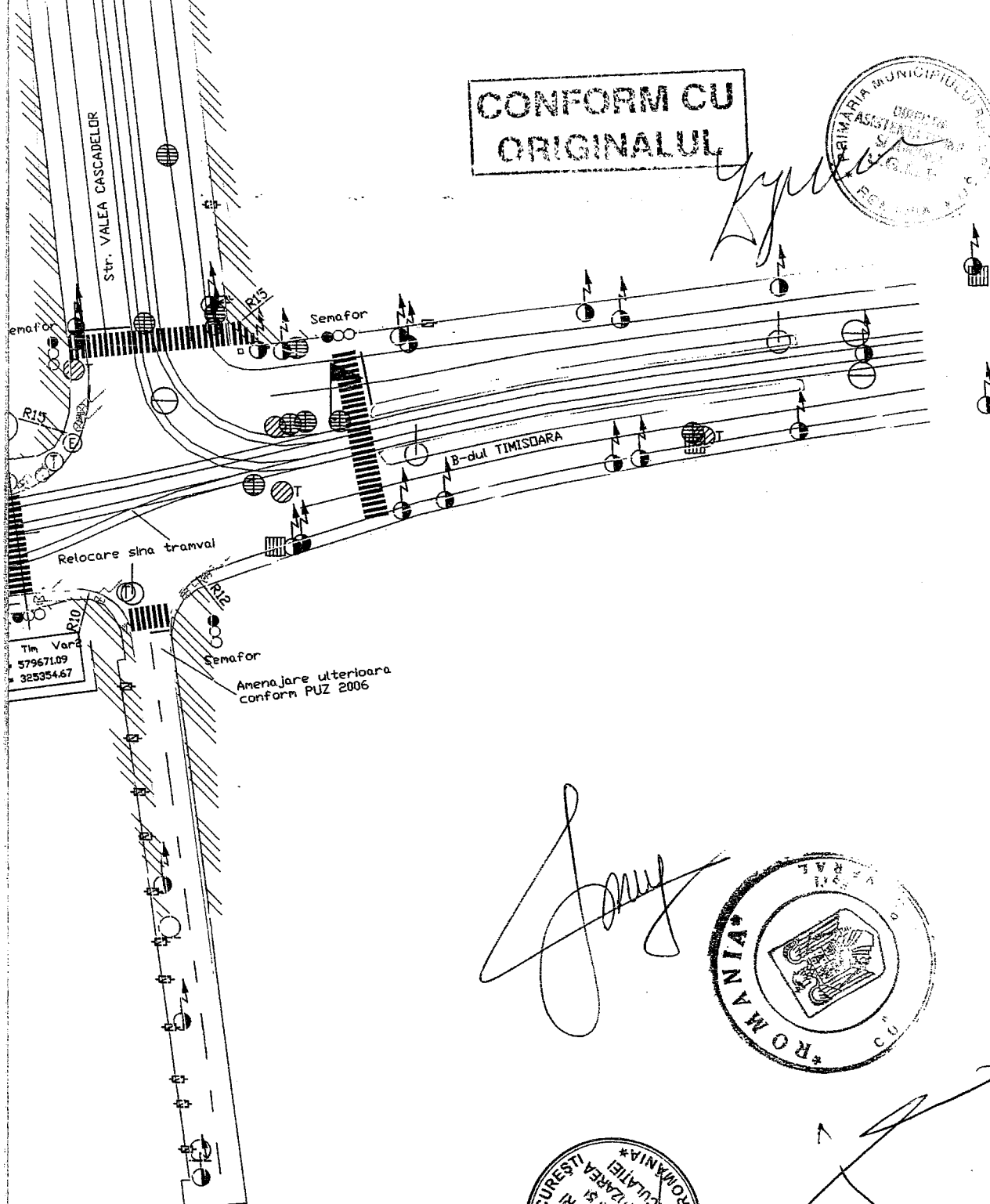
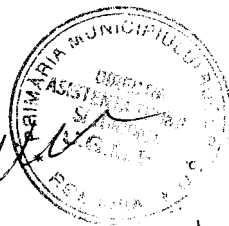


