILOR - Editura MATRIXROM
- Buletinele documentare - editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania
- Alte documente si materiale puse la dispozitie de biblioteca ANEVAR
- Experienta si practica in domeniu specific al expropriilor din cauza de utilitate publica
- Arhiva si biblioteca personala a **Evaluatorului**

#### **OBSERVATII**

- S-a considerat ca toate informatiile obtinute sunt **corecte si complete**
- **Toate valorile numerice exprimate în acest raport au fost calculate fara TVA**
- Nu s-au inspectat acele parti ascunse, care sunt acoperite sau inaccesibile, evaluarea realizându-se considerând ca acestea sunt în conditii normale
- Nu s-a investigat prezenta sau absenta substantelor nocive

**Evaluarea a fost realizata considerând ca nu exista pierderi din cauza acestor eventuale deficiente .**

Lucrarea a fost redactata in 3 (trei) exemplare, din care 2 (doua) exemplare pentru **Beneficiar** .



## CAPITOLUL IV BAZA LEGALA SI PRINCIPIILE UTILIZATE

Tinand cont - in primul rand, de legislatia specifica in domeniu, **Evaluatorul** a determinat **valoarea de despagubire**, pornind de la **valoarea de piata** - ca valoare de referinta (de baza sau centrala) asa cum este precizata in "**Ghidul privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare in 2012 - Bucuresti**".

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

**In cazul de fata, prejudiciul nu a fost estimat, pe motiv ca acesta trebuie precizat de catre Expropriat.**

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

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

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

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

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

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

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

- (1) Legea fondului funciar nr. 18/1991, republica
- (2) Legea nr. 33/27.05.1994, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- (3) Legea nr. 1/2000, lege pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole si a celor forestiere, solicitate conform Legii nr. 18/1991 si 169/1997
- (4) Ordinul 534/2001, modificat de Ordinul 349/2004, al Ministrului administratiei publice privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general
- (5) Legea nr. 255/14.12.2010 - privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local
- (6) Legea nr. 247/2005 - privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente
- (7) Expertiza tehnica nr. 97/2006 - Buletin documentar de specialitate editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania
- (8) Cadastru si Cartea Funciara, Miclea, Editura ALL, Bucuresti, 1995
- (9) Mic lexicon de cadastru si carte funciara, Editura ALL, Bucuresti, 2000




## CAPITOLUL V METODOLOGIA EVALUARII

**Evaluatorul** a parcurs etapele obișnuite unei astfel de activități și a folosit metodele de investigație specifice, după cum vor fi prezentate în continuare :

### DOCUMENTAREA

Această activitate s-a desfășurat **în două mari etape:**

**Etapa I – GENERALA** – în perioada octombrie – noiembrie 2009, prin punerea la dispoziția **Evaluatorului** de către **Beneficiar**, a documentației generale privind proiectul de execuție a lucrării de interes local "Supralargire Sos. Pipera", a planurilor parcelare, precum și a documentării privind piața imobiliară locală

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

### **Piața imobiliară specifică**

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

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

- **piața imobiliară a terenurilor aferente construcțiilor existente, precum și a terenurilor libere din zona**
- **localizare geografică - zona de NORD a Municipiului București – cartier Aviatiei**
- **zona cu destinație mixtă, în principal rezidențială – blocuri de locuințe cu spații comerciale la parter și clădiri de birouri, cu restricții conform PUG**

### **Cererea**

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

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

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

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

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






### Oferta competitivă

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

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

- cantitatea și calitatea terenurilor destinate construirii, prețul și disponibilitatea terenurilor libere/neocupate
- proprietăți oferite aflate pe piață – oferte mai vechi și noi, existente, precum și în curs de ofertare
- impactul reglementărilor locale privind: zonarea, extinderea și modernizarea arterelor existente
- disponibilitatea de împrumuturi și finanțări, ipotecare/imobiliare

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

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

### Echilibrul pieței

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

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

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

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

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

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

### CONSTATAREA STĂRII DE FAPT

**Evaluatorul** s-a deplasat pentru **constatarea generală** a stării de fapt în teritoriu, în cursul lunii octombrie 2010, ocazie cu care s-a procedat la vizionarea generală a terenurilor afectate și purtarea unor discuții lamuritoare cu persoane informate.

