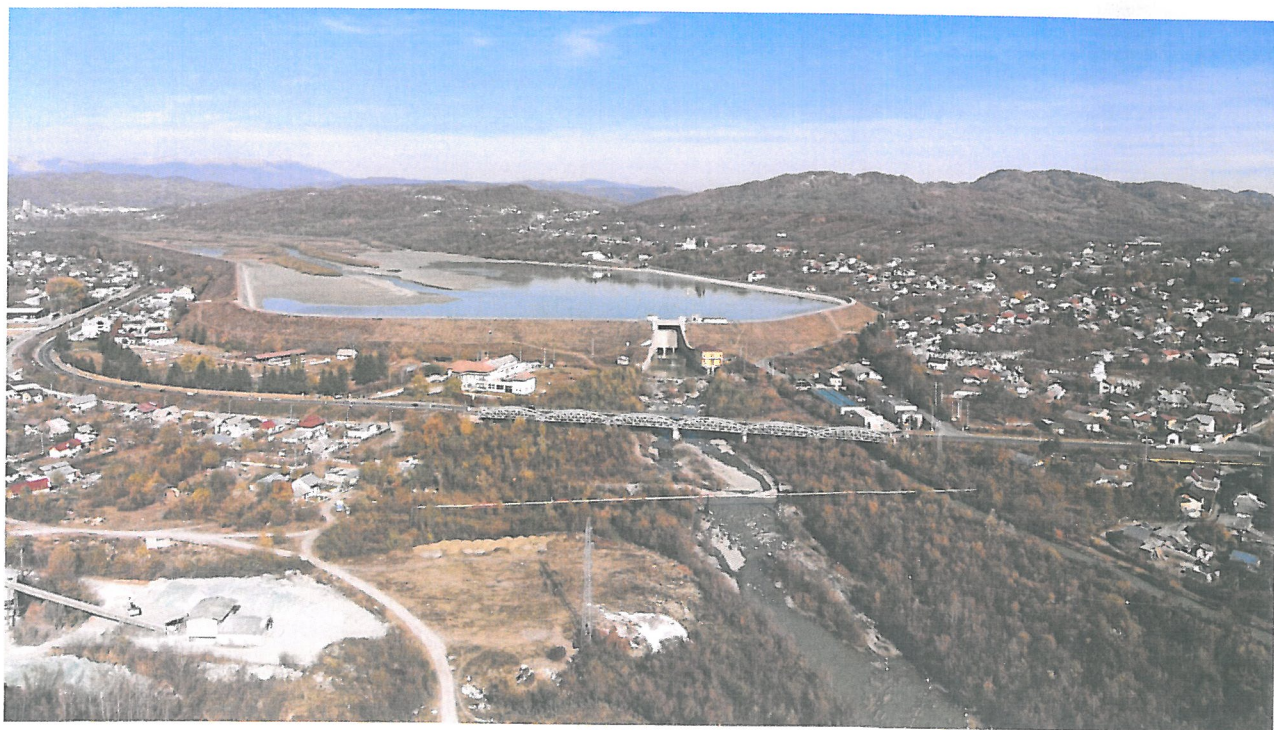


R A P O R T de E V A L U A R E

privind determinarea cuantumului despagubirilor aferente investițiilor de pe coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local “Instalație de alimentare cu apă potabilizabilă a stației de tratare a apei Pucioasa”



17 Aprilie 2019

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

Evaluarea a fost făcută conform Legii 255/2010 art.11 alin (8), cu derogare de la "Standardele de evaluare a bunurilor", care sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare conform Hotararii nr. 3 / 2017 a ANEVAR publicata in M. Of. al Romaniei, Partea I, nr. 986/12.12.2017.

Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale.

Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea imobiliară care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate.

Nu am nici o părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului.

Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România.

Dețin cunoștințele și experiența adecvate de calificare profesională necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.

Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistența profesională semnificativă în elaborarea lucrării.