CONFORM CU
ORIGINALUL



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

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

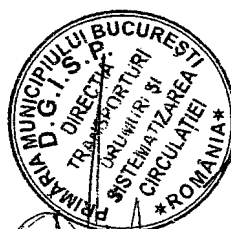
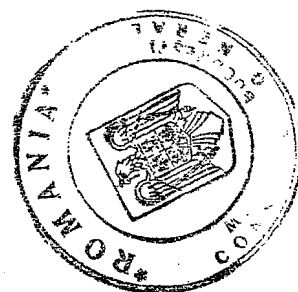
Multiplicat 09.02.2010

EUROVIA CONSTRUCT INTERNATIONAL
TIMISOARA 100K

SODINAL 33
TIMISOARA 100G



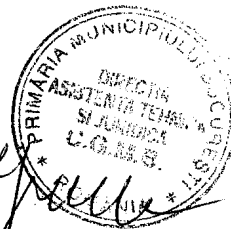
CONFORM CU
ORIGINALUL



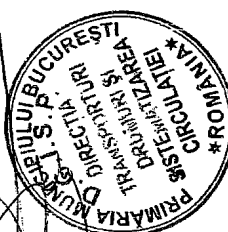
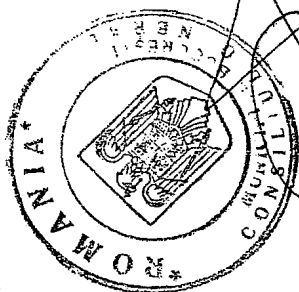
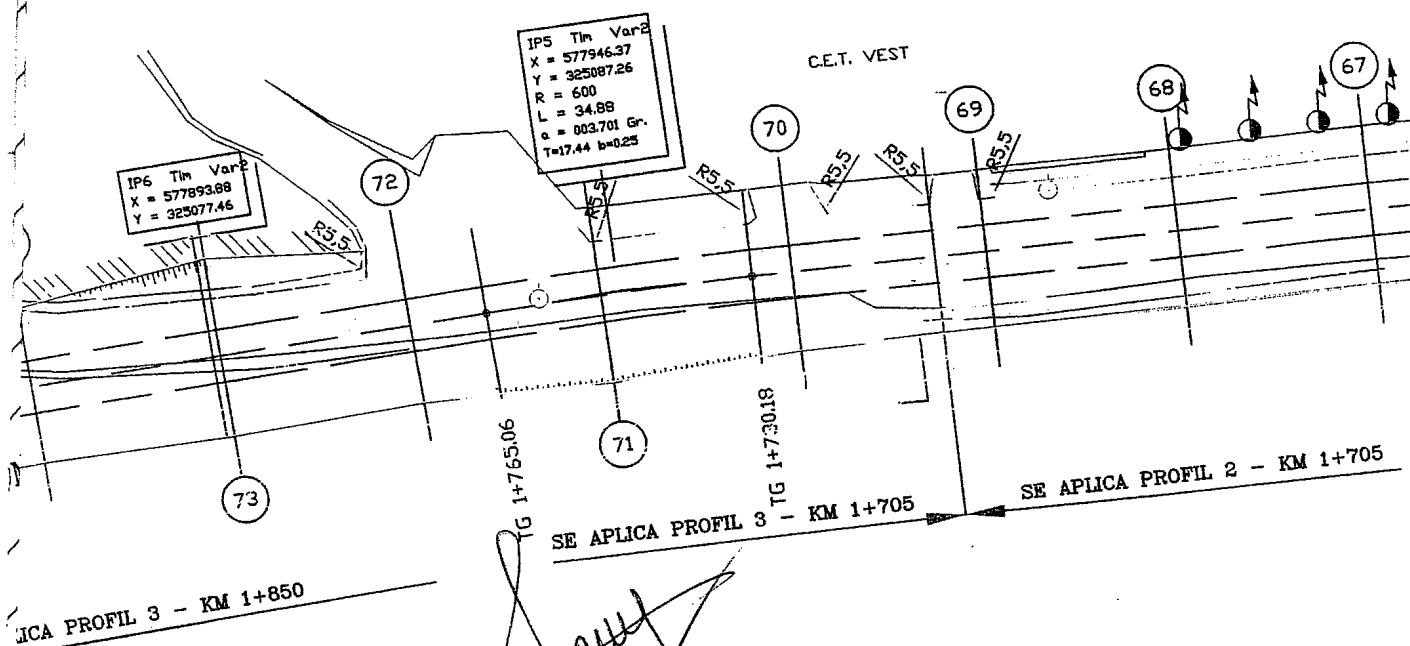
PROIECTAT		VERIFICAT		APROBAT		OBIECTIV:	
ing. A. NUTA		ing. S. VASILICA		ing. V. BIRA		PENETRARE BULEVARDUL TIMISOARA	
Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI				Scara	1:1000	OBIECT: PENETRARE BULEVARDUL TIMISOARA	
Proiectant: TRAPEC-S.A. DEPARTAMENT INFRASTRUCTURA				Rev Editia	0 1	PLAN DE EXPROPRIERI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

