

10.03.2012
multiplicat
MPL-1

ANEXA 1 la HCGMB nr. 105130/2012

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

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

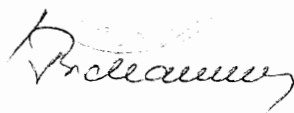
Nr. Crt.	Indicator Cadastral	Localitatea/Judetul(sectorul)/Adresa imobil	Numele proprietarului/detinatorului	Suprf. Expr. (mp)		Val.despagubire (RON)
				Teren	Cons.	
1	621/0;1/1/2	Bucuresti , Sector 1,Sos. Pipera nr. 35	SC COMPROD IDSRL	15	0	67.542
TOTAL (RON)						67.542 lei



Președinte

RAPORT DE EVALUARE

SINTEZA

OBIECTIVUL EVALUAT: Teren intravilan curti constructii 

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

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

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

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

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

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

REZULTATUL EVALUARII

TEREN OCUPAT DEFINITIV = 15 mp

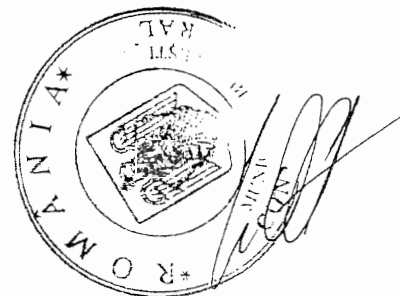
VALOARE DESPAGUBIRE = 67.542 RON

DATA EVALUARII

Julie 2012

SC VERTIGO VALUATION SRL

Bucuresti, Str. Vatra Dornei 5, bl. M1, ap. 20, Sector 4 | Nr. de ordine in Reg. Com: J49/2736/25.02.2003 | CUI: RO 15339112 | Tel: 031.425.49.57 | Fax: 031.425.49.59



Multiplicat npr
10.09.2012

4

CAPITOLUL I
INTRODUCERE

Partile contractante :

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

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

si

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

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

CAPITOLUL II
OBIECTUL SI SCOPUL EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii îl 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.

Definitia valorii de piata

Conform Standardului International de Evaluare - IVS Cadrul General,

"valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării: iulie 2012

1 EURO = 4,53 lei

BNR - cursul de schimb mediu lunar

SC VERTIGO VALUATION SRL

Evaluator Autorizat - Membru Titular
DUNAREANU RALUCA IOANA
Legitimatie Nr. 12399
Specializarea:
EPI, EBM
Data 11-20

CAPITOLUL III RESPONSABILITATEA EVALUATORULUI

[Signature]

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

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

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

Raportul a fost întocmit în urmatoarele ipoteze si conditii restrictive :

- o informatiile furnizate sunt considerate autentice
- o se presupune ca toate documentele juridice si tehnice sunt corecte
- o 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**
- o 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
- o 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
- o **Evaluatorul** nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica a proprietatii imobiliare expropriate, ce fac obiectul prezentului Raport de evaluare
- o **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)
- o **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
- o **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 tert persoane
- o **Raportul de evaluare** nu se supune verificarii fara acordul expres, scris si prealabil, al **evaluatorului**
- o **Principial**, orice observatie, obiectie sau adaugire asupra prezentului Raport se va face conform Codului de procedura civila si normelor procedurale obisnuite privind expertiza judiciara
- o **Evaluatorul** a utilizat in estimarea valorii **numai** informatiile pe care le-a avut la dispozitie - respectiv "**Ghidul privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare in 2012 - Bucuresti**", existând posibilitatea existentei si altor informatii de care **Evaluatorul** nu a avut cunostinta

Teren si contaminari

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

• agentii / agentii / firme de consultanta si tranzactii imobiliare

• **Ghidul privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare in 2012 - Bucuresti**



