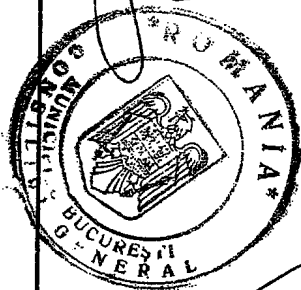


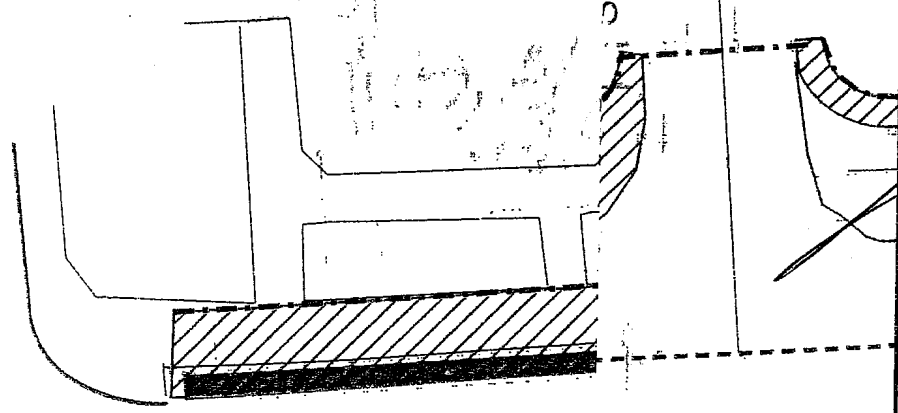
- LEGENDA 1
- Limita expropriere
  - Domeniu public
  - Curti constructii
  - Acces

INCEPUT PROIECT  
km 0+000

**CONFORM CU ORIGINALUL**



Str. ELENA CARAGIANI



BENEFICIAR  
S.C. PA&CO International  
S.R.L si F. KIRCHHOFF  
STRBENBAU GmbH Co KG

PROIECTANT GENERAL

SUPRALARGIRE SOSEUA PIPERA  
(FLOREASCA-CF  
BUCURESTI-CONSTANTA)  
PASAJ DENIVELAT  
FAZA: DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU  
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

OCUPARI TERENURI

**expropriari**

**PLAN DE SITUATIE**

Str. MOECIU

0+000

0+020

0+140



SEF PROIECT	I. Pana <i>[Signature]</i>
SEF PROIECT DISCIPLINA	M. Stuparu <i>[Signature]</i>
PROIECTAT	M. Stuparu <i>[Signature]</i>
DESENAT	M. Stuparu <i>[Signature]</i>
VERIFICAT INTERN	V. Dinu <i>[Signature]</i>
Contract nr.	Revizia nr.
Data	Scara: 1:500

Cod desen: 9200-DTAC-EXP-PS-001



**CONFORM CU ORIGINALUL**

PASAJ

AVIA

LEGENDA 2

- Limita expropriere
- Domeniu public
- Curti constructii
- Acces



PEC

Limita

BENEFICIAR  
S.C. PA&CO International  
S.R.L si F. KIRCHHOFF  
STRBENBAU GmbH Co KG

PROIECTANT GENERAL

SUPRALARGIRE SOSEUA PIPERA  
(FLOREASCA-CF  
BUCURESTI-CONSTANTA)  
PASAJ DENIVELAT  
FAZA:DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU  
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

OCUPARI TERENURI

**PLAN DE SITUATIE**

SEF PROIECT	I. Pana <i>[Signature]</i>
SEF PROIECT DISCIPLINA	M.Stuparu <i>[Signature]</i>
PROIECTAT	M.Stuparu <i>[Signature]</i>
DESENAT	M.Stuparu <i>[Signature]</i>
VERIFICAT INTERN	V.Dinu <i>[Signature]</i>
Contract nr.	Revizia nr.
Data	Scara: 1:500

Cod desen:9200-D7AC-EXP-PS-002

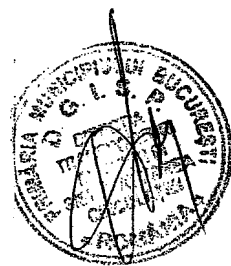
T11

expropriari

0+140

Str. CERCEILOR  
0+160

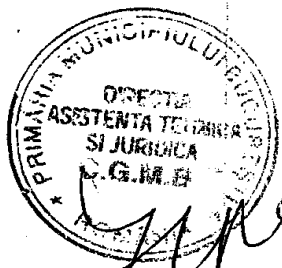
Primaria Bucuresti



LEGENDA

3

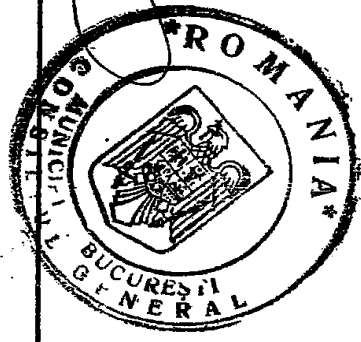
- Limita expropriere
- Domeniu public
- Curti constructii
- Acces



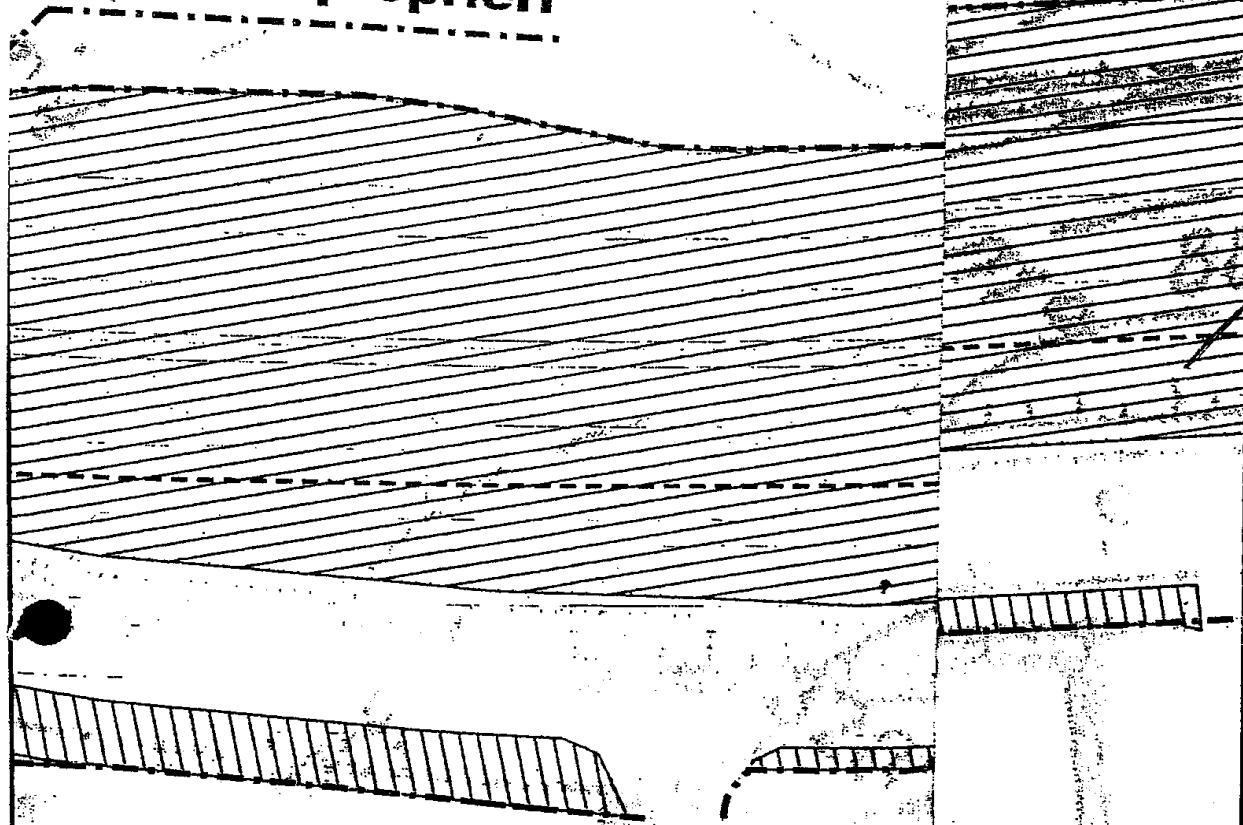
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**CONFORM CU ORIGINALUL**



**Limita expropriari**

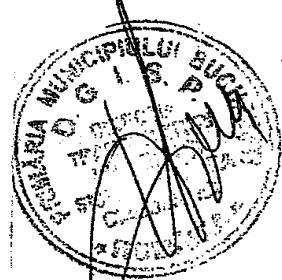


0+620

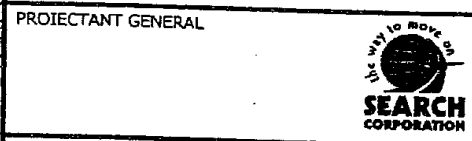
0+640

0+660

0+780



BENEFICIAR  
S.C. PA&CO International  
S.R.L si F. KIRCHHOFF  
STRBENBAU GmbH Co KG



SUPRALARGIRE SOSEUA PIPERA  
(FLOREASCA-CF  
BUCURESTI-CONSTANTA)  
PASAJ DENIVELAT  
FAZA: DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU  
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

OCUPARI TERENURI

**PLAN DE SITUATIE**

SEF PROIECT	I. Pana <i>[Signature]</i>
SEF PROIECT DISCIPLINA	M. Stuparu <i>[Signature]</i>
PROIECTAT	M. Stuparu <i>[Signature]</i>
DESENAT	M. Stuparu <i>[Signature]</i>
VERIFICAT INTERN	V. Dinu <i>[Signature]</i>
Contract nr.	Revizia nr.
Data	Scara: 1:500