Multiplicat 09.02.2010 (2)

CONFORM CU
ORIGINALUL



C.E.T. VEST



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

Multăscrit Am 09.02.2006

RAPORT DE EVALUARE



CONFORM CU
ORIGINALUL

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

IDENTIFICARE: Conform proiect aprobat

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

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

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

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

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

REZULTATUL EVALUARII

TEREN OCUPAT DEFINITIV = conform proiect aprobat – 48.267 mp

VALOARE DESPAGUBIRE = 13.032.100 EURO – valoare medie, aproximativa

DATA EVALUARII

Noiembrie 2009



SC. VERITIGO VALUATION SRL

Mulțumiri 09.02.2010

CAPITOLUL I INTRODUCERE

CONFORM CU
ORIGINALUL

Partile contractante :

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

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

si

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

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA - Legitimatie de membru titular nr. 12357

CAPITOLUL II OBIECTUL SI SCOPUL EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII

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

SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

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

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

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

Definiția valorii de piață

Conform Standardului Internațional de Evaluare - IVS 1,

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

Data evaluării : **noiembrie 2009**

(**1 EURO = 30 lei**) BNR - cursul de schimb mediu lunar

Multiplicat
09.02.2010

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

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 să apară.

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 următoarele 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 tertе 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 in estimarea valorii **numai** informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand 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
- adrese internet (www.imobiliare.run.ro, altele specializate).

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

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

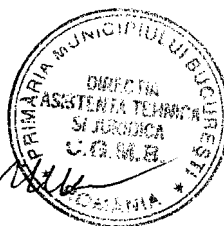
OBSERVAȚII

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

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

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

CONFORM CU
ORIGINALUL



CAPITOLUL IV BAZA LEGALA SI PRINCIPIILE UTILIZATE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (1) Legea fondului funciar nr. 18/1991, republica
- (2) Legea nr. 33/27.05.1994, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- (3) Legea nr. 1/2000, lege pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole si a celor forestiere, solicitate conform Legii nr. 18/1991 si 169/1997
- (4) Ordinul 534/2001, modificat de Ordinul 349/2004, al Ministrului administratiei publice privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general
- (5) Legea nr. 198/2004 - privind unele masuri prealabile lucrarilor de constructie de autostrazi si drumuri nationale
- (6) HGR 941/2004, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 198/2004
- (7) OG nr. 228 din 30.12.2008, pentru modificarea si completarea unor acte normative
- (8) Legea nr. 247/2005 - privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente
- (9) Expertiza tehnica nr. 97 / 2006 - Buletin documentar de specialitate editat de Grupul Expertilor Tehnici din Romania
- (10) Cadastru si Cartea Funciara, Miclea, Editura ALL, Bucuresti, 1999
- (11) Mic lexicon de cadastru si carte funciara, Editura ALL, Bucuresti, 2000