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

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

### Descrierea proprietății imobiliare

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

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

Din documentația prezentată rezultă ca imobilul afectat de proiectul ce face obiectul exproprierii de utilitate publică este detinut în proprietate deplină, proprietarul fiind persoana fizică sau juridică, menționate la Cap.I, așa cum reiese și din documentația cadastrală anexată.



CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

**"utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit - care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care are ca rezultat - cea mai mare valoare pentru acesta"** .

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

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

EVALUAREA – METODOLOGIE SI CALCULE

Pentru **stabilirea valorii de despagubire a proprietatilor imobiliare** în cauza, se va porni de la **valoarea de piata** - ca valoare de referinta (de baza sau centrala) asa cum este precizata in **"Ghidul privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare in 2012 – Bucuresti"** .

**Valoarea de despagubire** - conform legislatiei specifice in vigoare, se compune din **valoarea reala** (de piata sau de circulatie) si din **prejudiciul** cauzat proprietarului sau altor persoane indreptatite. **In cazul de fata, prejudiciul nu a fost estimat, pe motiv ca acesta trebuie precizat de catre Expropriat.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Faza I – estimarea valorii de baza****VALORI UNITARE MEDII PE ZONA****ESTIMAREA VALORII UNITARE A TERENULUI**

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

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

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

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




### Metoda comparației directe

- ◊ Metoda este recomandată pentru evaluarea **terenurilor libere sau considerate libere**, când există date suficiente și relativ sigure, privind tranzacțiile de terenuri similare în zonă
- ◊ Prin această metodă, prețurile / ofertele și informațiile referitoare la terenuri similare / comparabile sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri

Precizăm că această metodă a fost utilizată chiar în "**Ghidului privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare în 2012 – București**".

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

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

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

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

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

#### 1. Negocierea

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

#### 2. Drepturile de proprietate transmise

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

#### 3. Condițiile de finanțare

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

#### 4. Condițiile de vânzare

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

#### 5. Cheltuieli imediate după cumpărare

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

#### 6. Condițiile pieței

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



Aici se impune o **remarca deosebit de importanta - referitor la specificul expropriilor pentru cauza de utilitate publica:**

- **pe de o parte**, lucrarile la prezentul proiect de interes local si aparitia acestui nou obiectiv in peisajul imobiliar local determina (cum este de asteptat), modificari in piata imobiliara specifica - in sensul schimbarii in unele cazuri, chiar a utilizarii de baza: din teren construit in teren afectat de cai de acces, in final rezultand o crestere a preturilor terenurilor, datorita dezvoltarii zonale si a cresterii interesului investitorilor imobiliari pentru noul peisaj imobiliar modernizat.

- **pe de alta parte**, este **imoral si nelegal !** ca sa solicitati sume mai mari de despagubire, tocmai expropriatorului care a creat situatia de crestere a preturilor in piata imobiliara locala, de altfel legiuitorul a prevazut in mod expres aceasta situatie in Art. 26, al. 4, din Lege.

### 7. Localizarea

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

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

### 8. Caracteristicile fizice

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

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

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

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

### 9. Utilizarea

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

### 10. Componentele non-imobiliare ale valorii

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

#### Metoda alocării

- ◇ **Metoda alocării** sau altfel cunoscuta ca **metoda proportiei**, este bazata pe principiu echilibrului si pe conceptual **contributiei**, care spune ca normal exista un raport tipic intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare pentru anumite tipuri de proprietati, in anumite localizari;
- ◇ Acest raport este in general, **mai sigur cand constructiile sunt relativ noi**, iar in situatia **constructiilor mai vechi - creste raportul**: valoare teren / valoare proprietate;
- ◇ **Metoda alocării** nu da o valoare determinata a proprietatii imobiliare, dar poate fi folosita cand este **insuficient numarul de tranzactii de terenuri libere comparabile**.