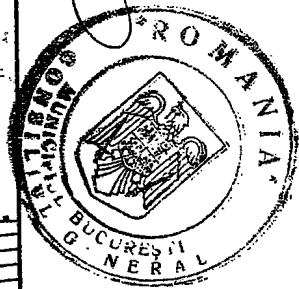
Cod desen: 9200-DTAC-EXP-PS-004

ERIOR

**CONFORM CU ORIGINALUL**

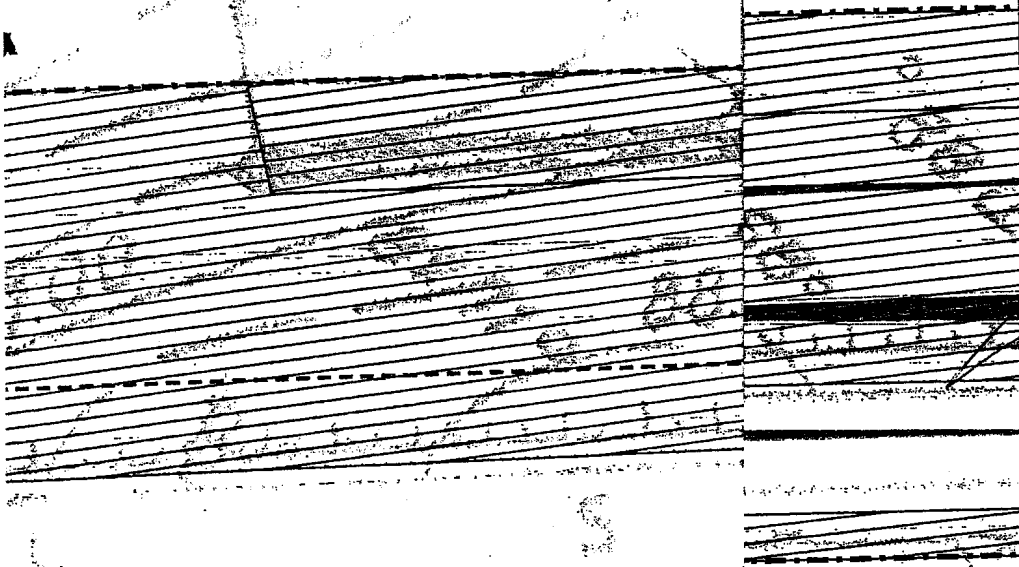


*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

- LEGENDA 4
- Limita expropriere
  - Domeniu public
  - Curti constructii
  - Acces



BENEFICIAR  
S.C. PA&CO International  
S.R.L si F. KIRCHHOFF  
STRBENBAU GmbH Co KG

PROTECTANT GENERAL

SUPRALARGIRE SOSEUA PIPERA  
(FLOREASCA-CF  
BUCURESTI-CONSTANTA)  
PASAJ DENIVELAT  
FAZA: DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU  
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

OCUPARI TERENURI

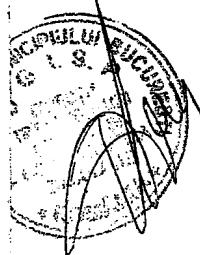
**PLAN DE SITUATIE**

SEF PROIECT	I. Pana <i>[Signature]</i>
SEF PROIECT DISCIPLINA	M. Stuparu <i>[Signature]</i>
PROIECTAT	M. Stuparu <i>[Signature]</i>
DESENAT	M. Stuparu <i>[Signature]</i>
VERIFICAT INTERN	V. Dinu <i>[Signature]</i>
Contract nr.	Revizia nr.
Data	Scara: 1:500

0+760

0+780

0+900



#mexa ma-1 ca HCG 1/13 MA-27/2010

CONFORM CU ORIGINALUL

Primaria Bucuresti

Primaria Bucuresti



*[Handwritten signature]*

LEGENDA

5

- Limita expropriere
- Domeniu public
- Curti constructii
- Acces



BENEFICIAR

S.C. PA&CO International  
S.R.L si F. KIRCHHOFF  
STRBENBAU GmbH Co KG

PROTECTANT GENERAL



SUPRALARGIRE SOSEUA PIPERA  
(FLOREASCA-CF  
BUCURESTI-CONSTANTA)  
PASAJ DENIVELAT  
FAZA: DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU  
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

OCUPARI TERENURI

PLAN DE SITUATIE

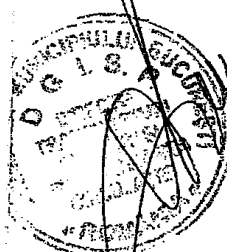
SEF PROIECT	I. Pana <i>[Signature]</i>
SEF PROIECT DISCIPLINA	M. Stuparu <i>[Signature]</i>
PROIECTAT	M. Stuparu <i>[Signature]</i>
DESENAT	M. Stuparu <i>[Signature]</i>
VERIFICAT INTERN	V. Dinu <i>[Signature]</i>
Contract nr.	Revizia nr.
Data	Scara: 1:500

Cod desen: 9200-DTAC-EXP-PS-006

0+920

0+940

1+060

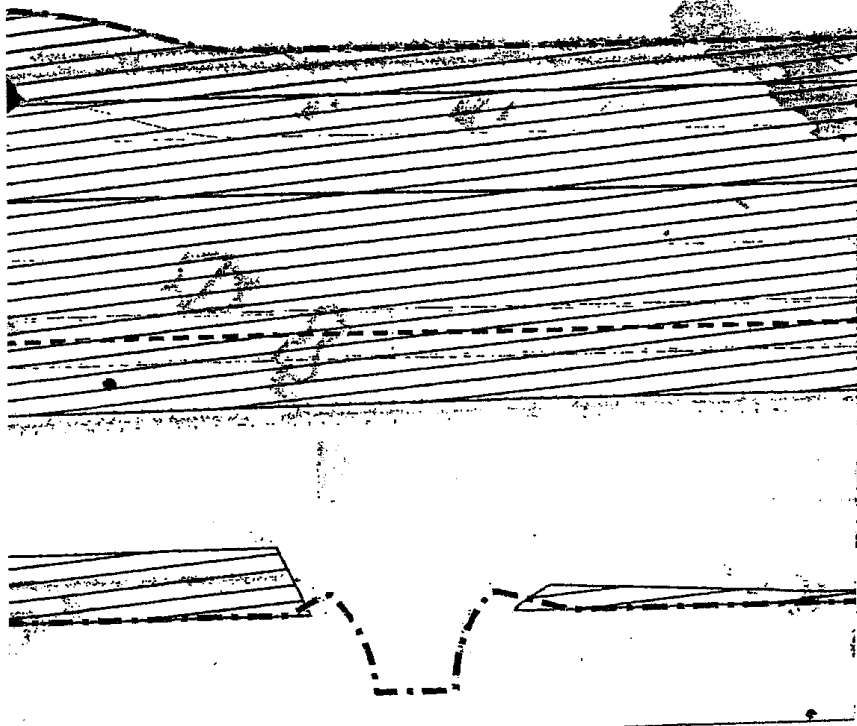


*[Handwritten notes]*

Primaria Bucuresti



CONFORM CU ORIGINALUL

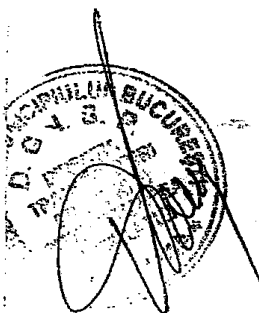


1+060

1+080

1+100

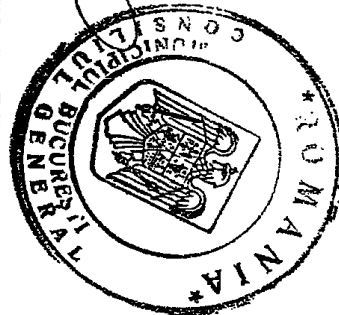
1+220



LEGENDA

6

- Limita expropriere
- Domeniu public
- Curti constructii
- Acces



BENEFICIAR

S.C. PA&CO International  
S.R.L si F. KIRCHHOFF  
STRBENBAU GmbH Co KG

PROIECTANT GENERAL



SUPRALARGIRE SOSEUA PIPERA  
(FLOREASCA-CF  
BUCURESTI-CONSTANTA)  
PASAJ DENIVELAT  
FAZA: DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU  
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

OCUPARI TERENURI

PLAN DE SITUATIE

SEF PROIECT	I. Pana <i>Wu</i>
SEF PROIECT DISCIPLINA	M. Stuparu <i>St</i>
PROIECTAT	M. Stuparu <i>St</i>
DESENAT	M. Stuparu <i>St</i>
VERIFICAT INTERN	V. Dinu <i>Dinu</i>
Contract nr.	Revizia nr.
Data	Scara: 1:500