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

- Comisia Nationala de Statistica - prin buletinele emise
- Publicatii periodice si reviste de specialitate privind piata imobiliara: Piata Imobiliara, Imobiliare Bucurestene, Proprietati, Real Estate Directory, Real Estate Magazine, Imobiliar Expert Grup, EuroMetropola, EuroInvest
- Evaluarea proprietatii imobiliare - APPRAISAL Institute - Editia Romana
- Indreptarul Tehnic pentru Evaluarea Costurilor Constructiilor - Editura MATRIXROM
- Colectia EVALUAREA RAPIDA A CONSTRUCTIILOR - Editura MATRIXROM
- Buletinele documentare - editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania
- Alte documente si materiale puse la dispozitie de biblioteca ANEVAR
- Experienta si practica in 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 în acest raport au fost calculate fara TVA**
- Nu s-au inspectat acele parti ascunse, care sunt acoperite sau inaccesibile, evaluarea realizându-se considerând ca acestea sunt în conditii normale
- Nu s-a investigat prezenta sau absenta substantelor nocive

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

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

1. Bălănuș

*Multiplicat 1/2
10.09.2012*

[Signature]

[Signature]

SC VERTIGO VALUATION SRL

CAPITOLUL IV BAZA LEGALA SI PRINCIPIIILE UTILIZATE

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

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

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

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

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

In scopul estimarii **valorii de piata** a proprietatii imobiliare in cauza, **Evaluatorul** va tine cont de legislatia la zi, de principiile mai sus amintite si de cea mai buna practica in domeniu, prin tehnici si metodologii care sunt folosite 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:

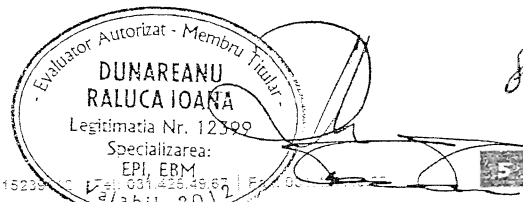
- o **Beneficiarul** a colaborat cu **Evaluatorul** fara rezerve
- o **Inspectia individuala** s-a desfasurat doar acolo unde **Evaluatorul** a considerat oportuna aceasta faza de executie si cand a fost cazul, in urma solicitarii - din partea **persoanelor expropriate sau indreptatite**, care au depus 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. 255/14.12.2010 - privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local
- (6) Legea nr. 247/2005 - privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente
- (7) Expertiza tehnica nr. 97/2006 - Buletin documentar de specialitate editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania
- (8) **Cadastru si Cartea Funciara**, Miclea, Editura ALL, Bucuresti, 1995
- (9) **Mic lexicon de cadastru si carte funciara**, Editura ALL, Bucuresti, 2000



Procurator



CAPITOLUL V METODOLOGIA EVALUARII

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

Prezentare

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 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 NORD a Municipiului Bucuresti – cartier Aviatiei**
- **zona cu destinatie mixta, in principal rezidentiala – blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter 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, 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/zona**
- **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, parcare subterane si supratereane, zone de joaca – recreere si agrement**

Prevederile 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**



SC VERTIGO VALUATION SRL

Oferta competitiva

Oferta se refera la productia si disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie sa alcătuiască 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 chiriile 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.**

CONSTATAREA STARII DE FAPT

Evaluatorul s-a deplasat pentru **constatarea generala** a starii de fapt in teritoriu, in cursul lunii octombrie 2010, 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 expropriarii 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"** reprezintă o anumită alternativă de utilizare a imobilului, selectată din diferite variante posibile - astfel încât să corespundă definiției CMBU :

"utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit - care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat - cea mai mare valoare pentru acesta".

Ținând cont de aceste considerente principiale și de situația concretă a localizării imobilului în cauză, **Cea Mai Buna Utilizare** va fi: **în primul rând** pentru categoria de folosință, precizată în documentația tehnică-cadastrală provizorie, iar **în al doilea rând** pentru o alternativă de utilizare diferită, rezultată în urma analizei pieței imobiliare specifice !

În situații particulare – analiza **Celei Mai Bune Utilizări a terenului liber**, se poate executa și pe baza documentațiilor avizate și aprobate (la data inspecției), puse la dispoziție de persoanele expropriate și/sau a altor persoane îndreptățite.