#### Metoda extractiei

- ◇ Metoda este o varianta a **metodei alocării** si anume: **valoarea terenului** este extrasa din **pretul de vanzare a unei proprietati imobiliare** prin scaderea **contributiei constructiilor** care se estimeaza prin **costuri si depreciere**;
- ◇ **Valoarea terenului** data de **metoda extractiei** poate fi utilizata pentru comparatie cu **preturile din tranzactiile terenurilor libere** si este utila mai de graba pentru a estima niste parametri nominalizati, decat valori absolute.

**Tinand cont de considerente de mai sus, de piata imobiliara specifica si de situatia concreta a terenurilor din zona imobiliara analizata, Evaluatorul opineaza ca cea mai adecvata metoda este: Metoda comparatiei directe !**

Astfel, estimarea valorii **terenului in cauza** se face in **ipoteza ca acesta este liber** sau cum se mai zice: **este considerat liber** - evident **valoarea terenului** fiind direct influentata de **Cea Mai Buna Utilizare actuala a sa** - constatata la data inspectiei si raportata la data evaluarii.

Evaluatorul nu a avut informatii privind **tranzactii certe-efective cu terenuri comparabile** în zona în care este amplasat imobilul de evaluat si prin urmare, în prezentul Raport au fost utilizate drept **comparabile** - valorile indicate de catre **"Ghidul privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare in 2012 - Bucuresti"**.

In aceste conditii: **valoarea de despagubire medie acoperitoare generala – baza a valorii de despagubire, pentru un teren destinat constructiilor si in general a edificarii proiectelor imobiliare viitoare, situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Bucuresti, in speta fiind vorba de proiectul de interes public local "Supralargire Sos. Pipera", este, conform "Ghidului privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare in 2012 – Bucuresti" si zona dupa cum urmeaza:**

**Pentru imobile situate in cartierul Aviatiei, respectiv zona 35 – terenuri liber:**

<b>Valoarea unitara de baza, privind despagubirea</b>	<b>994 EURO / mp</b>
---	----------------------

## Faza II – estimarea valorii totale

## INDIVIDUALIZAREA VALORII

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

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

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

### **II.1. Despagubire ca urmare a rezultarii unui rest de teren inutilizabil :**

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

« Tabel centralizator privind coeficientii de individualizare a terenului expropriat »

Unde se tine cont de:

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

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

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

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

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

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

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

unde:

**VD** = valoarea totala de despagubire

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

**VUB** = valoarea unitara de baza (de despagubire) (in lei, la un curs mediu **1 EURO = 4,53 RON** )

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

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

**S** = sporuri de valoare

In final, **Evaluatorul** mentioneaza inca o data ca **estimarea valorii de despagubire din prezentul Raport de evaluare s-a facut prin reconcilierea rezultatelor obtinute in urma aplicarii metodologiilor specifice de evaluare – pentru valorile unitare medii pe zona, urmate de o metodologie de individualizare a terenului expropriat in cauza - tehnici care au fost verificate in practica si din informatiile culese din Ghidul privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare, publicat de Camera Notarilor Publici, pentru proprietati cu utilizare similara.**



## CAPITOLUL VI MENTIUNI SI CONCLUZII

**Evaluatorul subliniază ca – în opinia sa, valoarea de despăgubire estimată în prezentul Raport, reprezintă o valoare justă și acoperitoare, aceasta urmând să constituie baza despăgubirii proprietarului(rilor) expropriat(i), astfel :**

**II.1. Despăgubire ca urmare a rezulării unui rest de teren inutilizabil : NU e cazul – analiză rapidă !**

**II.2. Aplicarea corecțiilor unitare de individualizare, conform următorului :**

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

Nr crt	CRITERIU	Pondere estimată procentual	Coeficient
1	Rețele de transport	Drum asfaltat	1,00
2	Echipare tehnico-edilitară	Completa orasenească	1,00
3	Caracteristici ameliorative/folosință	-	-
4	Plantatii existente	-	-
5	Geometria separării/rupei - proprietatii	1,00	1,00
	<b>TOTAL CORECTIE ( CI )</b>	-	<b>1,00</b>

**II.3. Despăgubiri în sume fixe, conform următorului :**

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

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

**II.4. Sporuri de valoare (S) : NU e cazul – analiză rapidă !**

și aplicând formula :

$$VD = ( 15 \text{ mp}^* \times 994 \text{ EURO/mp} \times 4,53 \text{ RON/EURO} \times 1,00 ) + PI - S$$

### Valoarea totală de despăgubire estimată

## 67.542 RON

(valoarea ce NU conține TVA !)