Cod desen: 9200-DTAC-EXP-PS-007

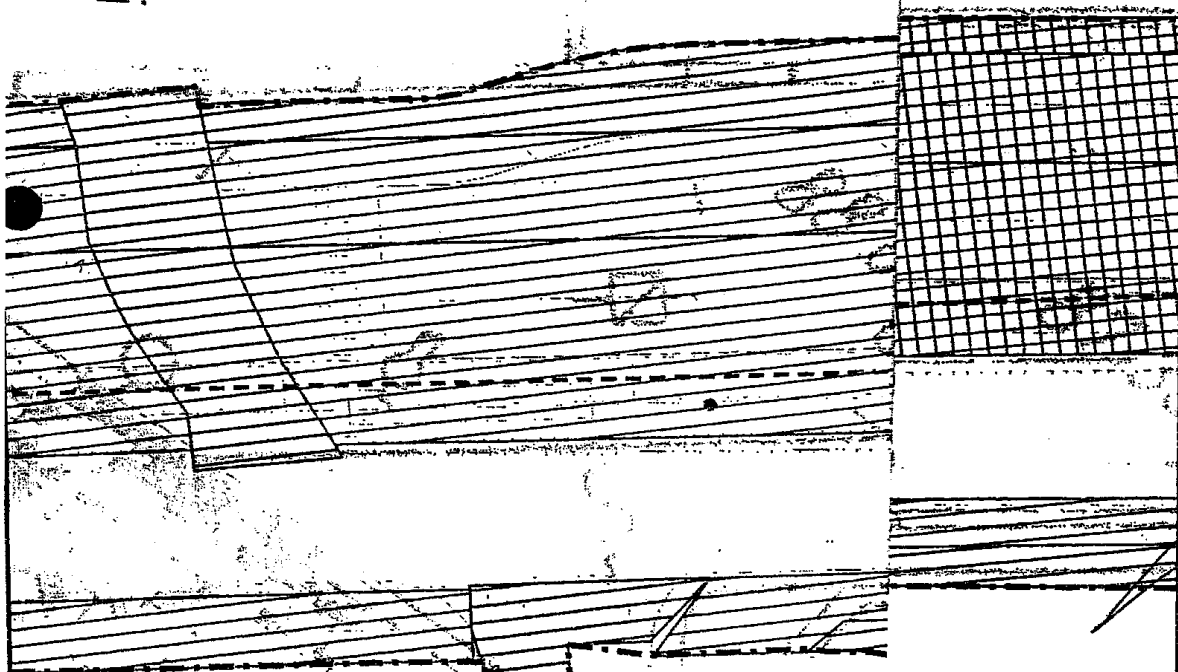
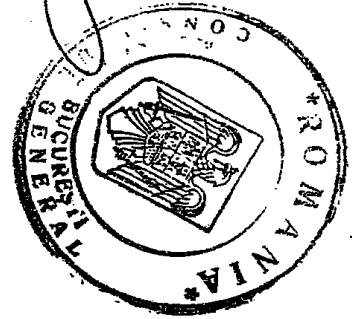
8

Primaria Bucuresti



CONFORM CU ORIGINALUL

- LEGENDA
- Limita expropriere
  - Domeniu public
  - Curti constructii
  - Acces



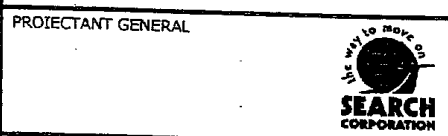
1+220

Limita ex

+240

1+360

BENEFICIAR  
S.C. PA&CO International  
S.R.L si F. KIRCHHOFF  
STRBENBAU GmbH Co KG

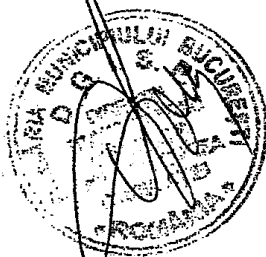


SUPRALARGIRE SOSEUA PIPERA  
(FLOREASCA-CF  
BUCURESTI-CONSTANTA)  
PASAJ DENIVELAT  
FAZA: DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU  
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

OCUPARI TERENURI

PLAN DE SITUATIE

SEF PROIECT	I. Pana
SEF PROIECT DISCIPLINA	M. Stuparu
PROIECTAT	M. Stuparu
DESENAT	M. Stuparu
VERIFICAT INTERN	V. Dinu
Contract nr.	Revizia nr.
Data	Scara: 1:500



Cod desen: 9200-DTAC-EXP-PS-008

Amara m. 1 la HCG/13 m. 27/2010

LEGENDA (8)

- ..... Limita expropriere
- Domeniu public
- \_\_\_\_\_ Curti constructii
- \_\_\_\_\_ Acces

INCEPU  
PESTE  
(Nu face  
KM

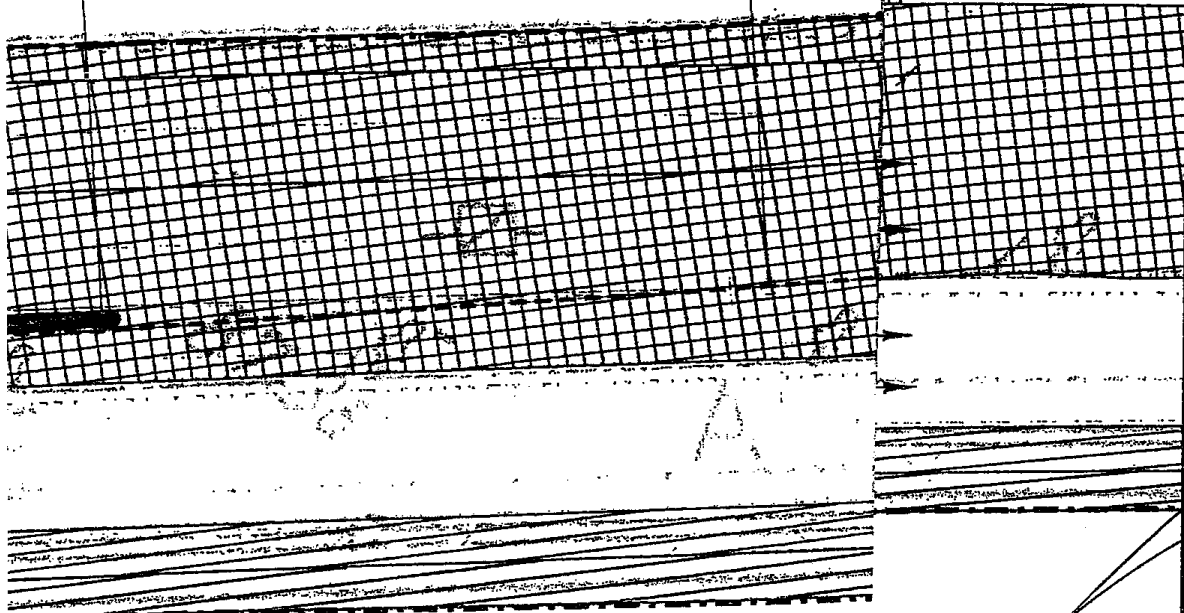


F 3


Primăria București

F 2

CONFORM CU ORIGINALUL



BENEFICIAR  
S.C. PA&CO International  
S.R.L si F. KIRCHHOFF  
STRBENBAU GmbH Co KG

PROIECTANT GENERAL  


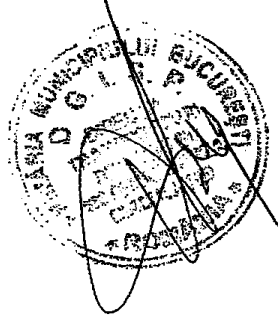
SUPRALARGIRE SOSEUA PIPERA  
(FLOREASCA-CF  
BUCUREȘTI-CONSTANTA)  
PASAJ DENIVELAT  
FAZA: DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU  
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

OCUPARI TERENURI

PLAN DE SITUATIE

SEF PROIECT	I. Pana
SEF PROIECT DISCIPLINA	M. Stuparu
PROIECTAT	M. Stuparu
DESENAT	M. Stuparu
VERIFICAT INTERN	V. Dinu
Contract nr.	Revizia nr.
Data	Scara: 1:500

Cod desen: 9200-DTAC-EXP-PS-009



RESTI  
PIPERA)

1+520

1+400

1+380

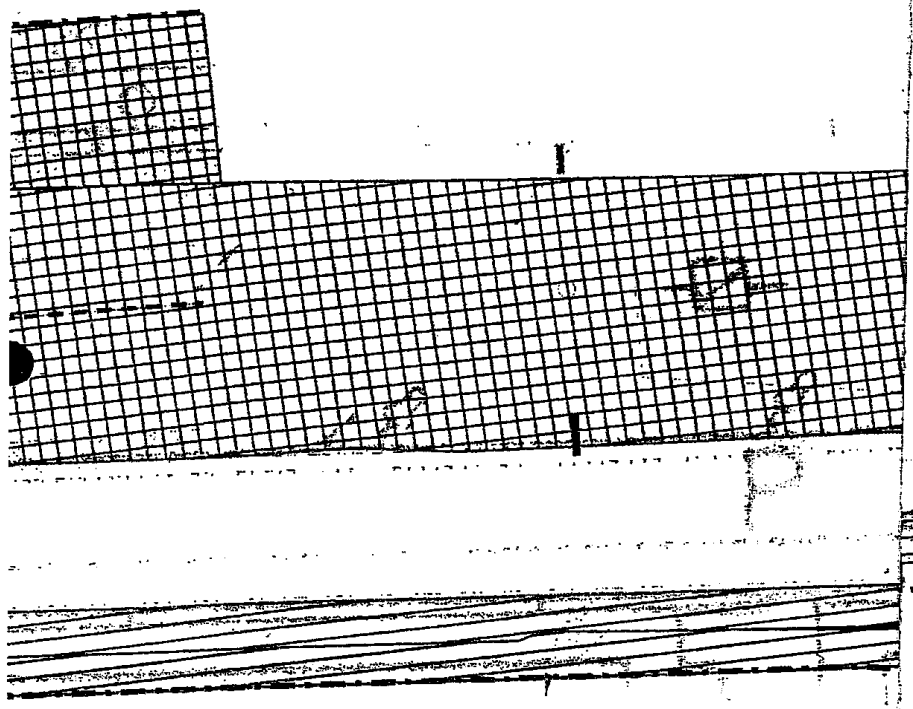
1+360

CASE



Amara 011-1 la HCGM/B 09.27/2019

INCEPUT PASAJ SUPE  
PESTE C.F. BUCURESTI  
(Nu face obiectul prezenta)  
KM 1 + 513,00

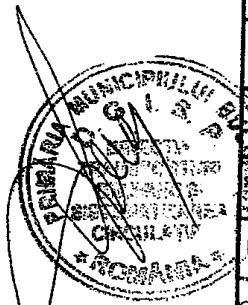
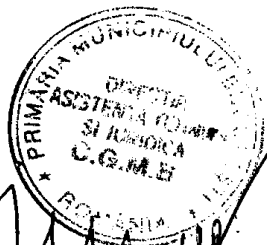


1+500

BUCURESTI  
(Sos. PIPERA)