EVALUAREA – METODOLOGIE ȘI CALCULE

Pentru **stabilirea valorii de despăgubire a proprietăților imobiliare** în cauză, se va porni de la **valoarea de piață** - ca valoare de referință (de bază sau centrală) așa cum este precizată în **"Ghidul privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare în 2012 - București"**.

Valoarea de despăgubire - conform legislației specifice în vigoare, se compune din **valoarea reală** (de piață sau de circulație) și din **prejudiciul** cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite. **În cazul de față, prejudiciul nu a fost estimat, pe motiv că acesta trebuie precizat de către Expropriat.**

Prin urmare, la estimarea (calcularea) cuantumului despăgubirilor, se va ține seama de :

* prețurile cu care se vând, în mod obișnuit, proprietățile imobiliare de același fel (comparabile) în unitatea administrativ-teritorială și zona imobiliară specifică, la data evaluării;

* daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de către aceștia.

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

În funcție de fiecare situație specifică, se va ține seama și de valoarea estimativă a recoltei neculese până la data punerii în posesie a expropriatorului sau a celui care a achiziționat terenul pentru îndeplinirea programului de construire a proiectului în cauză.

În toate cazurile, partea de imobil rămasă neexpropriată își micșorează valoarea, ca o consecință a reducerii suprafeței și a forme de exploatare a parcelei agricole sau a lotului constructibil - având în vedere, posibilitățile reale și legale de construire.

În situația în care, partea de imobil rămasă în urma exproprierii sau achiziției publice nu mai prezintă interes pentru proprietar - prin formă și dimensiuni, se va proceda - principal, la majorarea suprafeței expropriate cu acel rest de teren inutilizabil.

În cazul în care expropriatorul cere exproprieră numai a unei părți din proprietate (teren / construcție), iar proprietarul solicită exproprieră totală, se va decide de la caz la caz - funcție de situația reală.

În cazul exproprierii parțiale, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor realiza, se va putea propune o reducere numai a daunelor.

Faza I – estimarea valorii de bază**VALORI UNITARE MEDII PE ZONĂ****ESTIMAREA VALORII UNITARE A TERENULUI**

Principal pentru estimarea **valorii de piață a terenului** – se vor avea în vedere:

- **Principiul substitutiei** care spune că un cumpărător **nu va plăti mai mult decât pentru un alt teren similar** – indică faptul că pentru amplasamente similare cu cele mai mici prețuri va exista cea mai mare cerere.

- **Principiul echilibrului** face legătura între elementele unui complex economic în care terenul are un rol esențial.

Practic sunt cunoscute și consacrate șase tehnici de evaluare a terenului: comparația directă, alocarea, extractia, parcelarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extractia combină metoda costului cu metoda comparației directe – adică cele mai utilizate metode, care se aplică în mod adecvat cu situația concretă a terenului de evaluat astfel:



SC VERTIGO VALUATION SRL



DUNAREANU
RALUCA IOANA
Legitimatie Nr. 12399
Specializarea:
EPI, EBM

Metoda comparatiei directe

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

Precizam ca aceasta metoda a fost utilizata chiar în "Ghidului privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare în 2012 - Bucuresti".

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 trebuiesc 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-in procente.

1. Negocierea

În situația în care sunt disponibile sau se utilizează numai informații privind ofertele de vânzare, acestea trebuiesc 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 manifestă 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 importanta - referitor la specificul expropriilor pentru cauza de utilitate publica:**

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

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

7. Localizarea

Corectiile 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. Corectiile se exprimă de regulă procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate amplasării într-o zonă. In cazul prelucrarilor statistice se poate vorbi de lot de teren situat mediu statistic in zona de analiza iar fata de acesta, terenul in cauza poate fi situat:

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

8. Caracteristicile fizice

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

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

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

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

9. Utilizarea

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

10. Componentele non-imobiliare ale valorii

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

Metoda alocarii

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

Metoda extractiei

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

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

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

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

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

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

Valoarea unitara de baza, privind despagubirea **994 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 rezultatii 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 :

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

VD = valoarea totala de despagubire

Steren = suprafata terenului expropriat (inclusiv suprafetele majorate)