Evaluatorul a inspectat personal proprietatile analizate, in ziua de 15.04.2019.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care-l semneaza este membru titular ANEVAR legitimatie nr 11485, Specializarea EPI, are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare.

Expert evaluator
ing. CIOROIANU OVIDIU-VASILE
Membru ANEVAR – EPI
Legitimatie 11485



CAP. 1 INTRODUCERE

1. DATE GENERALE

1.1. Scopul, obiectivul si baza evaluarii

Analiza, evidențierea și calcularea investițiilor – privind determinarea cuantumului despagubirilor aferente terenurilor și investițiilor de pe coridorul de expropriere pentru realizarea obiectivului de importanța locală “Instalație de alimentare cu apă potabilizabilă a stației de tratare a apei Pucioasa”.

1.1.1. Scopul evaluării

Estimarea valorii generale aproximative a imobilelor și investițiilor în vederea exproprierii, de pe coridorul de expropriere aferent proiectului “Instalație de alimentare cu apă potabilizabilă a stației de tratare a apei Pucioasa”.

Investitorul UAT Orașul Pucioasa urmează să declanșeze în această fază procedura de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, elaborarea listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate imobiliară sau ale unităților administrativ teritoriale, respectiv stabilirea sumelor individuale aferente despagubirilor estimate de către expropriator, pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici.

1.1.2. Obiectivul evaluării

Prezentul raport de evaluare are ca obiect evaluarea terenurilor ce urmează a fi expropriate, situate integral pe teritoriul Orașului Pucioasa, **în scopul estimării valorii aproximative a despagubirilor globale aferente exproprierii, descrise și/sau enunțate în proiectul menționat mai sus și determinarea valorilor de despagubire în ceea ce privește terenurile**, conform Legii 255/2010 și Legea nr 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

1.1.3. Baza evaluării

Baza evaluării nu respectă Standardele ANEVAR – sunt utilizate Legi speciale;

- Prevederile Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.



- Norma metodologica din 19 ian. 2011 de aplicare a Legii nr 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetan si local
- Prevederile Legii nr 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Studiu de piață care conține informațiile privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică anului precedent, jud. Dâmbovița, valabil pentru anul 2019.

Incadrarea terenurilor a fost făcută conform zonificării fiscale a localităților.

1.2. Date generale bunuri imobile

Amplasamentul lucrării este stabilit pe baza Studiului de Fezabilitate aprobat de beneficiar

Documentele care atesta dreptul de proprietate/posesie asupra imobilelor sunt centralizate de beneficiarul direct al acestui raport general de evaluare sau reprezentantii acestuia, evaluatorii analizand doar datele si informatii le obtinute din teren si de la proprietari si/sau posesori, in concordanta cu situatiile centralizatoare rezultate in urma ridicarilor topografice realizate de către firma S.C. NORTH TOPOCAD S.R.L. pentru imobilele situate in culoarul de expropriere aferent proiectului.

Despre aceste informatii si date nu se poate da nici o garantie asupra legalitatii si corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat in acest domeniu.

1.3. Data inspectiei si a evaluarii, curs valutar

Evaluatorul a inspectat personal proprietatile analizate, in ziua de 15.04.2019.

Inspectia a fost realizata, in general in prezenta unui reprezentant al proprietarului / posesorului / beneficiarului / antreprenorului general.

Nu au existat cazuri in care accesul in incinta să nu fie permis.

Data estimarii valorii este 17 aprilie 2019,

Moneda de referinta utilizata in evaluare este EURO.

Curs schimb valutar anuntat de BNR: 4,7622 LEI/EURO corespunzator datei evaluarii



1.4. Beneficiarul lucrării

Beneficiarul lucrării este UAT Orașul Pucioasa, cu sediul în Strada Fântânelor, nr. 7, Orașul Pucioasa, jud. Dâmbovița.

1.5. Prezentarea evaluatorului

Lucrarea este executata de către S.C. INFRAS-GEO PROIECT S.R.L.