1+520

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**



LEGENDA

9

- Limita expropriere
- Domeniu public
- Curti constructii
- Acces



BENEFICIAR

S.C. PA&CO International  
S.R.L si F. KIRCHHOFF  
STRBENBAU GmbH Co KG

PROIECTANT GENERAL



SUPRALARGIRE SOSEUA PIPERA  
(FLOREASCA-CF  
BUCURESTI-CONSTANTA)  
PASAJ DENIVELAT  
FAZA:DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU  
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

OCUPARI TERENURI

**PLAN DE SITUATIE**

SEF*PROIECT	I. Pana <i>[Signature]</i>
SEF PROIECT DISCIPLINA	M.Stuparu <i>[Signature]</i>
PROIECTAT	M.Stuparu <i>[Signature]</i>
DEENAT	M.Stuparu <i>[Signature]</i>
VERIFICAT INTERN	V.Dinu <i>[Signature]</i>
Contract nr.	Revizia nr.
Data	Scara: 1:500

Cod desen:9200-DTAC-EXP-PS-010

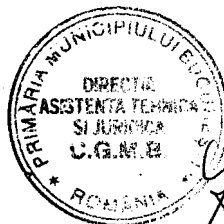
Mno V. Kirchoff 09.27.2019

Anexa nr. 2 la  
H.C.G.m.B. nr. 27/2010

# RAPORT DE EVALUARE

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

**SINTEZA**



**OBIECTIVUL EVALUAT:** Imobile - terenuri si constructii - expropriate, afectate de proiectul "Supralargire Sos. Pipera"

**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 "SUPRALARGIRE SOS. PIPERA"

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

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

**BENEFICIAR:** PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

## REZULTATUL EVALUARII

**TEREN OCUPAT DEFINITIV = conform proiect aprobat – 13.068,79 mp**

**VALOARE DESPAGUBIRE = 12.807.400 EURO – valoare medie, aproximativa**

**DATA EVALUARII**

**Noiembrie 2009**

SC VERTIGO VALUATION SRL



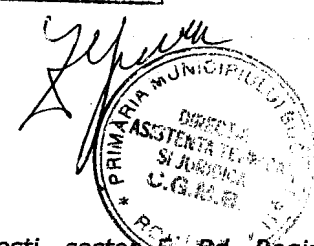
1

12

Mulțumiri! Alina 09.02.2010

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

**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

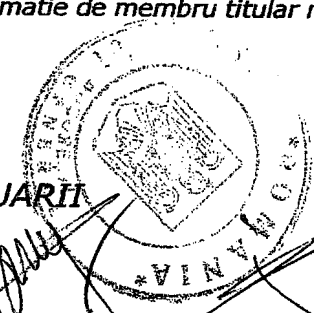
**Proprietarul(rii) expropriat(i) :** avand datele de identificare din FISA CORPULUI DE PROPRIETATE - anexata prezentului Raport de Evaluare

si

**Evaluator: S.C. VERTIGO VALUATION S.R.L.** - cu sediul social în Bucuresti, sector 4, 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 reprezinta **proprietatea imobiliara supusa expropriarii 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 expropriarii 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.**

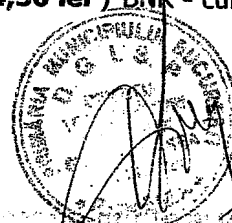
**Definitia valorii de piata**

Conform Standardului International de Evaluare - IVS 1,

**"valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator decis si un vanzator hotarât, într-o tranzactie cu prôtul determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, în care partile implicate au actionat în cunostinta de cauza , prudent si fara constrângere".**

Data evaluarii : **noiembrie 2009**

( **1 EURO = 4,30 lei** ) BNR - cursul de schimb mediu lunar



CONFORM CU  
ORIGINALUL

### CAPITOLUL III RESPONSABILITATEA EVALUATORULUI

Prezentul Raport de evaluare va fi inclus în documentația destinată publicității legale și nu va fi publicat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al **Evaluatorului**, cu specificarea formei și contextului în care va urma să apară.

**Evaluatorul** nu are nici un interes în prezent sau în viitor în legătură cu proprietățile imobiliare în cauză.

**Evaluatorul** își asumă întreaga responsabilitate pentru condițiile asumate în prezentul Raport de evaluare.

**Raportul a fost întocmit în următoarele ipoteze și condiții restrictive :**

- informațiile furnizate sunt considerate autentice;
- se presupune ca toate documentele juridice și tehnice sunt corecte;
- se presupune ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății imobiliare evaluate ce ar avea ca efect o modificare a valorii estimate de **Evaluator**;
- atât selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-au făcut având în vedere statutul proprietății imobiliare supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea de piață și implicit de despăgubire;
- la elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii aduși la cunoștință de către **Beneficiar**, care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. **Evaluatorul** consideră ca toate informațiile sunt corecte
- **Evaluatorul** nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică a proprietății imobiliare expropriate, ce fac obiectul prezentului Raport de evaluare;
- **Evaluatorul** nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse privind construcțiile (dacă acestea există) și/sau factorii de mediu care ar putea influența valoarea, **Evaluatorul** neavând competențele necesare și prin urmare nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului (construcție);
- **Evaluatorul** nu a efectuat o expertiză tehnică de detaliu și nici nu a inspectat acele părți ale construcțiilor (dacă acestea există) care sunt acoperite sau inaccesibile;
- **Evaluatorul** a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în Raport, de la surse pe care le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința corectitudinii celor furnizate de **Beneficiar** și terțe persoane ;
- **Raportul de evaluare** nu se supune verificării fără acordul expres, scris și prealabil, al **evaluatorului**;
- **Principial**, orice observație, obiectie sau adăugire asupra prezentului Raport se va face conform Codului de procedură civilă și normelor procedurale obisnuite privind expertiza judiciară;
- **Evaluatorul** a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și altor informații de care **Evaluatorul** nu a avut cunoștință.

#### Teren și contaminări

**Evaluatorul** nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freactice. Prin urmare, evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea influența valoarea estimată de **Evaluator**.

#### Surse de informare

**Evaluarea** se bazează atât pe informațiile primite din partea reprezentanților **Beneficiarului** / a completărilor, dovezilor și precizărilor făcute de **persoanele expropriate** - când a fost cazul - cât și din investigații diverse:

- planurile de amplasare în zonă ;
- documentație tehnico-cadastrală avizată de Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară ;
- informații referitoare la unele criterii de departajare a terenurilor: categoria localității, funcțiunile economice și caracteristicile sociale, localizare-amplasare, existența utilităților, regimul de construire, etc.
- notari / agenți / agenții / firme de consultanță și tranzacții imobiliare;
- adrese internet ([www.imobiliare.run.ro](http://www.imobiliare.run.ro), altele specializate).

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 domeniul specific al expropriierilor 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 in 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 4 (patru) exemplare, din care 3 (trei) exemplare pentru **Beneficiar** .

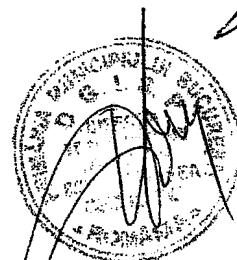
**CONFORM CU  
ORIGINALUL**



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



CONFORM CU  
ORIGINALUL

## CAPITOLUL IV BAZA LEGALA SI PRINCIPIILE UTILIZATE

Tinând cont - în primul rând, de legislația specifică în domeniu, **Evaluatorul** a determinat **valoarea de despăgubire**, pornind de la **valoarea de piață** - ca valoare de referință (de bază sau centrală).

Metoda efectivă de evaluare fiind aleasă din cadrul unor procedee internaționale, recunoscute și adoptate de către ANEVAR, **Evaluatorul** oprindu-se asupra **abordării prin comparație directă** - metoda care porneste de la analiza prețurilor plătite în mod normal pentru proprietăți similare cu cele evaluate, **evident** tinându-se seama și de cuantumul prejudiciului cauzat proprietarului expropriat sau altor persoane îndreptățite.

Se înțelege astfel ca subiectul este **comparat cu prețurile de vânzare ale unor proprietăți imobiliare similare - comparabile, care au fost tranzacționate, se tranzacționează în mod curent sau sunt la ofertare pe piața liberă imobiliară.**

Abordarea prin compararea vânzărilor are o largă aplicabilitate și este convingătoare **numai dacă sunt disponibile suficiente informații de piață.**

În scopul estimării **valorii de piață** a proprietății imobiliare în cauză, **Evaluatorul** va ține cont de legislația la zi, de principiile mai sus amintite și de cea mai bună practică în domeniu, prin tehnici și metodologii care sunt folosite în mod curent în expertizele tehnice evaluatoare judiciare și extrajudiciare.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul Raportului se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Cu privire la întreaga desfășurare a expertizei se pot face câteva mențiuni:

- o **Beneficiarul** a colaborat cu **Evaluatorul** fără rezerve;
- o **Inspectia individuală** s-a desfășurat doar acolo unde **Evaluatorul** a considerat oportună această fază de execuție și când a fost cazul, în urma solicitării - din partea **persoanelor expropriate sau îndreptățite**, care au depus în acest sens: diligente, precizări, completări, documentații și acte;
- o **Discuțiile** au reușit să clarifice toate aspectele privind identificarea obiectivelor imobiliare supuse evaluării;
- o Toate documentele cerute de prezenta lucrare au fost puse la dispoziția **Evaluatorului**.