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

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

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

S = sporuri de valoare

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

CAPITOLUL VI MENTIUNI SI CONCLUZII

Evaluatorul subliniaza ca – in opinia sa, **valoarea de despagubire estimata in prezentul Raport, reprezinta o valoare justa si acoperitoare, aceasta urmand sa constituie baza despagubirii proprietarulu(rilor) expropriat(i), astfel :**

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

II.2. Aplicarea corectiilor unitare de individualizare, conform urmatorului :

« Tabel centralizator privind coeficientii de individualizare a terenului expropriat »

Nr crt	CRITERIU	Pondere estimata procentual	Coeficient
1	Rețele de transport	Drum asfaltat	1,00
2	Echipare tehnico-edilitara	Completa oraseneasca	1,00
3	Caracteristici ameliorative/folosinta	-	-
4	Plantatii existente	-	-
5	Geometria separarii/ruperii - proprietatii	1,00	1,00
	TOTAL CORECTIE (CI)	-	1,00

II.3. Despagubiri in sume fixe, conform urmatorului :

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

Nr. crt.	OBIECTUL PREJUDICIULUI	Prejudiciu estimat (lei)
1	Constructii de orice fel	-
2	Recolte neculese	-
3	Rest de teren inutilizabil	-
4	Drepturile altor persoane indreptatite	-
	TOTAL PREJUDICIU INDIVIDUAL (PI)	-

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

si aplicand formula :

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

Valoarea totala de despagubire estimata

67.542 RON

(valoarea ce **NU** contine TVA !)

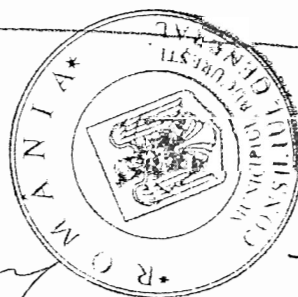
**Expert Evaluator ANEVAR – Membru Titular,
DUNAREANU RALUCA IOANA**



SC VERTIGO VALUATION SRL

ANEXE

Prezaviu



[Handwritten signature]

Multiplicat cu 2
10.09.2012

[Handwritten signature]

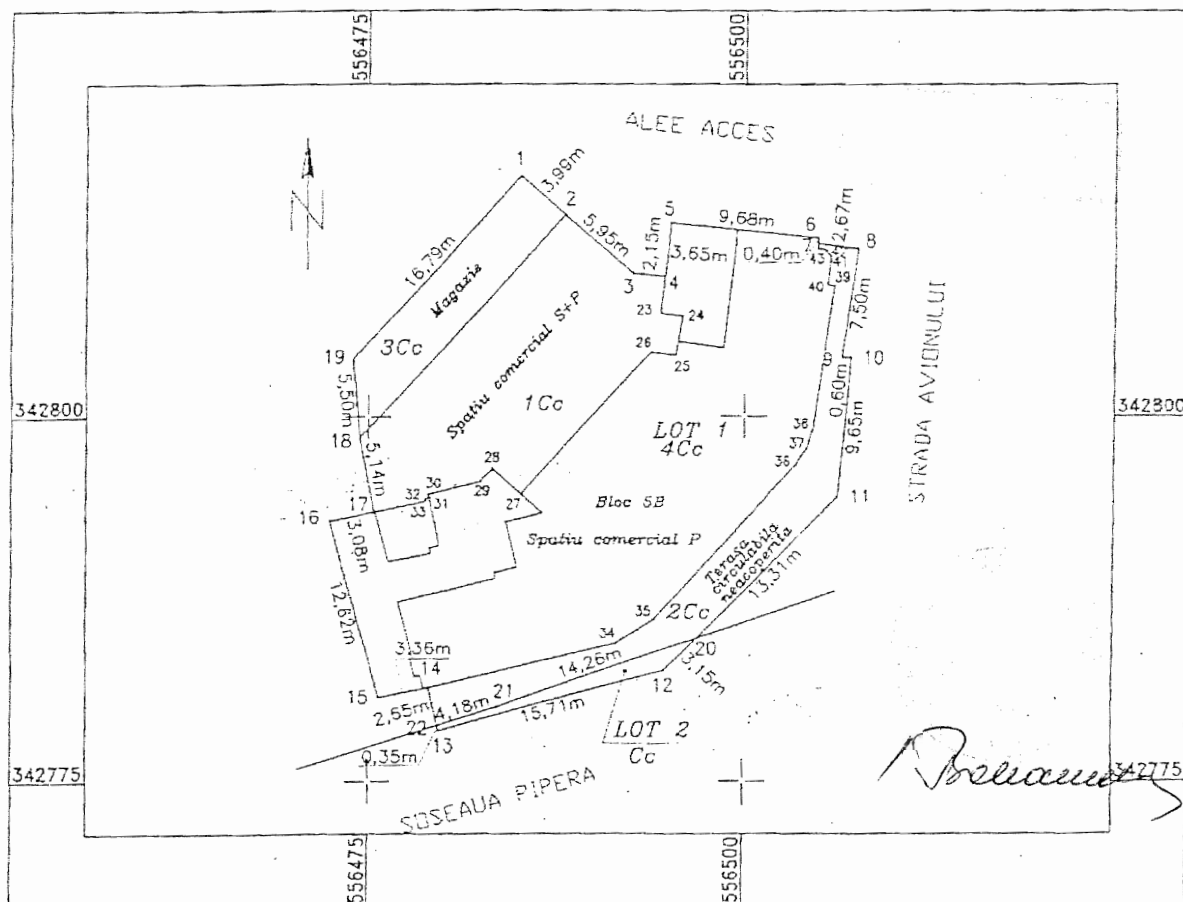
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