**CAPITOLUL V
METODOLOGIA EVALUARII**

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

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

DOCUMENTAREA

Aceasta activitate s-a desfasurat in doua mari etape:

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

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

Piata imobiliara specifica

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

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

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

Cererea

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

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

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

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

- **CEREREA privind terenurile destinate constructiilor este relativ constanta, actualmente in stagnare.**

Oferta competitiva

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

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

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

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

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

Echilibrul pietei

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

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

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

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

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

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

CONFORM CU
ORIGINALUL

CONSTATAREA STARII DE FAPT

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

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

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

Descrierea proprietatii imobiliare

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

Tinand cont de aceste considerente principale 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.

CONFORM CU
ORIGINALUL



EVALUAREA - METODOLOGIE SI CALCULE

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

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

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

- * preturile cu care se vand, in mod obisnuit, proprietatile imobiliare de acelasi fel (comparabile) in unitatea administrativ-teritoriala si zona 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 neculese pana la data punerii in posesie a expropriatorului sau a celui care a achizitionat terenul pentru indeplinirea programului de construire a autostrazii.

In toate cazurile, partea de imobil ramasa neexpropriata isi micsoreaza valoarea, ca o consecinta a reducerii suprafetei si a forme 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 - principal, la majorarea suprafetei expropriate cu acel rest de teren inutilizabil.

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

In cazul expropriarii parțiale, 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

Principal 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.

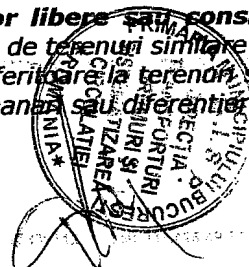
- **Principiul echilibrului** face legatura intre elementele unui complex economic in care terenul are un rol esential.

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

Metoda comparatiei directe

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

Multiplicat de
09.02.2010



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

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

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

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

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

1. Negocierea

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

2. Drepturile de proprietate transmise

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

3. Condițiile de finanțare

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

4. Condițiile de vânzare

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

5. Cheltuieli imediate după cumpărare

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

6. Condițiile pieței

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

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

- **pe de o parte**, 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 soliciti sume mai mari de daunificare, 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. În cazul prelucrărilor statistice se poate vorbi de lot de teren situat mediu statistic în zona de analiza iar fata de acesta, terenul în cauza poate fi situat:

mai favorabil, similar sau mai defavorabil – aplicandu-se corecțiile corespunzătoare de la caz la caz.

8. Caracteristicile fizice

Fiecare diferență între caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile și proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă și corecție. Diferențele fizice înseamnă diferențe în dimensiunile și forma lotului de teren. În cazul prelucrărilor statistice se poate vorbi de lot mediu statistic-ca suprafața, în zona de 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, zona 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 proporției**, este bazată pe principiul echilibrului și pe conceptual **contributiei**, care spune că normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite tipuri de proprietăți, în anumite localizări;
- ◇ Acest raport este în general, **mai sigur când construcțiile sunt relativ noi**, iar în situația construcțiilor mai vechi – **crește raportul**: valoare teren / valoare proprietate;
- ◇ **Metoda alocării** nu da o valoare determinată a proprietății imobiliare, dar poate fi folosită când este insuficient numărul de tranzacții de terenuri libere comparabile.

Metoda extractiei

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

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

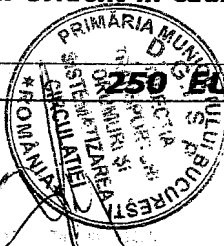
Astfel, estimarea valorii terenului în cauza se face în **ipoteza că acesta este liber** sau cum se mai zice: **este considerat liber** – evident **valoarea terenului** fiind direct influențată de **Cea Mai Bună Utilizare actuală a sa** – constatată la data inspecției și raportată la data evaluării.