**Baza juridică și tehnică de evaluare**, consultată și utilizată este prezentată - în sinteză, după cum urmează :

- (1) Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
- (2) Legea nr. 33/27.05.1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- (3) Legea nr. 1/2000, lege pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere, solicitate conform Legii nr. 18/1991 și 169/1997
- (4) Ordinul 534/2001, modificat de Ordinul 349/2004, al Ministrului administrației publice privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general
- (5) Legea nr. 198/2004 - privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale
- (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 și completarea unor acte normative
- (8) Legea nr. 247/2005 - privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente
- (9) Expertiza tehnică nr. 97 / 2006 - Buletin documentar de specialitate editat de Corpul Expertilor Tehnici din România
- (10) Cadastru și Cartea Funciara, Miclea, Editura ALL, București, 1995
- (11) Mic lexicon de cadastru și carte funciara, Editura ALL, București, 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 în continuare :

**DOCUMENTAREA**

Aceasta activitate s-a desfasurat **in doua mari etape:**

**Etapa 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 "Supralargire Sos. Pipera", a planurilor parcelare, precum si a documentarii privind piata imobiliara locala ;

**Etapa 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 exproprierei, a resturilor de teren (proprietati imobiliare) ramase si a eventualelor modificari - asa cum au fost avizate de Oficiile de Cadastru si Publicitate Imobiliara si evidentiate 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 chirasilor 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 **NORD** a Municipiului Bucuresti - cartier **Aviatiei** - zona **industriala CIL Pipera**
- **zona cu destinatie mixta, in principal rezidentiala** - blocuri de locuinte, **industriala si cladiri de birouri, 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, chirasii 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/zonei**
- **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 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 piață, 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 neobișnuit 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: **cunoștințe 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:

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

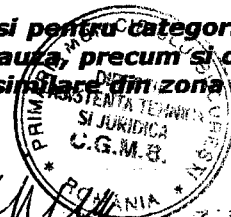
**CONSTATAREA STĂRII DE FAPT**

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

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

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

**CONFORM CU ORIGINALUL**

**Descrierea proprietății imobiliare**

**Proprietatea imobiliară** - ce urmează a fi expropriată pentru cauza 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 pusă 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, menționată 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).

**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 neculesse 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 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 partiale, 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****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 comparatiei directe**

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



VALORI UNITARE A TERENULUI

ORIGINALUL

Multumesc  
2007.05

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 în 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, 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 expropriierilor pentru cauza de utilitate publică:**

- **pe de o parte**, lucrările la prezentul proiect de interes local și apariția acestui nou obiectiv în peisajul imobiliar local determină (cum este de așteptat), modificări în piața imobiliară specifică - în sensul schimbării în unele cazuri, chiar a utilizării de baza: din teren construit în teren afectat de cai de acces, în final rezultând o creștere a prețurilor terenurilor, datorită dezvoltării zonei și a creșterii interesului investitorilor imobiliari pentru noul peisaj imobiliar modernizat.

- **pe de alta parte**, este **imoral și nelegal!** ca să solicite sume mai mari de despăgubire, tocmai expropriatorului care a creat situația de creștere a prețurilor în piața imobiliară locală, de altfel legiuitorul a prevăzut în mod expres această situație în Art. 26 al. 4, din Lege.

## 7. Localizarea

Corecțiile pe motivul localizării se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate. Diferențele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăților comparabile. Corecțiile se exprimă de regulă procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate amplasării într-o zonă. 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

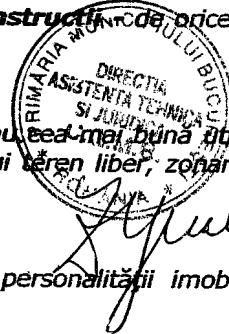
Fiecare diferență între caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile și proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă și corecție. Diferențele fizice înseamnă diferențe în dimensiunile și forma lotului de teren. In cazul prelucrarilor statistice se poate vorbi de lot mediu statistic-ca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

CONFORM CU  
ORIGINALUL



## 9. Utilizarea

Evaluatorul trebuie să evedențieze orice diferență între **utilizarea existentă** sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și **utilizarea proprietății evaluate**. În evaluarea unui teren liber, zonărea 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 **contribuției**, 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 extracției

- ◇ Metoda este o variantă a **metodei alocării** și anume: **valoarea terenului** este extrasă din **pretul de vânzare a unei proprietăți imobiliare** prin scăderea **contribuției construcțiilor** care se estimează prin **costuri și depreciere**;
- ◇ **Valoarea terenului** data de **metoda extracției** 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 comparatiei 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 Buna 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.

Înălține de a concluzionă mai 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 "Supralargire Sos. Pipera", este, conform Fișa:

**Valoarea unitară de bază privind despăgubirea**

**910 EURO / mp**



## Faza II – estimarea valorii totale

## INDIVIDUALIZAREA VALORII

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

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

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

### **II.1. Despagubire ca urmare a rezularii 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 expropriat**

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

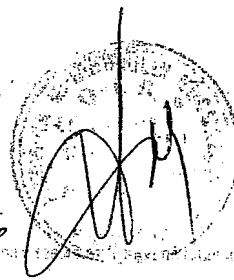
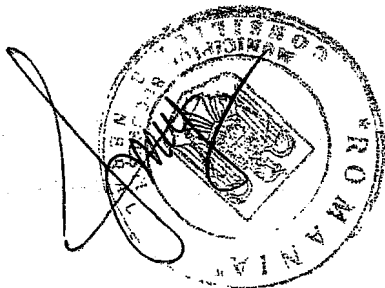
**PI** = prejudiciu individual (defalcat pe : proprietar expropriat si alte persoane indreptatite)

**S** = sporuri de valoare



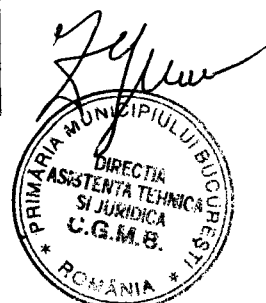
CONFORM CU  
ORIGINALUL

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 evaiuare – pentru valorile unitare medii pe zona, urmate de o metotologie 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.**



**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

**CAPITOLUL VI  
MENȚIUNI ȘI 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 rezultării 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	-	-
4	Plantatii existente	-	-
5	Geometria separării/ruperii - proprietatii	70% și 30%	1,08(1,05/1,15)
	<b>TOTAL CORECTIE (CI)</b>	-	<b>1,08</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>	-

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

și aplicând formula :

$VD = (910 \text{ EURO/mp} \times 1,08) + PI - S = 983 \text{ EURO/mp}$  și rotunjind prudential, rezulta:

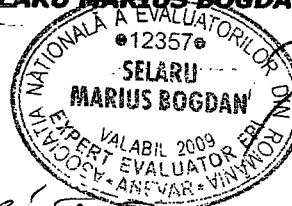
**Valoarea unitară medie, aproximativă**

**980 EURO / mp**

(valoare ce NU conține TVA !)



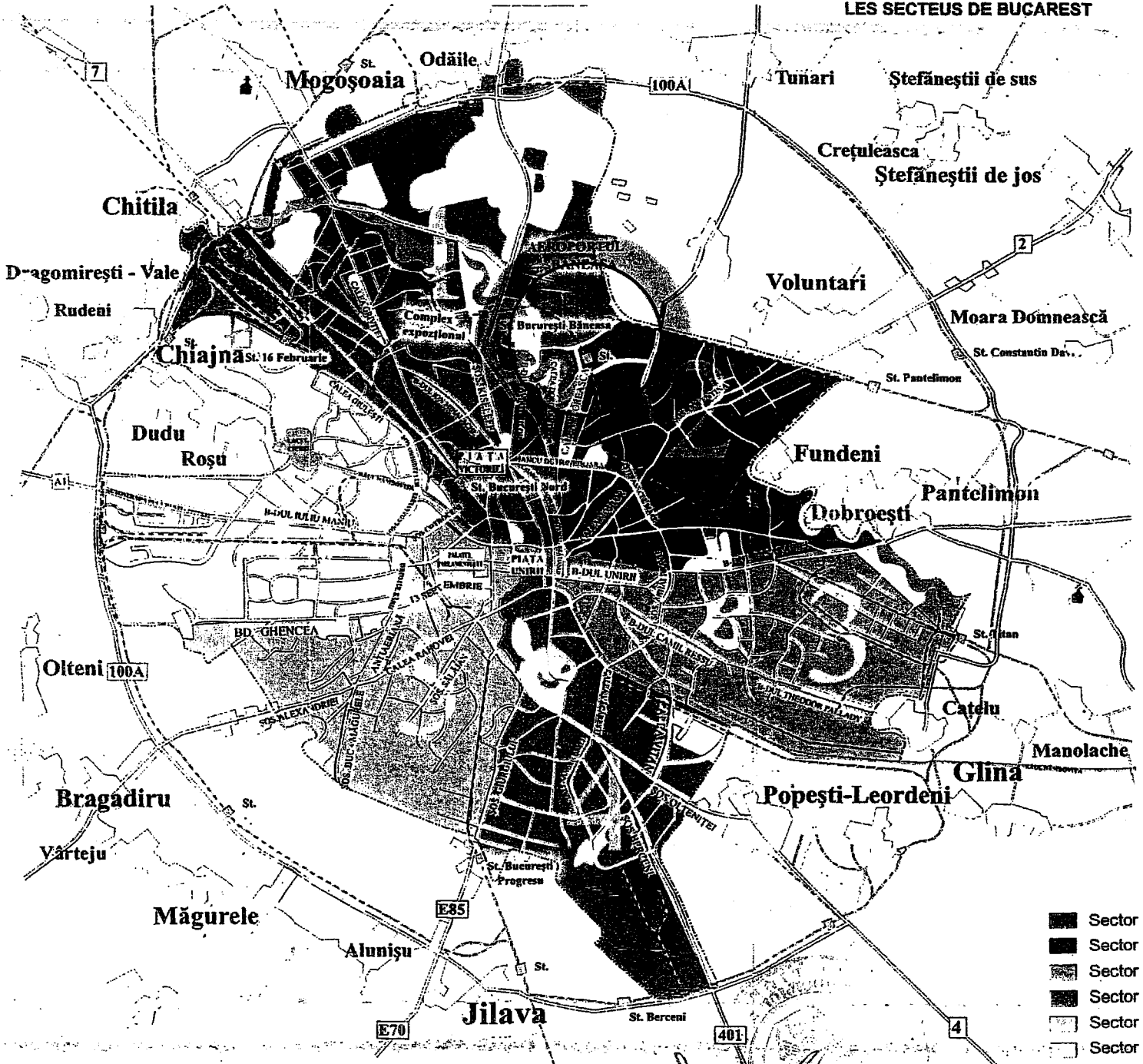
**Expert Evaluator ANEVAR – Membru Titular,  
SELARU MARIUS BOGDAN**