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

SCARA 1:500

Intravilan

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA	ADRESA IMOBILULUI
621/0.1/1/2	15	SOS. PIPERA NR. 35, SECTOR 1, BUCURESTI - LOT 2 -
CARTE FUNCARA NR.	UAT	SECTOR 1



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	15	Teren proprietate exclusiva (afertent terasei circulabile neacoperite)
TOTAL		15	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod. constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
		Pe teren se afla o parte din terasa circulabila neacoperita ce face parte din nr. cadastral 621/0.1/2 intabulat in CF nr. 35394
TOTAL		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie : Stereografic Local Municipiul Bucuresti

Nr.	Coordonate put.de constr.	Lungimi latitud.	D(1,10)
1	556475.631	342778.757	4.18
2	556475.623	342778.995	14.26
3	556475.042	342784.817	3.17
4	556475.876	342782.527	15.71
5	556475.713	342778.416	0.35

MUNICIPIUL BUCURESTI
CONSTRUCIA MASURATA LOT 2 = 15mp

Executant
Ing. TICU MARIU



Se confirma suprafata din masuratori si intabularea terenului in baza de date

Multiplicat nup
10.09.2011

242451
9.09.2011



Nr. cerere 259858
Ziua 23
Luna 05
Anul 2011

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTORUL 1

EXTRAS DE CARTE FUNCARA

pentru

INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 111423 1

Municipiu BUCURESTI SECTOR 1

A. Partea I - a

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

B. Partea a II-a

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

[Signature]
Multiplicat *[Signature]*
10.09.2012



18

B. Partea a II-a

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

/ Proleauu



multiplicat nipl
10.09.2012

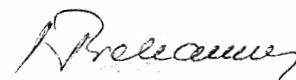
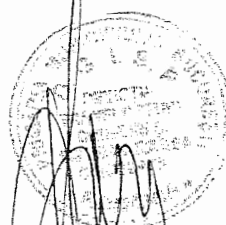