**Expert Evaluator ANEVAR – Membru Titular,  
DUNAREANU RALUCA IOANA**



***ANEXE***

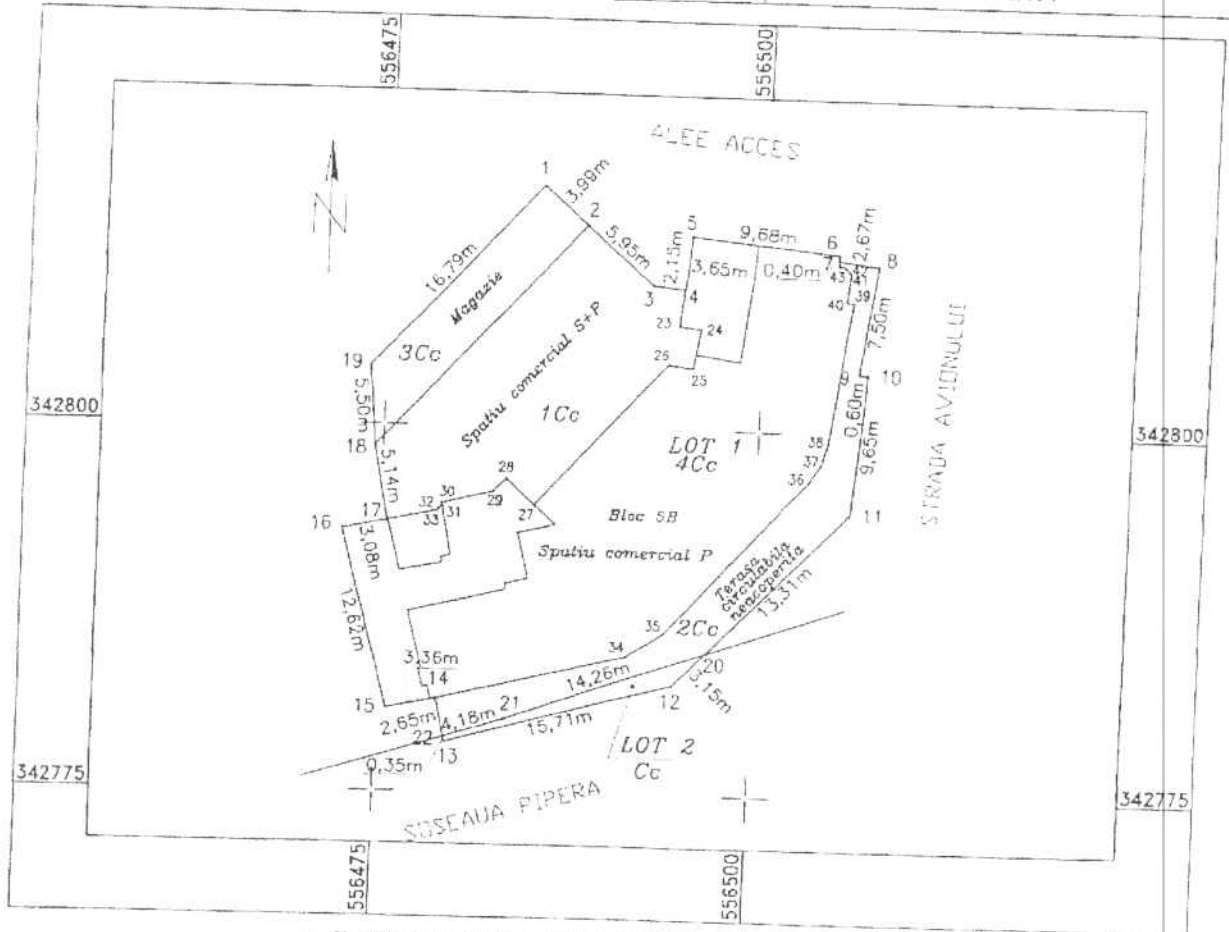
# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