CONFORM CU ORIGINALUL



SECTOARELE CAPELLEI  
THE DISTRICTS OF THE CAPITAL CITY  
LES SECTEURS DE BUCAREST



- Sector 1
- Sector 2
- Sector 3
- Sector 4
- Sector 5
- Sector 6



*Municipalitate*  
25

CONFORM CU ORIGINALUL



Henri Coanda

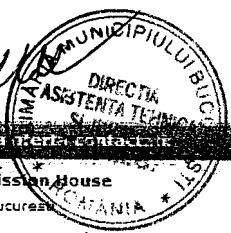
Herăstrău

2





**CONFORM CU ORIGINALUL**



**Descriere** Poze (1)  
Actualizat la 29 Octombrie 2019

Ceasta PDF... Trimita pe email...  
606RUN14878

**Pentru aceasta oferta contactati:**

**Vision House**  
Bucuresti

Adresa:  
Bd. Evaristilor nr 3 si D104 str 2 etaj  
si 39 sector 2 Bucuresti

☎ Telefonare: ☎ Fax:  
021 231 19 40 021 231 19 40  
021 231 19 37

vi Sita-ul agentiei  
nr: 10000000000000000000

Formular contact agentie:  
Nume:  
Telefon:  
Email:  
Crest:  
Crest:

Nume: Stange masaj

IMAGINEA OFERTEI

Scrisoarea  
021 231 19 40  
Contact agent

**Teren intravilan**

deschidere +0 m  Realizata terasita +0.50 m

Zona: Aviatiei  
Reper: Arhizului

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
<b>890,00</b> EU/mp	n/a	n/a

**Dotari / Utilitati / Informatii utile**

- 1832 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces zradal
- curent electric 220v, apa, gaze, telefon, internet, cablu tv, mijloace de transport
- destinatii: rezidenta
- teren intravilan
- contr. vanzare-cumparare
- poseda numar cadastral
- carte funciara
- vecinatati: magazine, gradinita, scoala, RATE, drum urban, hotel, bar/pub, restaurant

**Alte informatii**

Terenul este idus in zona fizica A si amplazamentul se incadreaza in subzona L1a ce permite POT max = 45%, CUT max= 1.3 si Regim inaltime max = p-2. Pe teren exista niste constructii de lemn.

Corectie localizare +10% - Oferta corectata = 979 EUR/mp

**Descriere**  
Actualizat la 27 Octombrie 2019

Ceasta PDF... Trimita pe email...  
173RUN41030

**Pentru aceasta oferta contactati:**

**APOGEUS INTERNATIONAL**  
Bucuresti

Adresa:  
Str. Eternitii nr 10  
149 str 2 ad 2F sector 2 Bucuresti

☎ Telefonare: ☎ Fax:  
021 231 19 40 021 231 19 40  
021 231 19 37

vi Sita-ul agentiei  
nr: 10000000000000000000

Formular contact agentie:  
Nume:  
Telefon:  
Email:  
Crest:  
Crest:

Nume: Mihaila Chivu  
021 231 19 40

**Teren intravilan**

deschidere +0.5 m  Realizata terasita +0.50 m

Zona: Aviatiei  
Reper: Dapazului

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
<b>250.000</b> EU	n/a	n/a

CONSIDERAM RECOMANDA  
Rata 1,102 EU luna

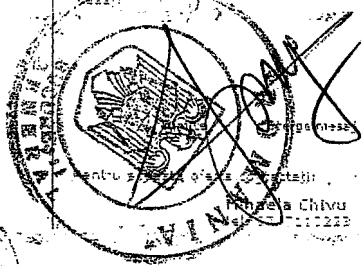
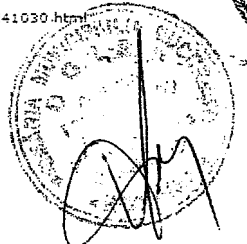
**Dotari / Utilitati / Informatii utile**

- 206 mp - total teren
- strazi amenajate
- curent electric 220v, apa, gaze, canalizare
- teren intravilan
- contr. vanzare-cumparare
- poseda numar cadastral
- carte funciara
- rol fiscal

**Alte informatii**

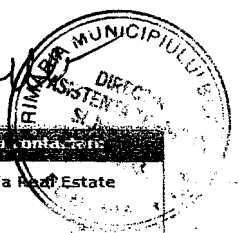
P-2,  
Date de identificare a ofertei

- 173RUN41030
- <http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-bucuresti-aviatiei-173RUN41030.html>



24  
Publicat  
09.02.2010

CONFORM CU ORIGINALUL



**Descriere**

Actualizat la 26 Iulie 2010 09:08 ID: 1366RUN2788

**Teren intravilan**  
 suprafata: 100 mp

Baza de date proprietate imobiliara

**Zona: Aviatiei**  
**Reper: Aurel Vlaicu**

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
<b>1.000,00</b> EUR/mp		

**Dotari / Utilitati / Informatii utile**

- 100 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces stradal
- curent electric 220V, apa, canalizare, gaze, telefon, mijloace de transport
- destinatii rezidents, centru de afaceri
- teren intravilan
- contr. vanzare-cumparare
- persoana particulara
- poseda numar cadastral
- carte fundiara
- vecinatati: magazine, piata, gradinita, scoala, RATE, metrou, parc, drum urban, hotel, bar/pub, restaurant

**Alte informatii**

AVIATIEI AUREL VLAICU, teren intravilan, suprafata 100mp, pret 1200 EUR/mp, CBS: d=10ml, cadastru, intabulare, facilitati, pretabil E-P-S-M, acte

**Pentru aceasta oferta contactati:**

**CARTAGINA**  
 IMOBILIAR  
 Bucuresti

**Cartagina Real Estate**  
 Bucuresti


Adresa:  
 Strada Mihai Eminescu nr. 18-21 Et. 1  
 Corp 114

☎ Telefonare:  
 021 311 157  
 021 311 178

✉ Site-ul agentiei:  
[www.cartaginaimobiliar.ro](http://www.cartaginaimobiliar.ro)

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

Trimiteti Stanga dreapta

Pentru aceasta oferta contactati:  
 Adrian Ionescu  
 Tel: 021 311 157  
 Detalii agent

**Descriere**

Actualizat la 24 Septembrie 2009 ID: 173RUN43054

**Teren intravilan**  
 suprafata: 100 mp

Baza de date proprietate imobiliara

**Zona: Aviatiei**  
**Reper: Aurel Vlaicu**

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
<b>1.000,00</b> EUR/mp		

**Dotari / Utilitati / Informatii utile**

- 200 mp - total teren
- strazi amenajate
- alte suprafata:
- Posibilitate extindere cu inca 400 mp
- curent electric 220V, apa, gaze, canalizare
- teren intravilan
- poseda numar cadastral
- carte fundiara
- rol fiscal

**Alte informatii**

gaze la strada, constructie demolabila.

**Date de identificare a ofertei**

- ID: 173RUN43054
- <http://www.imopedia.ro/nuant/teren-in-bucuresti-aviatiei-173RUN43054.html>

**Pentru aceasta oferta contactati:**

**APOGEUS INTERNATIONAL**  
 Bucuresti


Adresa:  
 Strada Buzesti nr. 10  
 Corp 100 nr. 10 etajul 3 tel: 021 210 74

☎ Telefonare: ☎ Fax:  
 021 210 56 48 021 210 56 48  
 021 210 28 30

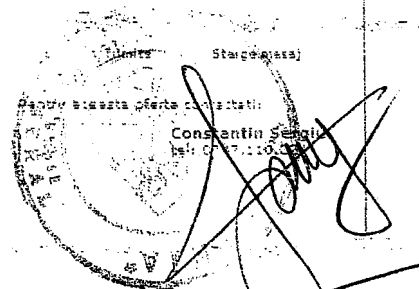
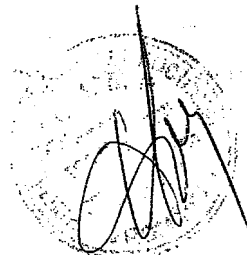
✉ Site-ul agentiei:  
[www.apogeus.ro](http://www.apogeus.ro)

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

Trimiteti Stanga dreapta

Pentru aceasta oferta contactati:  
 Constantin Sergiu  
 Tel: 021 210 56 48

Multiplicat de  
09.02.2010



SP

Terenuri - vanzari

AVIATIEI - in zona metrou Aurel Vlaicu, 400 mp, D=26 m, utilitat, liber de constructii, FUZ, P+3+L retras

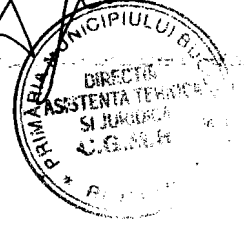
Pret: 1800 E  
Oras : Bucuresti  
Zona : Rezidential  
Subzona : Aviatiei  
Adaugat la : 14.11.2009

**CONFORM CU ORIGINALUL**

- Trimite unui prieten
- Adauga la favorite
- Salveaza oferta

Business Skills  
Contacteaza agentia

Telefoane : 0314321842, 0721237992, 0729014171  
Id oferta : 19480



Terenuri - vanzari

AVIATIEI - in zona metrou Aurel Vlaicu, 550 mp, D=23 m, utilitati, zona vile

Pret: 800 E  
Oras : Bucuresti  
Zona : Rezidential  
Subzona : Aviatiei  
Adaugat la : 11.11.2009

- Trimite unui prieten
- Adauga la favorite
- Salveaza oferta

Business Skills  
Contacteaza agentia

Telefoane : 0314321842, 0721237992, 0729014171  
Id oferta : 19039

Terenuri - vanzari

AVIATIEI METROU, 100 MP, DESCHIDERE 10 ML, URBANISM S-P+3+M, CASA DEMOLABILA, FACILITATI URGENTE

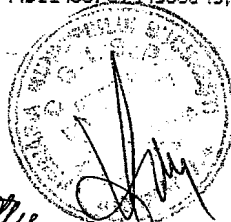
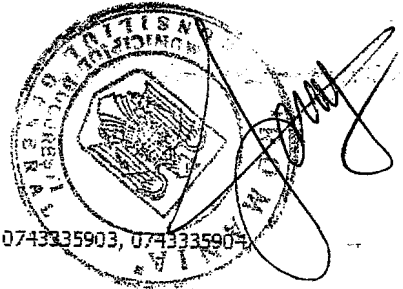
Pret: 100000 E  
Oras : Bucuresti  
Zona : Rezidential  
Subzona : Aviatiei  
Adaugat la : 04.11.2009

- Trimite unui prieten
- Adauga la favorite
- Salveaza oferta

Demaror Service  
Contacteaza agentia

Telefoane : 0212520989 tel/fax, 0744311486, 0744560043, 0743335903, 0743335905  
Id oferta : 2262

Agent : Despina Enache  
Telefon agent : 0743335906



*Multbucurosi Plus*

Terenuri - vanzari

Aviatiei - Avionului. Teren in suprafata de 1832 metri patrati, deschiderea 40 m. Utilitati: apa, gaze, electricitate. Terenul este inclus in zona fiscala A si amplasamentul se incadreaza in subzona L1a ce permite POT max = 45, CUT max= 1.3 si Regim inaltime max = p+2. Cod oferta: 14878.