C. Partea a-III-a

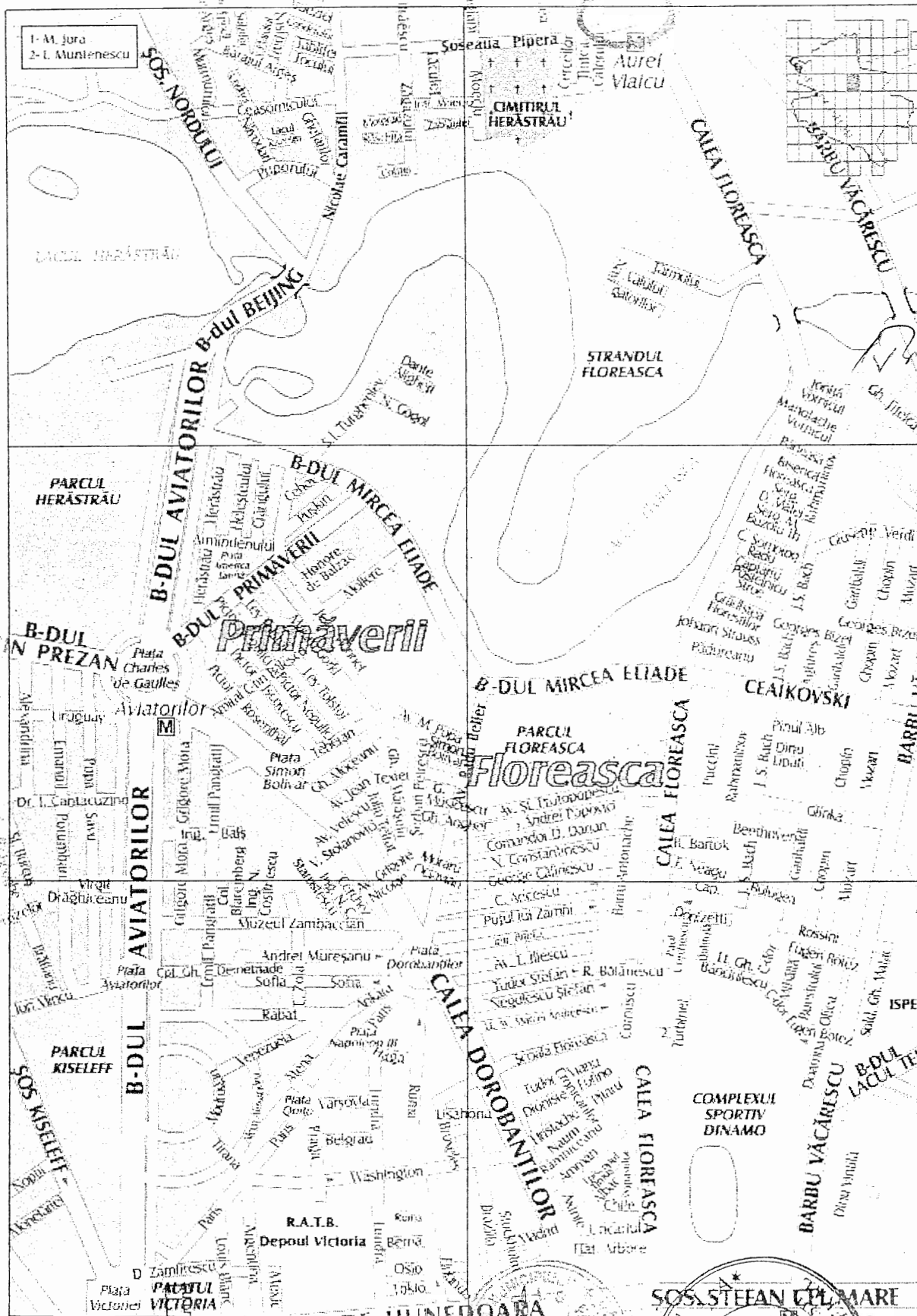
Nr. Crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	Incheiere nr. 242667 / 09.05.2011 in baza : INCHIRIERE nr. CM/FN/43/ 16.02.2004 emis de SC COM PROD I.D SRL se NOTEAZA dreptul de INCHIRIERE in favoarea ING BANK N.V AMSTERDAM SUC.BUCURESTI pentru sarcini: SE INSCRIE INCHIRIEREA PE O PERIOADA DE 37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