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

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

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

Valoarea unitară de baza, privind despăgubirea **250 EURO / mp**



FISA B-dul Timisoara

[illegible]

8. VALOAREA DE DESPAGUBIRE ESTIMATA

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 = 4,30 RON**)

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

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

S = sporuri de valoare

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

CAPITOLUL VI
MENTIUNI SI CONCLUZIICONFORM CU
ORIGINALUL

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

II.1. Despagubire ca urmare a rezultatii unui rest de teren inutilizabil : Nu e cazul – analiza rapida !

II.2. Aplicarea 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	-	-
4	Plantatii existente	-	-
5	Geometria separării/rupei - proprietatii	70% și 30%	1,08(1,05/1,15)
	TOTAL CORECTIE (CI)	-	1,08

II.3. Despagubiri 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	-
	TOTAL PREJUDICIU INDIVIDUAL (PI)	-

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

și aplicând formula :

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

Valoarea unitară medie, aproximativă

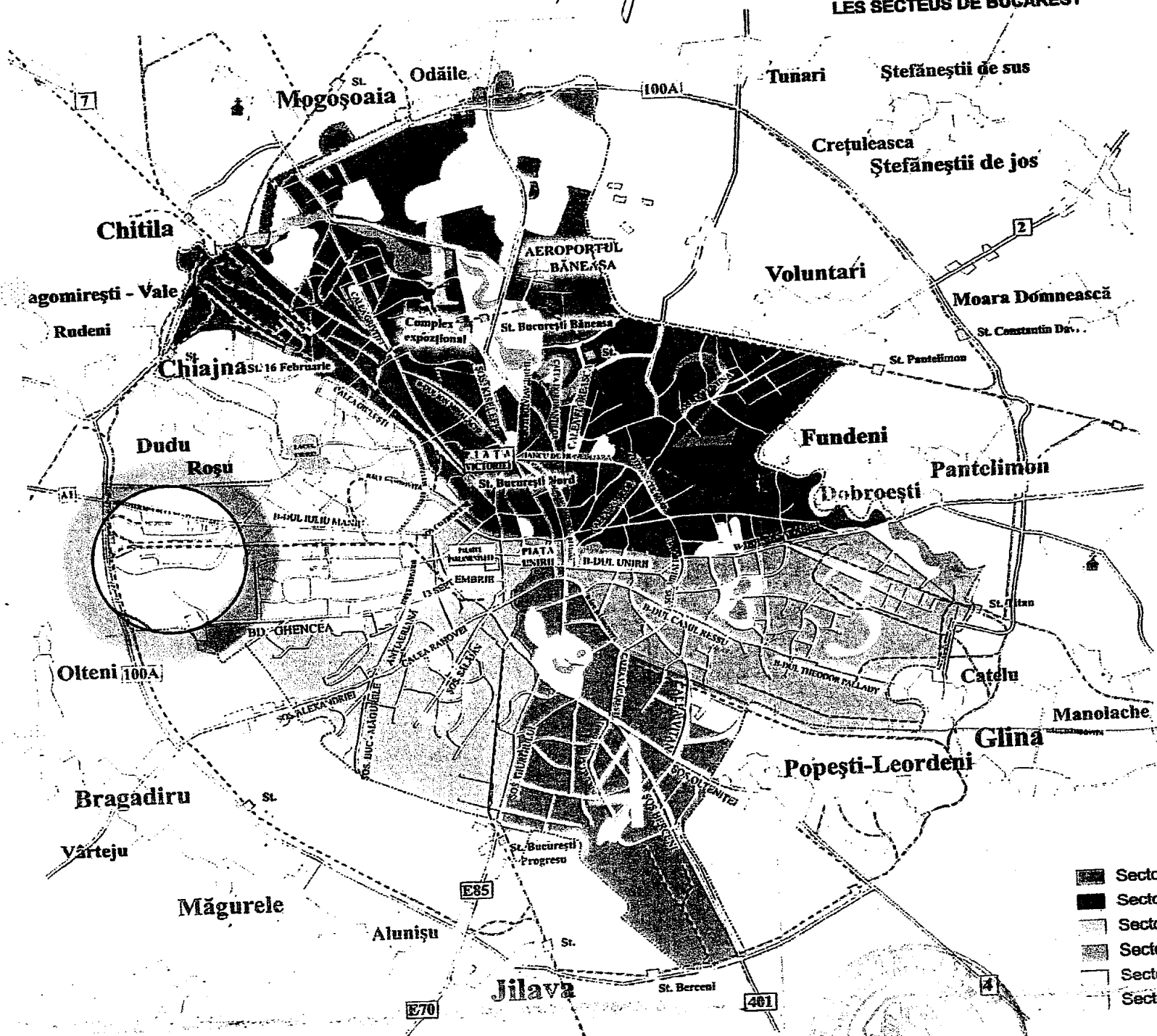
270 EURO / mp

(valoare ce NU conține TVA !)

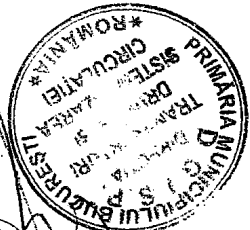
CONFORM CU
ORIGINALUL



SECTORELE CAPITALEI
THE DISTRICTS OF THE CAPITAL CITY
LES SECTEURS DE BUCUREST



[Handwritten signature]



Multiplicat 10
09.02.2010

DENVER

ACT 051

CONFORM CU
ORIGINALUL

Roșu

MAFIA
DIRECȚIA
ASISTENȚA
TEHNICĂ

[Handwritten signature]



MUNA
NEȘTI

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

45

46

PRIMĂRIA
MUNICIPIUL
BUCUREȘTI

[Handwritten signature]

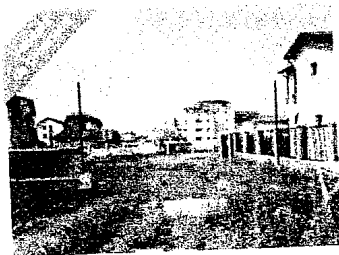
09.02.2010

20

Real estate services
and solutions in Romania

821RUN8277