Pret: 1630480 E  
Oras : Bucuresti  
Zona : Rezidential  
Subzona : Aviatiei  
Adaugat la : 23.10.2009

- Trimite unui prieten
- Adauga la favorite
- Salveaza oferta

Mission House  
Mission House  
Contacteaza agentul

Telefoane : 3210921, 3211921  
Cod oferta : TVD0615  
Id oferta : 10475

Agent : Sorin Codis  
Telefon agent : 0756.77.44.11

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**



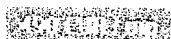
Corectie localizare +10% - Oferta corectata = 979 EUR/mp



Mulțumesc!!! 23.10.2009

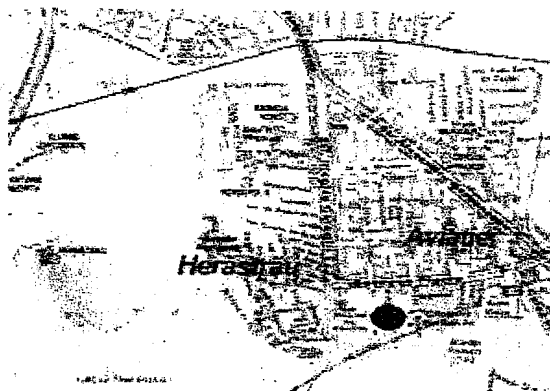
# Oferta speciala in Zona Aviatiei - herastrau

Sucursala Zona Aviatiei

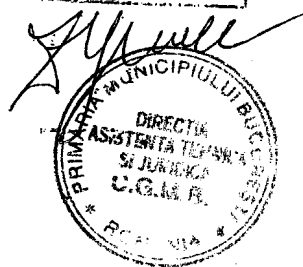


Tip teren: intravilan constructii    Suprafata teren: 515 mp    Front stradal: 32 m

Imagini



**CONFORM CU ORIGINALUL**



1 - 3 din 3

[Contactează](#)

[Tipărește](#)

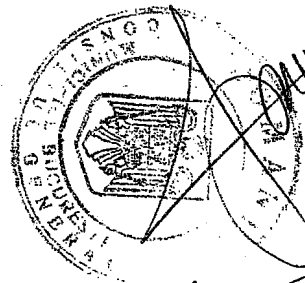
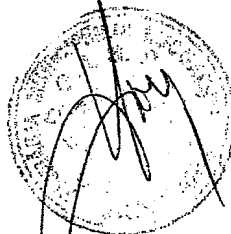
[Trimite unui prieten](#)

[Raportează oferta incorectă](#)

[Salvează anunț](#)

## Detalii

Zona de apartamente de lux. Acum un an terenul in aceasta zona se vindea la un pret de cel puțin 4 ori mai mare. Este greu de inchipuit ca se va mai gasi aici, vreodata un teren mai ieftin.



Multiplicat pe 09.02.2011

31

## Caracteristici

- |                      |        |                         |             |
|----------------------|--------|-------------------------|-------------|
| • Suprafața teren:   | 919 mp | • Tip teren:            | construcții |
| • Fronti stradal:    | 22 m   | • Clasificare teren:    | intra-vilan |
| • Nr. fronturi:      | 2      | • Construcție pe teren: | nu          |
| • Lățime drum acces: | ---    | • Suprafața construită: | ---         |
| • Înclinație teren:  | ---    |                         |             |

## Specificații

### Utilități

- Apa
- Gaz
- Curent trifazic

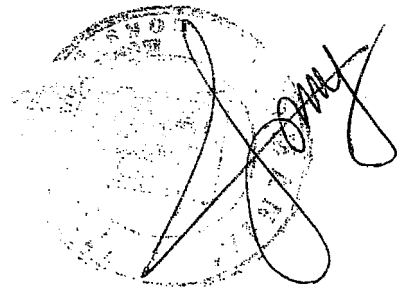
### Alte detalii zonă

- Amenajare străzi asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

### Alte informații

- Vecinătăți: Lacul Herastrau
- Alte detalii: Ideal imobil apartamente de lux.  
contact: 0770.963.223
- Acte, avize: Urbanism P-2-2R

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**



Măcelariu

# Teren constructii de vânzare

Bucuresti, zona Aviatiei

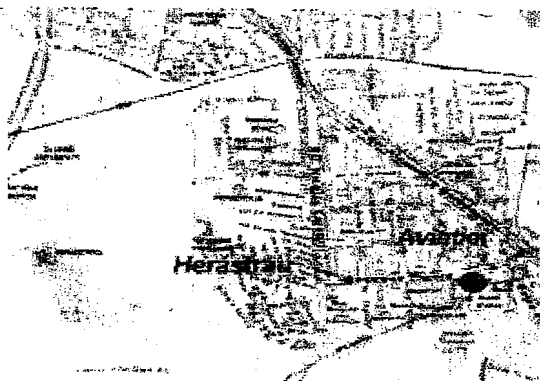


Tip teren: intravilan constructii

Suprafata teren: 220 mp

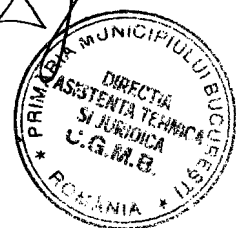
Front stradal: 14 m

## Imagini



**CONFORM CU ORIGINALUL**

*Zyren*



[Contactează](#) [Trăiește](#) [Trimite un comentariu](#) [Reducere a ofertei în creștere](#)

[Salvează studiul](#)

## Caracteristici

• Suprafata teren:	220 mp	• Tip teren:	constructii
• Front stradal:	14 m	• Clasificare teren:	intravilan
• Nr. fronturi:	---	• Constructie pe teren:	nu
• Latime drum acces:	---	• Suprafata construita:	---
• Inclinatie teren:	---		

## Specificatii

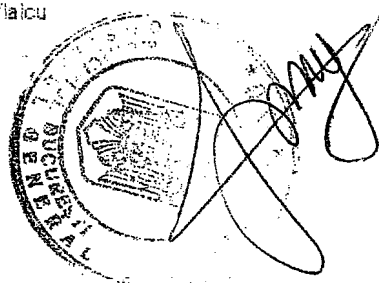
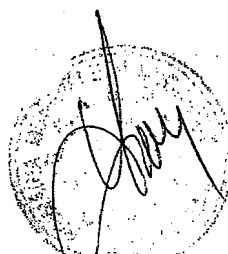
### Utilitati

- Apa
- Gaz
- Curent

### Alte informatii

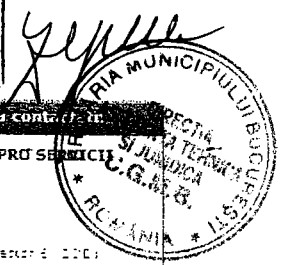
- Vecinatati: Strandul Floreasca, Lacul floreasca, Statia de metrou Aurel Vlaicu
- Alte detalii: Zona casei vije  
Marian 0730.993.333  
Alex 0728.330.208

adăugată la: 12/10/2009, actualizată la: 12/10/2009



*Municipalitate*  
33

**CONFORM CU ORIGINALUL**



**Descriere** Căsuța de vânzare / Trimiti de email / Print

actualizat la 18 Octombrie 2008 512RUN10554

**Teren intravilan**

Fașcoasa neregulă  
 Poziție în zonă

**Zona:** Aviatiei  
**Reper:** PIPERA

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
<b>100.000</b> EU	n/a	n/a
<b>200,00</b> EU/mp		

**RECOMANDĂRI**  
Costul recomandat:  
Rata: 357 EU/lună

**Dotari / Utilități / Informații utile**

- 500 mp - total teren
- destinații: rezidența
- teren intravilan

**Alte informații**

AVIATIEI - PIPERA VAND TEREN 500 MP PLAN 2

**Date de identificare a ofertei**

- ID: 512RUN10554
- <http://www.imopedia.ro/anunt-teren-in-bucuresti-1stiei-512RUN10554.html>

**Pentru această ofertă contactați:**

**EXPERT PRO SERVICII**  
București

**Adresa:**  
Strada Emilianei Lascar 6 1006  
102204

**Telefon:** 0769 613 197  
**Fax:** 0769 613 239

**Formular contact agentie:**  
Nume:  
Telefon:  
Email:  
Căsuță:  
Mesaj:

Trimite  Sterge mesaj

**Pentru această ofertă contactați:**  
Mihai Dumitriu  
Tel: 0769 613 197  
0769 613 239

Corectie localizare +20% - Oferta corectata = 240 EUR/mp

**Descriere** Căsuța de vânzare / Trimiti de email / Print

actualizat la 28 Octombrie 2008 586RUN1763

**Teren intravilan**

deschidere: 114 m  Fașcoasa neregulă  
 Poziție în zonă

**Zona:** Pipera  
**Reper:** Porzina Iord

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
<b>450,00</b> EU/mp	n/a	n/a