-Imobilul este supus exproprierii in temeiul Legii 198/2004-

SCARA 1:500

Intravilan

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA	ADRESA IMOBILULUI	
621/01/2	15	SOS. PIPERA NR. 35, SECTOR 1, BUCURESTI - LOT 2 -	
CARTE FUNCIARA NR.		LAT	SECTOR 1



### A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	15	Teren proprietate exclusiva raterent teraselor circulabile neacoperite
<b>TOTAL</b>		<b>15</b>	

### B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCII

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
		Pe teren se afla o parte din terasa circulabila neacoperita ce face parte din nr. cadastral 621/01/2 unitatubuln n C.F nr. 35/94
<b>TOTAL</b>		

### INVENTARIUL COORDONATE

Sistem de proiectie : Stereografic Local Municipiul Bucuresti

Nr. Pnt.	Coordonate punct de cunosc.		Cantitate (m)
	E (m)	N (m)	
27	556472.631	810778.237	4.18
31	556483.023	810778.835	16.20
38	556477.042	810784.817	3.11
12	556484.876	810782.127	13.71
13	556479.713	810778.415	0.40
Suprafata masurata LOT 1 = 15mp			

Executant:  
Ing. TRUȘTEARU

621/01/2  
Data: Mai 2011  
Se confirma suprafata din masuratori si  
Introducerea imobilului in baza de date

22/05/2011  
12:00



Nr. cerere 259859  
Ziua 23  
Luna 05  
Anul 2011

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTORUL 1

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

pentru

## INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 111423 1

Municipiu BUCURESTI SECTOR 1

### A. Partea I - a

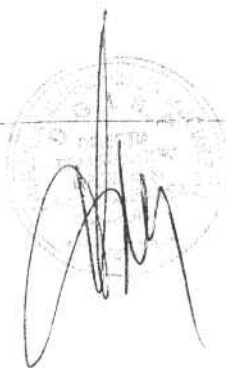
Nr. Crt.	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului	Suprafata	Observatii
1	621/0;1/1/2	BUCURESTI SECTOR 1, Soseaua PIPERA numarul 35. Descriere teren: teren in proprietate. Mentiuni: Imobil transcris din CF 35394/ 2.	15 MP	CF 46087 PI/ 1

### B. Partea a II-a

Nr. Crt.	Nume si prenume proprietar	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	SC COMPROD I.D SRL	Incheiere nr. 242667 / 09.05.2011 in baza: VANZARE - CUMPARARE nr. 558/ 09.09.2004 emis de BNP GEORGESCU, DOSAR CADASTRU nr. 242667/ 09.05.2011 emis de OCPI BUCURESTI se INTABULEAZA dreptul de PROPRIETATE asupra PI/ 1 cu titlu de CUMPARARE, DEZMEMBRARE.	PI/ 1
2		Sub numarul 242667 / 09.05.2011 : Asupra imobilului identificat cu numarul cadastral 621/0;1/1 inscris sub PI/1 in CFI 46087 situat in Bucuresti, Soseaua Pipera nr.35, sector 1, in baza documentatiei cadastrale nr.453461 avizata la data de 07.12.2010 de OCPI Bucuresti si Declaratiei din data de 02.12.2010 a S.C. Comprod I.D. S.R.L. se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale existente cu planul de amplasament si delimitare, intocmita conform legislatiei in vigoare.	PI/ 1
3	S.C. COMPROD I.D. S.R.L. - 1/1	Incheiere nr. 242667 / 09.05.2011 in baza: CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 1022/ 13.04.1998 emis de BNP MANDOIU RODICA, DOSAR CADASTRU nr. 453461/ 07.12.2010 emis de O.C.P.I., DOSAR CADASTRU nr. 242667/ 09.05.2011 emis de OCPI BUCURESTI se INTABULEAZA dreptul de PROPRIETATE asupra PI/ 1 cu titlu de CUMPARARE, DEZMEMBRARE.	PI/ 1

**B. Partea a II-a**

Nr. Crt.	Nume si prenume proprietar	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
4		Sub numarul 242667 / 09.05.2011 : Operatiunea de intabulare/dezmembrare s-a efectuat la cererea STATULUI ROMAN - PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI (prin SCA Bustea-Deheza si Asociatii) si este in conformitate cu prevederile Legii 198 / 2004, modificata, si a Hotararii nr.27 din data de 27.01.2010 emisa de Consiliul General al Municipiului Bucuresti privind declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publica a imobilelor proprietate privata situate pe amplasamentul lucrarii de interes public local, respectiv "Suprafargire Soseaua Pipera".	PI/ 1

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text that is mostly illegible but appears to include 'MUNICIPIUL BUCURESTI' and 'CONSILIUL GENERAL'. The signature is a stylized, cursive script.