Actualizat la 29 Septembrie 2009



Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 500 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces stradal
- curent electric 220V, apa, canalizare, gaze, mijloace de transport

Teren intravilan

deschidere: 25m

Zona: Drumul Taberei
Reper: Valea Cascadelor

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
150.000 EU	n/a	n/a

Consorțiu RECOMANDA:
Rata: *** EU/luna

- destinații: rezidența, centru de afaceri, hotel
- teren intravilan

- contr. vanzare-cumparare
- posedă număr cadastral

- vecinătăți: magazine, piața, grădiniță, școală, RATB, parc, hotel, bar/pub, restaurant

Alte informații

Drumul Taberei, Valea Cascadelor, 500mp, deschidere 25m, intravilan, toate utilitățile, puz, pud, autorizație de construcție, proiect P+2, pret negociabil, ID 12731

Date de identificare a ofertei

- 821RUN8277
- <http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-bucuresti-drumul-taberei-821RUN8277.html>

Pentru această ofertă contactați:

ROIMOB
București

Adresă:
Motel Volei, ed 19-42

☎ Telefonare:
021 319 7144
021 319 7145

✓ Site-ul agentiei
<http://www.roimob.ro>

Formular contact agentie:
Nume:
Telefon:
Email:
Oras:
Mesaj:

CONFORM CU ORIGINALUL.

Inchiriat: Steluta Mares

Pentru această ofertă contactați:
Carina Toia
tel. 0726 063 600
Detaliu agent

590RUN12187

Actualizat la 18 Noiembrie 2009

Teren intravilan

deschidere: 10m

Zona: Drumul Taberei
Reper: B-dul Timisoara

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
1.800.000 EU	n/a	n/a

Consorțiu RECOMANDA:
Rata: 0 EU/luna

Dotari / Utilitati / Informatii utile

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

Alte informații

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

Date de identificare a ofertei

- 590RUN12187
- <http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-bucuresti-drumul-taberei-590RUN12187.html>

Pentru această ofertă contactați:

PROMARK
București

Adresă:
Strada Buzdugan, Canten, str. Voturilor 98
011111

☎ Telefonare:
021 319 99 00 / 021 319 99 11
021 319 99 12 / 021 319 99 13
021 319 99 14

✓ Site-ul agentiei
<http://www.promark.ro>

Formular contact agentie:
Nume:
Telefon:
Email:
Oras:
Mesaj:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
D.G. I.S.P. PROMARK
SISTEMUL DE TRANSPORT
URBAN
ROMANIA

Multă plăcere! 09.02.2010

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

Locatie

Oras Bucuresti » Timisoara

Descriere

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



Tip tranzactie

Vanzare

Caracteristici

Fara TVA

Suprafata teren (mp) : 4390

Suprafata teren disponibila (mp) : 4390

Deschidere (m) : 43

Deschidere 2 (m) : 47

POT (%) : 70

CUT : 3

Pret: 550 EUR / mp

Detalii Agent

Nume agent: Iulian Fechita

Telefon mobil: 0744.382.903

Email: iulian.fechita@euroest.ro

**CONFORM CU
ORIGINALUL**



Vanzari Terenuri - Bucuresti, DRUMUL TABEREI

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

Pret: 400 EURO

Bucuresti, DRUMUL TABEREI

Publicat la 09.11.2009
cu softul Anunturi Online

Domo Estate Consulting (A)

Vezi toate ofertele acestei agentii

Email:

Telefon: **0745203911, 0728092281**

Agent: **Domo Estate**

Telefon: **0728092281, 0745203911**

Email agent:

Contacteaza agentia

Printare oferta

Trimite unui prieten

Adauga in cos

Salveaza anunt

Sesizeaza neregula



Multiplicat 09.12.2010

Vanzari Terenuri - Bucuresti, DRUMUL TABEREI

B-dul. TIMISOARA NR.185-187, VIS-A-VIS DE CET VEST, 25.000 MP. CERTIFICAT DE URBANISM PT. CONSTRUCTII S+M+P+5+M, PRETABIL SHOWROM, SPATII BIROURI, HIPERMARKET, HALE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, SERVICE, SUPER OFERTA, URGENT, NEGOCIABIL

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

Publicat la 12.10.2009
cu softul Anunturi Online

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

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

Localizare pe harta:

Selecteaza harta: Yahoo (strazi) ▼

powered by map-imobiliare.ro

Map Sat Hyb



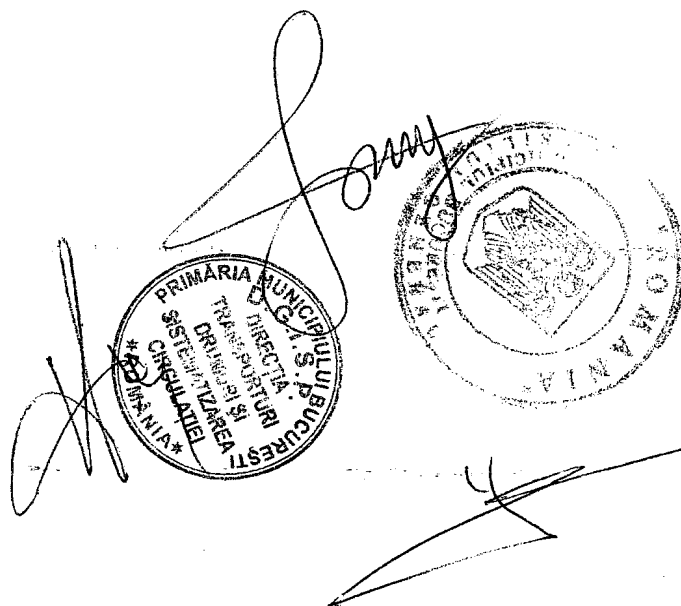
1250m
1056ft
Data ©2009 NAVTEQ

Bulevardul Timisoara

**CONFORM CU
ORIGINALUL**



YAHOO!
©2009 Yahoo! Inc.



Multiplicat 09.02.2010

24