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

Asistent - registrator,
ALIMAN DANIEL

Multiplicat 1/1
0.09.2012



Multiplicat upl 7
10.09.2012

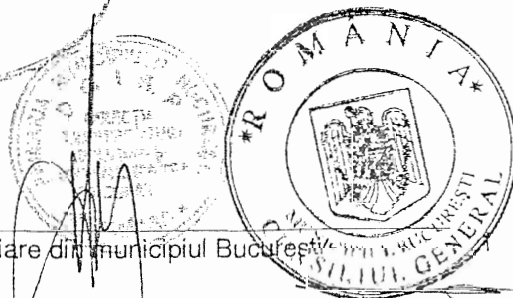
GHID

Preliminary

privind valorile orientative
ale proprietăților imobiliare din
Municipiul București

2012

Multiplicat MP
10.09.2012



Camera Notarilor Publici
BUCURESTI

ANEXA 20 - ZONA 35

VALORI UNITARE ORIENTATIVE PENTRU IMOBILE: LOCUINTE INDIVIDUALE SI TERENURI INTRAVILANE

- Valabile pentru anul 2012 -

- Valori in EUR/mp -

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

Teren ocupat de constructii:

696 eur/mp

Teren liber:

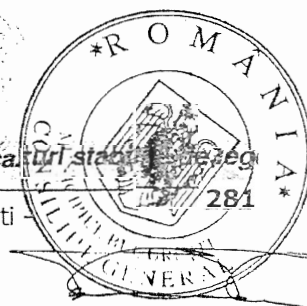
984 eur/mp

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

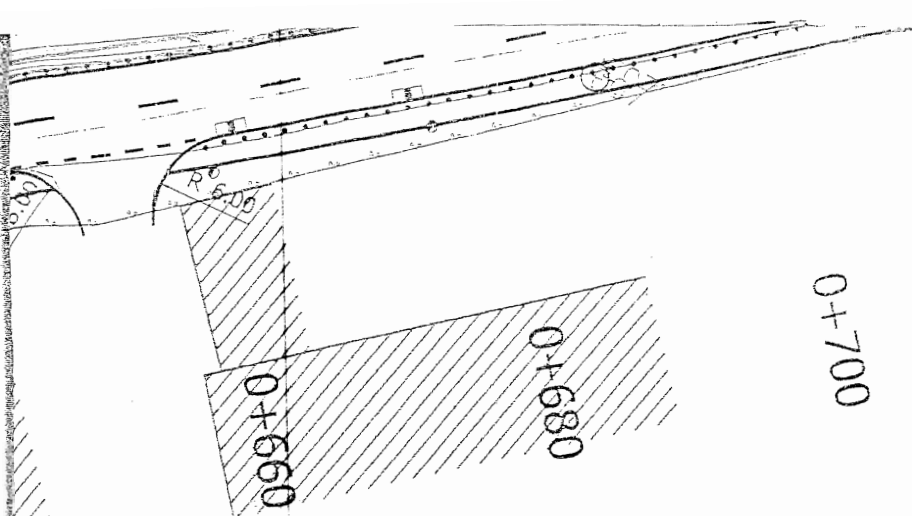
Strict pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege

Ghid pentru anul 2012 - Valori orientative ale proprietatilor imobiliare din municipiul Bucuresti

Multiplicat cu
10.09.2012



23



LEGENDA

- CULOAR DE EXPROPRIERE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- ZONA EXPROPRIATA
- ZONA PROPUSA
PTR. EXPROPRIERE

BENEFICIAR

S.C. PA&CO International S.R.L. si
Primaria Municipiului Bucuresti

PROIECTANT



SUPRALARGIRE SOSEUA PIPERA
(FLOREASCA-CF
BUCURESTI-CONSTANTA)
PASAJ DENIVELAT
FAZA: STUDIU DE FEZABILITATE
VARIANTA FINALA