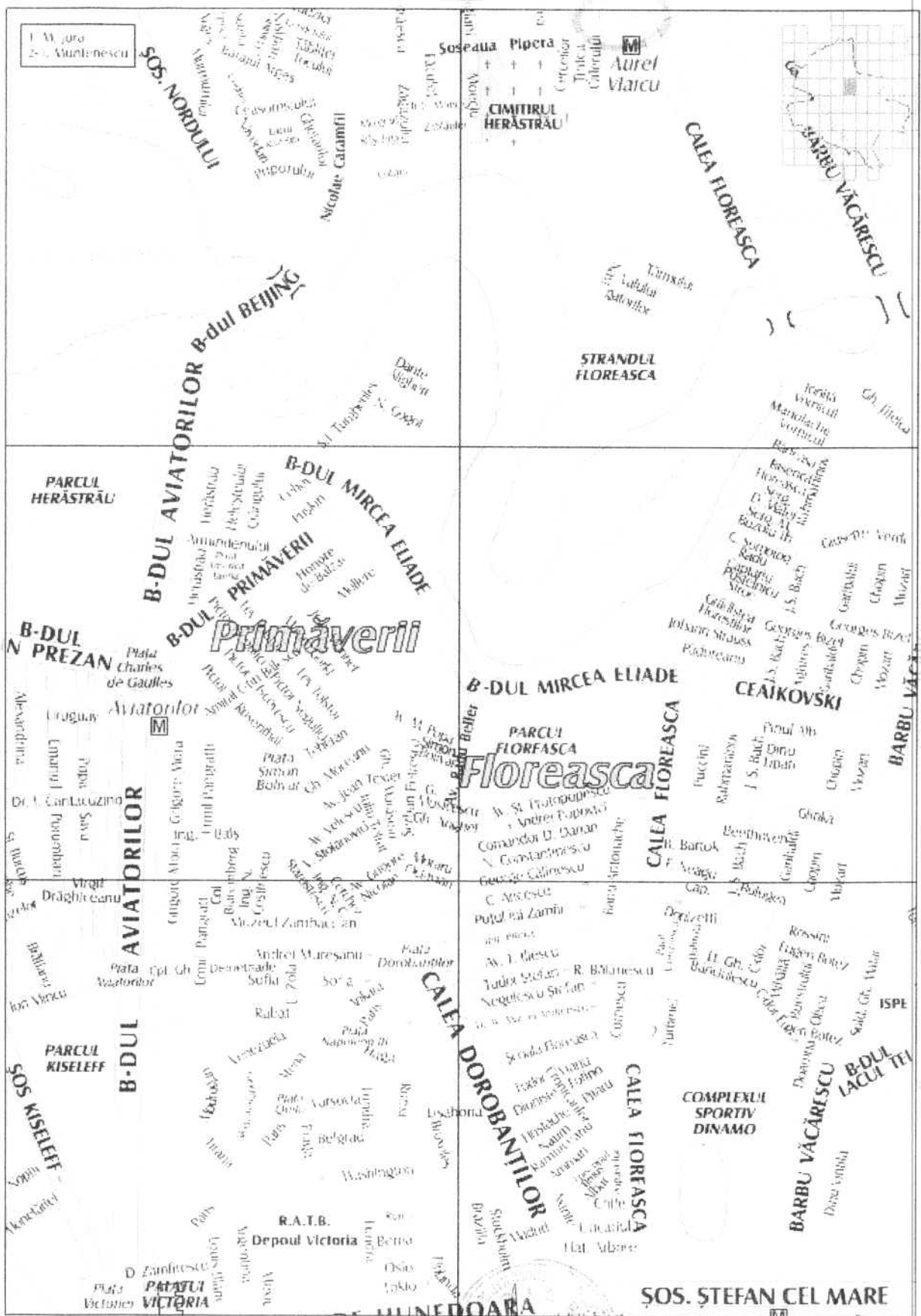
C. Partea a-III-a

Nr. Crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	Incheiere nr. 242667 / 09.05.2011 in baza : INCHIRIERE nr. CM/FN/43/ 16.02.2004 emis de SC COM PROD I.D SRL se NOTEAZA dreptul de INCHIRIERE in favoarea ING BANK N.V AMSTERDAM SUC.BUCURESTI pentru sarcini: SE INSCRIE INCHIRIEREA PE O PERIOADA DE 37 DE LUNI DE LA DATA SEMNARII PROCESULUI VERBAL asupra PI/1.	PI/1

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din carte funciara originala pastrata de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat conform cererii si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.

Asistent - registrator,  
ALIMAN DANIEL





# GHID

privind valorile orientative  
ale proprietăților imobiliare din  
Municipiul București

• 2012 •



## VALORI UNITARE ORIENTATIVE PENTRU IMOBILE: LOCUINTE INDIVIDUALE SI TERENURI INTRAVILANE

- Valabile pentru anul 2012 -

- Valori in EUR/mp -

Tipul constructiv	FINISAJE SUPERIOARE si intretinere foarte buna	FINISAJE NORMALE si stare de intretinere:			Cladiri fara Instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
<b>Cladiri, inclusiv tip vila P+1+4 E, cu structura din CADRE BETON ARMAT si plansee din beton armat</b>					
CLADIRE construita in perioada 2001÷prezent	925	885	804	708	603
<i>A n e x a:</i>	139	133	121	106	90
CLADIRE construita in perioada 1991÷2000	823	787	716	630	537
<i>A n e x a:</i>	123	118	107	94	81
CLADIRE construita in perioada 1978÷1990	749	717	652	573	489
<i>A n e x a:</i>	112	108	98	86	73