**Dotari / Utilități / Informații utile**

- 3000 mp - total teren
- străzi amenajate
- acces stradal
- curent electric 220V, apă, canalizare, gaze, mijloace de transport
- destinații: centru de afaceri, comercial
- teren intravilan
- posedă număr cadastral
- carte fundiară

**Alte informații**

Suprafața 3000 mp cu două deschideri: 35 m la soseaua Pipera-Tunari și 113 m la noua zonă de lângă calea ferată.  
Certificat de urbanism S-P-14E, pot 50%, cut 7,5

**Date de identificare a ofertei**

- ID: 586RUN1763
- <http://www.imopedia.ro/anunt-teren-in-bucuresti-sicara-586RUN1763.html>

**Pentru această ofertă contactați:**

**CARTAGINA Real Estate**  
București

**Adresa:**  
Strada Emilianei Lascar 6 1006  
102204

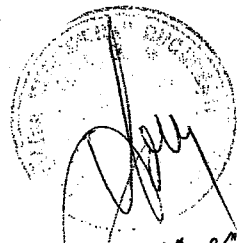
**Telefon:** 0722 613 197  
0724 879 239

**Site-ul agentiei:**  
<http://www.cartaginaimobiliara.ro>

**Formular contact agentie:**  
Nume:  
Telefon:  
Email:  
Căsuță:  
Mesaj:

Trimite  Sterge mesaj

**Pentru această ofertă contactați:**  
Adrian Gusu  
Tel: 0722 613 197  
0724 879 239  
Detalii agentie





**Descriere** Descarcă PDF Trimite prin email

Actualizat la 9 Septembrie 2009 512RUN4843

### Teren intravilan

Poziția terenului în planul cadastral

**Zona:** Aviatiei  
**Reper:** PORSCHE

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
<b>286.000</b> EU	n/a	n/a
<b>421,20</b> EU/mp		

**Dotari / Utilitati / Informatii utile**

- 679 mp - total teren
- destinatii rezidentia
- teren intravilan

**Alte informatii**

AVIATIEI VIND TEREN - CASA TEREN 679 MP - CASA LEMN PE STRUCTURA DE BETON ZONA EXTREM DE LINISTITA VIS - A VIS DE TURUL PORSCHE LINGA LAC COTA INDIVIZA DRUM LA LAC

**Date de identificare a ofertei**

- ID: 512RUN4843
- <http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-bucuresti-aviatiei-512RUN4843.html>

**Pentru aceasta oferta contactati:**

**EXPERT PRO SERVICII**  
Bucuresti

**Adresa:**  
Strada Dimitrie L. 1  
060044

**Telefoane:**  
0749 616 000  
0749 616 042

**Formular contact agentie:**  
Nume:  
Telefon:  
Email:  
Crai:  
Mesaj:

Trimiteti Sterge mesaj

**CONFIRMARE CU ORIGINALUL**

**Mihai Dimitrie**  
tel: 0749616000  
0749616042

Corectie localizare +15% - Oferta corectata = 485 EUR/mp

**Descriere** Poze (1) Descarcă PDF Trimite prin email

Actualizat la 21 Septembrie 2009 816RUN2528

### Teren intravilan

Poziția terenului în planul cadastral

**Zona:** Pipera  
**Reper:** Porsche

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
<b>330,00</b> EU/mp	n/a	n/a

**Dotari / Utilitati / Informatii utile**

- 775 mp - total teren
- **alte suprafate:** 725mp-50mp cota parte din drum.
- strazi amenajate
- acces lateral
- curent electric 220v, apa, gaze, mijloace de transport
- destinatii rezidentia, centru de afaceri, comercial, hotel
- teren intravilan
- contr. vanzare-cumparare
- poseda numar cadastral
- carte funciara
- rol fiscal
- vecinatati: magazine, gradinita, scoala, RATE, padure, drum urban, hotel, bar/pub, restaurant

**Alte informatii**

Teren intravilan, ideal investitie/constructie, utilitati, situat in apropiere de Porsche, planul 2, zona in plina dezvoltare.

**Date de identificare a ofertei**

- ID: 816RUN2528
- <http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-bucuresti-pipera-816RUN2528.html>

**Pentru aceasta oferta contactati:**

**LAND SALES IMOB**  
Bucuresti

**Adresa:**  
Buc. Stefan cel Mare

**Telefoane:**  
0756-20700  
0756409190

**Site-ul agentiei:**  
<http://www.land-sales.ro>

**Formular contact agentie:**  
Nume:  
Telefon:  
Email:  
Crai:  
Mesaj:

Trimiteti Sterge mesaj

**Alina Gheorghe**  
tel: 0756207000

Corectie localizare +10% - Oferta corectata = 363 EUR/mp

*Multumiri*

# teren in zona Aviatiei-Elvira-Biharia

Denumire produs: teren in zona Aviatiei-Elvira-Biharia

Tel: click aici

Producator:

Prezentare produs

Oferta vanzare teren in zona Aviatiei-Elvira-Biharia, 4.100mp, deschidere 56ml, zona in dezvoltare, in apropierea caii ferate Bucuresti-Constanta, pret 1.200Euro/mp

Contacteaza firma

Prezentare firma

Produsele firmei

Activitate pe site

Gold Member 3 ani



## PERFECT CONSULTING TEAM

Domeniul principal de activitate:

Imobiliare/Mobiliare > Spatii pentru birouri

Activitate firma: Imobiliare | Inchirieri | Birouri

Tip firma: Producator

Persoana de contact: Alexandru Neagoe

Adresa postala: Str.Stirbei Yoda,160

Localitate: Bucuresti, Bucuresti

Tel: click aici

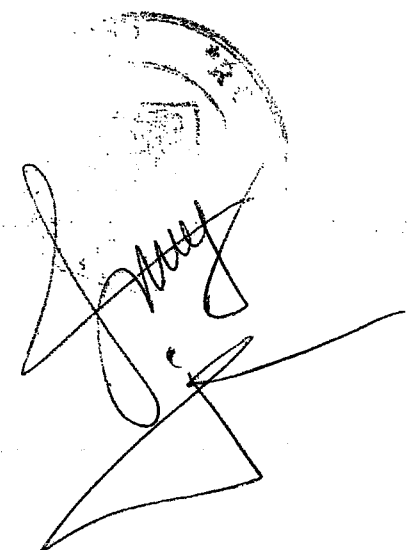
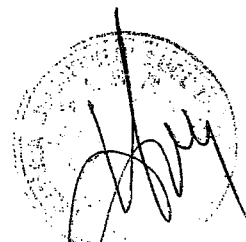
Fax: 6370012

www.imobiliarepct.ro

497 275 accesari



CONFORM CU ORIGINALUL



Multiplicat PTU 2011 36

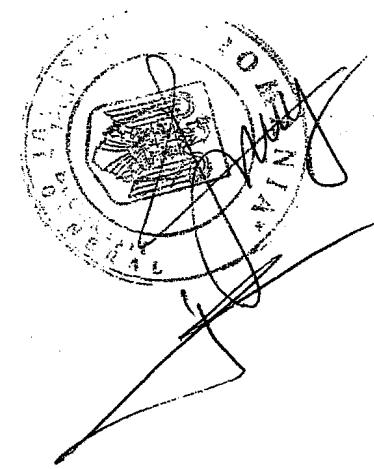
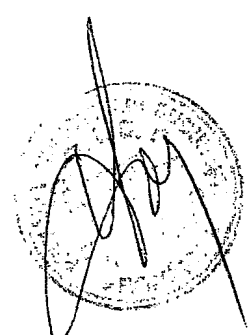
**ZONA 1 - CENTRALA**

Zona 1 - Zone cuprinsa intre Calea Macilor - Bucur-Ober - sos. Stefan cel Mare - Barbu Vacarescu - cap. av. Alex Sebastian - bd. Aerogarii - bd. Ion Ioanescu de la Brad - Madrigalului - Cirtii - Mateilor - Balotesti - Calea Grindei - Poarta Constanta - Podul Grant - sos. Drinfalelor - Calea Alivanei - C-ii Noie - sos. Curceni - bd. Geniului - Calea 13 Septembrie

Tipul constructiv	Euramp
<b>Cadru individual tip vila cu structura din caramida si plansee din beton armat</b>	
CONSTRUCIE CLAS 1930	
CLADIRE	525
ANEXA	155
CONSTRUCIE INTRE 1976 - 1990	
CLADIRE	595
ANEXA	147
CONSTRUCIE INTRE 1941 - 1976	
CLADIRE	330
ANEXA	135
CONSTRUCIE INTRE DE 1941	
CLADIRE	440
ANEXA	138
<b>Cadru individual tip vila P.M.E. cu pereți portanți din zidărie de cărămidă și plansee din beton armat</b>	
CONSTRUCIE CLAS 1930	
CLADIRE	470
ANEXA	117
CONSTRUCIE INTRE 1976 - 1990	
CLADIRE	445
ANEXA	111
CONSTRUCIE INTRE 1941 - 1976	
CLADIRE	400
ANEXA	100
CONSTRUCIE INTRE DE 1941	
CLADIRE	330
ANEXA	52
<b>Cadru cu pereți subțiri din zidărie de cărămidă sau înlocuitori în funcție de reguli</b>	
CONSTRUCIE CLAS 1930	
CLADIRE	255
ANEXA	65
CONSTRUCIE INTRE 1976 - 1990	
CLADIRE	250
ANEXA	55
CONSTRUCIE INTRE 1941 - 1976	
CLADIRE	225
ANEXA	55
CONSTRUCIE INTRE DE 1941	
CLADIRE	185
ANEXA	45
Teran liber	1260

**CONFORM CU ORIGINALUL**

*[Handwritten signature]*



Municipalitatea 09.02.2016

37