Sediul : Târgoviște, Str. Nifon, nr. 16, jud. Dâmbovița

Telefon: 0727.323.860;

e-mail: cioro3@yahoo.com

Inregistrare Registru Comertului: . J15/713/2009; C.U.I.: RO 26142769;

- specialistii nostri sunt membri titulari ANEVAR

Expert evaluator: ing. CIOROIANU OVIDIU-VASILE, membru titular ANEVAR legitimatie nr.11485, specializarea EPI.

Pozitia evaluatorului este de consultant neutru .

2. PREMISELE EVALUARII

2.1. Surse de informatii si baza legala

Baza evaluarii nu respecta Standardele ANEVAR – sunt utilizate Legi speciale;

2.2. Conditii si circumstante limitative

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie.

Amplasamentul lucrarii este stabilit prin Studiul de Fezabilitate.

Documentele care atesta dreptul de proprietate/posesie asupra imobilelor sunt centralizate de beneficiarul direct al acestui raport general de evaluare sau reprezentantii acestuia, evaluatorii analizand doar datele si informatii le obtinute din teren si de la proprietari si/sau posesori, in concordanta cu situatiile centralizatoare rezultate in urma ridicarilor topografice realizate pentru imobilele situate in culoarul de expropriere aferent proiectului .

Despre aceste informatii si date nu se poate da nici o garantie asupra legalitatii si corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat in acest domeniu.

Calculul valorilor despăgubirilor s-a realizat de către evaluator respectând Legea 255/2010 unde la art.11 alin. (8) se menționează că:

"Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare".

2.3. Clauze speciale: publicare, confidentialitate, responsabilitati

Prezentul raport este intocmit la cererea si in scopul informarii clientului. Nu este permisa copierea, distribuirea, modificarea sau punerea la dispozitia unor terți a acestui raport sau unor părți din cadrul acestuia.



Analiza, evidentierea si calcularea investitiilor aparute la unele proprietati incluse in coridorul de expropriere – in urma aprobării documentației faza SF aferent proiectului de importanta locala "Instalatie de alimentare cu apa potabilizabila a statiei de tratare a apei Pucioasa".

CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

DESCRIEREA IMOBILELOR EVALUATE

Imobilele ce urmează a fi expropriate sunt terenuri situate în extravilanul și intravilanul Orașului Pucioasa având diferite categorii de folosință (arabil, fâneată, livadă, pădure și vie).

Construcțiile speciale pentru bransamente/racordare la energie electrica si gaze naturale NU SE EVALUEAZA in prezenta lucrare. Aceste lucrari de refacere bransamente/racordari se vor executa prin grija constructorului , situatie in care nu se vor acorda proprietarului despagubiri.

În interiorul coridorului de expropriere nu sunt construcții sau investiții ce urmează a fi expropriate.

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

În urma evaluării efectuate, a analizei informațiilor disponibile și a factorilor relevanți, opinia evaluatorului este că valoarea estimată a terenurilor și a investițiilor afectate de lucrarea " Instalatie de alimentare cu apa potabilizabila a statiei de tratare a apei Pucioasa " este de **44 381 lei**.

Cursul oficial BNR la data de 17 aprilie 2019 este de 4,7622 lei
Decizia finală de plată a despăgubirilor aparține beneficiarului, prezentul raport de evaluare fiind o opinie.

Expert evaluator
ing. CIOROIANU OVIDIU-VASILE
Membru ATESTAT ANEVAR – EPI
Legitimatie 11485

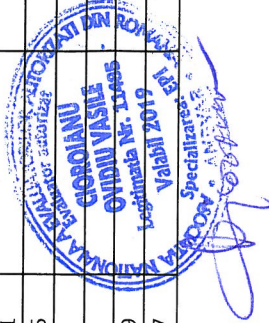


LISTA

cuprinzând imobilele proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local "Instalație de alimentare cu apă potabilizabilă a stației de tratare a apei Pucioasa"

situat pe raza orașului Pucioasa din Județul Dâmbovița, proprietarii sau detinatorii acestora, precum și sumele individuale aferente