CLADIRE construita in perioada 1960÷1977	694	664	603	531	452
<i>A n e x a:</i>	104	100	90	80	68
CLADIRE construita inainte de anul 1960	564	540	491	432	368
<i>A n e x a:</i>	85	81	74	65	55
<b>Cladiri, inclusiv tip vila, P+1+2 E, cu pereti portanti din ZIDARIE DE CARAMIDA si plansee din beton armat</b>					
CLADIRE construita in perioada 2001÷prezent	879	841	764	672	573
<i>A n e x a:</i>	132	126	115	101	86
CLADIRE construita in perioada 1991÷2000	782	748	680	598	510
<i>A n e x a:</i>	117	112	102	90	77
CLADIRE construita in perioada 1978÷1990	712	681	619	545	464
<i>A n e x a:</i>	107	102	93	82	70
CLADIRE construita in perioada 1960÷1977	659	630	573	504	430
<i>A n e x a:</i>	99	95	86	76	64
CLADIRE construita inainte de anul 1960	536	513	466	410	350
<i>A n e x a:</i>	80	77	70	62	52
<b>Cladiri parter, cu pereti din PAIANTA, CHIRPICI, valatuci, pamant batut</b>					
CLADIRE construita in perioada 2001÷prezent	370	354	322	283	241
<i>A n e x a:</i>	56	53	48	42	36
CLADIRE construita in perioada 1991÷2000	329	315	286	252	215
<i>A n e x a:</i>	49	47	43	38	32
CLADIRE construita in perioada 1978÷1990	300	287	261	229	195
<i>A n e x a:</i>	45	43	39	34	29
CLADIRE construita in perioada 1960÷1977	278	265	241	212	181
<i>A n e x a:</i>	42	40	36	32	27
CLADIRE construita inainte de anul 1960	226	216	196	173	147
<i>A n e x a:</i>	34	32	29	26	22

Teren ocupat de constructii:	696 eur/mp
Teren liber:	994 eur/mp

**NOTA:** Calculul se va efectua in functie de aria desfasurata (mp.Ad x valoare EURO/mp)

Strict pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de legi