LUCRARI DE DRUMURI



SEF PROIECT

SEF PROIECT DISCIPLINA

PROIECTAT

DESENAT

VERIFICAT INTERN

Contract nr. 200/2009

Data: Martie 2012

I. Pana

C. Smed

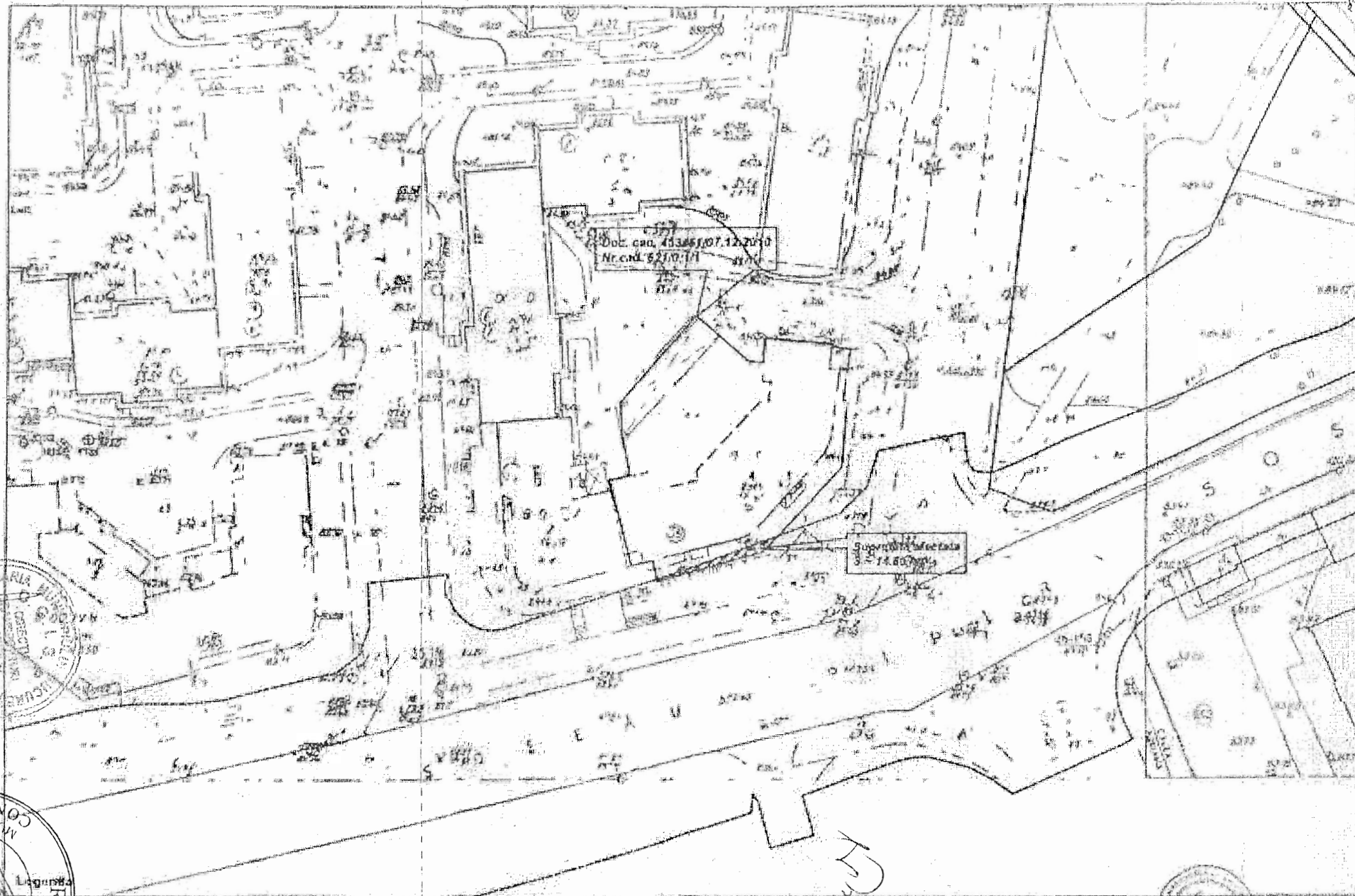
V. Sir

E. Polac

Revizia nr.

Scara: 1:500

Multiplicat dupa
10.09.2012



Handwritten signature
 multiplicat după
 10.09.2017



Conținut de expropriere "Supratărgit Soseaua Pipera"
 Zona de suprapondere

Handwritten signature