Nr. Crt	Judet	UAT	Nr. Plan	Proprietar/detinator drepturi reale	Adresa imobil	Intravilan / extravilan	Cate-gorie de folo-sinta	Numar cadastral	Suprafata acte (mp)	Suprafata teren de expropriat (mp)	Mentiuini	Valoare despăgubire teren conform grilei notarilor publici (lei/mp)	Valoare despăgubire teren conform Legii nr. 255/2010 (lei)
1	DB	Pucioasa	2	MHC WATER POWER	T 12 P 798	Extravilan	A, F, A	3987	5 843	390		1,6	624
2	DB	Pucioasa	29	STEFANESCU VIRGINIA	T 17 P 1126	Extravilan	F			284		1,1	312
3	DB	Pucioasa	32	CLISER GEC	T 17 P 1127	Extravilan	A			258		1,6	413
4	DB	Pucioasa	34	CLISER GEC	T 17 P 1128	Extravilan	Pdt			25		1,6	40
5	DB	Pucioasa	36	CLISER GEC	T 17 P 1130	Extravilan	Pdt			48		1,6	77
6	DB	Pucioasa	39	CLISER GEC	T 17 P 1151	Extravilan	Fl			121		1,1	133
7	DB	Pucioasa	41	CLISER GEC	T 17 P 1152	Extravilan	F			259		1,1	285
8	DB	Pucioasa	43	PAVEL GHEORGHE	T 17 P 1167	Extravilan	Pdt			73		1,6	117
9	DB	Pucioasa	44	PAVEL GHEORGHE	T 18 P 1175	Extravilan	Pdt			806		1,6	1 290
10	DB	Pucioasa	45	PAVEL GHEORGHE	T 18 P 1206	Extravilan	Fl			84		1,1	92
11	DB	Pucioasa	46	DIACONESCU ION	T 18 P 1207	Extravilan	L			66		4,2	277
12	DB	Pucioasa	47	GHEORGHITA BRUMEL	T 13 P 886	Extravilan	L			320		4,2	1 344
13	DB	Pucioasa	53	CURATOREANU ION	T 18 P 1221	Extravilan	F			115		1,1	127
14	DB	Pucioasa	54	MANEA FILOTEIA	T 18 P 1222	Extravilan	F			28		1,1	31
15	DB	Pucioasa	65	LAZARESCU FILIAN	T 18 P 1234	Extravilan	F			407		1,1	448
16	DB	Pucioasa	66	COMANESCU MARIANA, COMANESCU DUMITRU	T 2 P 31	Intravilan	F	1796	2 396	200		11,0	2 200
17	DB	Pucioasa	70	STAN N. VASILE	T 2 P 50	Intravilan	Pdt			6		1,6	10
18	DB	Pucioasa	71	STAN N. VASILE	T 2 P 37	Intravilan	F			94		11,0	1 034
19	DB	Pucioasa	74	MOC E. NICOLAE	T 2 P 48	Intravilan	L		1 600	193		11,0	2 123
20	DB	Pucioasa	75	Comanescu Mariana, Comanescu Dumitru	T 2 P 44, 45, 43	Intravilan	F	879	6 249	228		11,0	2 508
21	DB	Pucioasa	76	MOCANU LIDIA	T 2 P 45	Intravilan	Pdt			1		1,6	2
22	DB	Pucioasa	79	MOC. I. ION	T 2 P 69	Intravilan	Pdt			1		1,6	2
23	DB	Pucioasa	80	MOC. I. ION	T 2 P 70	Intravilan	F			641		11,0	7 051
24	DB	Pucioasa	81	STANCIOIU N. ALEXANDRU	T 2 P 66	Intravilan	A			135		11,0	1 485
25	DB	Pucioasa	85	SANISLAV GHEORGHE	T 2 P 67	Intravilan	A	71999		90		11,0	990
26	DB	Pucioasa	85	SANISLAV GHEORGHE	T 6 P 283	Intravilan	A	71999		15		11,0	165
27	DB	Pucioasa	89	STANCIOIU ELISABETA	T 6 P 284	Extravilan	F	1796		129		1,1	142
28	DB	Pucioasa	92	GORGON I. MIHAI CONSTANTIN	T 6 P 288	Intravilan	L		2 500	137		11,0	1 507



Nr. Crt	Judet	UAT	Nr. Plan	Proprietar/detinator drepturi reale	Adresa imobil	Intravilan / extravilan	Cate-gorie de folo-de sinta	Numar cadastral	Suprafata acte (mp)	Suprafata teren de expropriat (mp)	Mentiuni	Valoare despăgubire teren conform grilei notarilor publici (lei/mp)	Valoare despăgubire teren conform Legii nr. 255/2010 (lei)
29	DB	Pucioasa	96	RIZESCU GH. CORNELIU, RIZESCU PROFIRA	T 6 P 290	Intravilan	L		2 800	69		11,0	759
30	DB	Pucioasa	98	STANCIOIU PROFIRA	T 6 P 292	Extravilan	L			65		4,2	273
31	DB	Pucioasa	100	CONSTANTINESCU RAZVAN CATALIN, CONSTANTINESCU ANA MARIA OZANA, CONSTANTINESCU FLORIN DANIEL, CONSTANTINESCU ADRIANA DANIELA	T 6 P 297	Extravilan	F	73472	4 554	217		1,1	239
32	DB	Pucioasa	102	CONSTANTINESCU ECATERINA	T 6 P 301	Intravilan	F		3 300	128		11,0	1 408
33	DB	Pucioasa	104	PANAITESCU CONSTANTIN	T 6 P 304	Intravilan	FI			69		11,0	759
34	DB	Pucioasa	106	BARBULESCU GEORGETA	T 6 P 308	Intravilan	A	388	1 217	28		11,0	308
35	DB	Pucioasa	108	FLORESCU I. CONSTANTIN	T 6 P 312	Intravilan	FI		1 900	28		11,0	308
36	DB	Pucioasa	110	FLORESCU I. ION	T 6 P 315	Intravilan	FI		5 600	34		11,0	374
37	DB	Pucioasa	112	CODREANU CLEOPATRA, CODREANU IRINA	T 6 P 318	Intravilan	A	526	2 261	90		11,0	990
38	DB	Pucioasa	114	FINARU VALERIU	T 6 P 321	Intravilan	L		2 000	151		11,0	1 661
39	DB	Pucioasa	116	COSTACHE GH. GHEORGHE	T 6 P 324	Intravilan	L			95		11,0	1 045
40	DB	Pucioasa	118	COSTACHE GH. AUREL	T 6 P 326	Intravilan	L			49		11,0	539
41	DB	Pucioasa	121	POPESCU C. CONSTANTIN	T 6 P 328	Intravilan	FI			171		11,0	1 881
42	DB	Pucioasa	123	CLISERU I. ION, MOST. POPESCU A. M.	T 6 P 338	Intravilan	L		2 700	187		11,0	2 057
43	DB	Pucioasa	125	POPESCU GH. MIRCEA	T 6 P 337	Intravilan	FI		500	200		11,0	2 200
44	DB	Pucioasa	127	SAVLONSCHI P. MIHAI	T 6 P 343	Intravilan	L, Vh, L		5 400	238		11,0	2 618
45	DB	Pucioasa	129	DOGARU CONSTANTIN	T 6 P 345	Extravilan	L		2 400	94		4,2	395
46	DB	Pucioasa	131	PIETROSANU GH. ION	T 6 P 347	Intravilan	L		2 900	87		11,0	957
47	DB	Pucioasa	133	SORA I. ION	T 6 P 350	Intravilan	L		2 800	62		11,0	682
48	DB	Pucioasa	135	SORA I. ION	T 6 P 350	Intravilan	FI		2 800	9		11,0	99
TOTAL										7 225			44 381

Notă: Valorile au fost determinate conform grilei notarilor, la cursul BNR din data de 17 aprilie 2019, 1 EUR =4,7622 lei

DATA

17 Aprilie 2019

