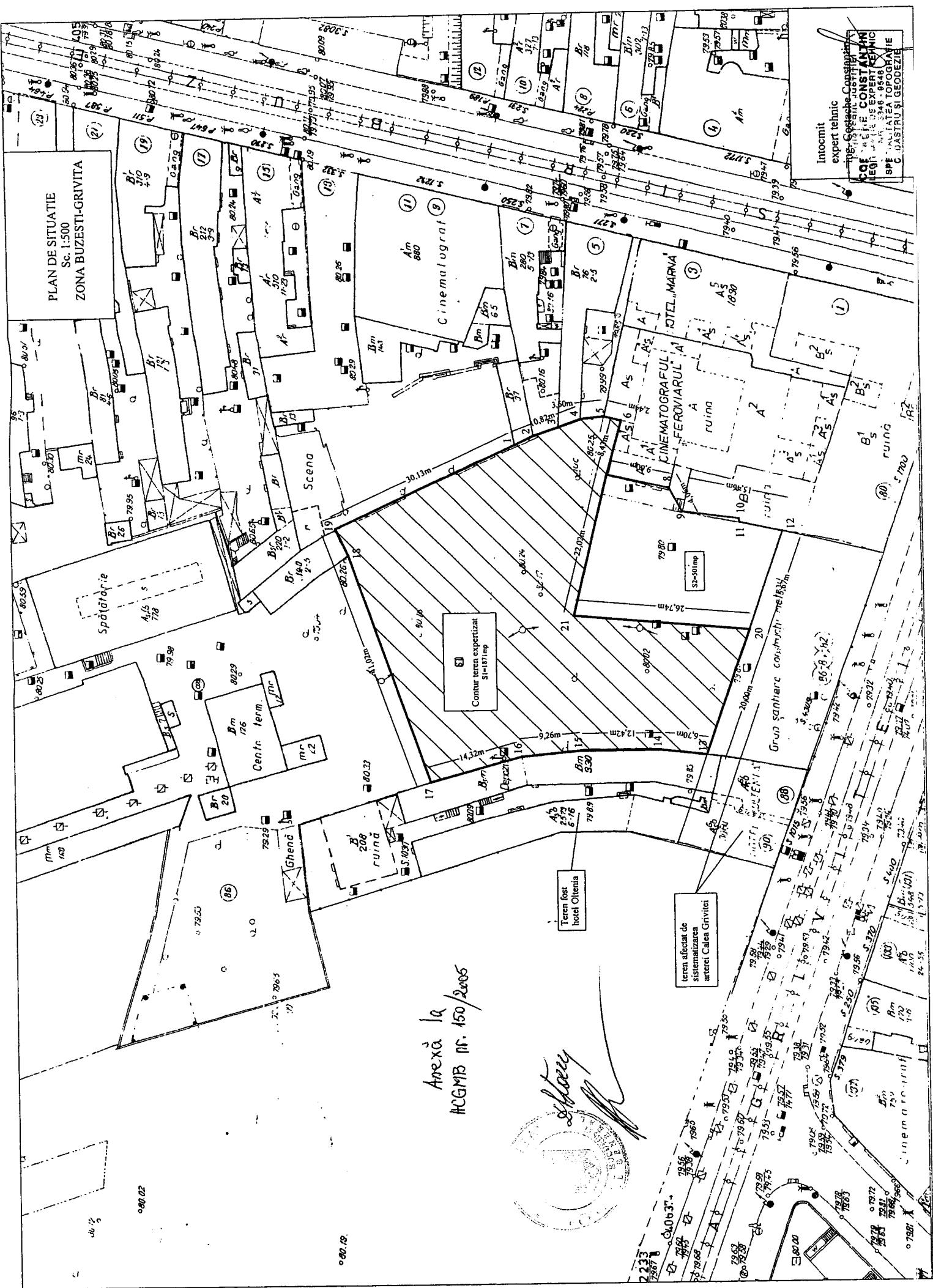
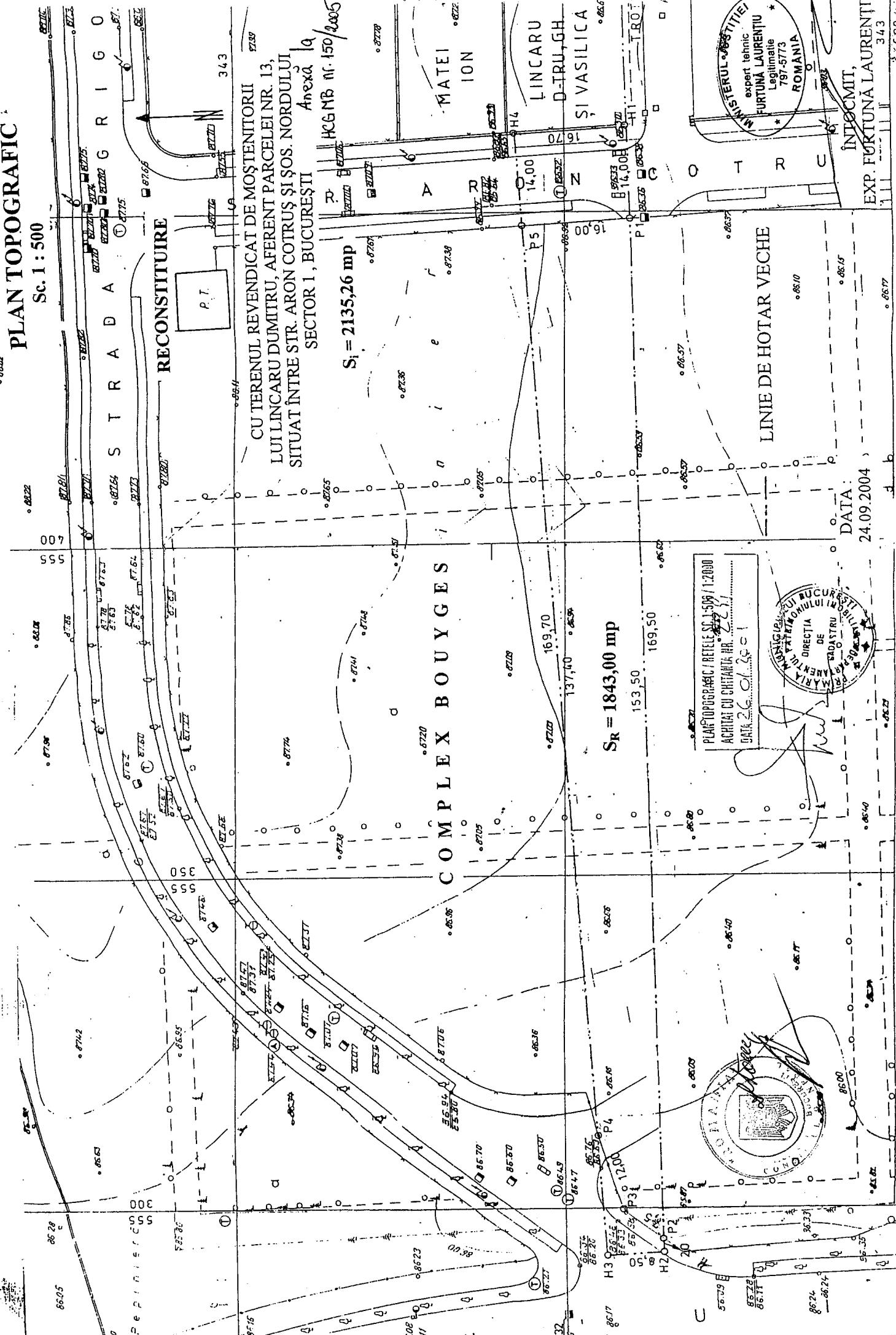


PLAN DE SITUAȚIE
Sc. 1:500
ZONA BUZEȘTI-GRIVITA



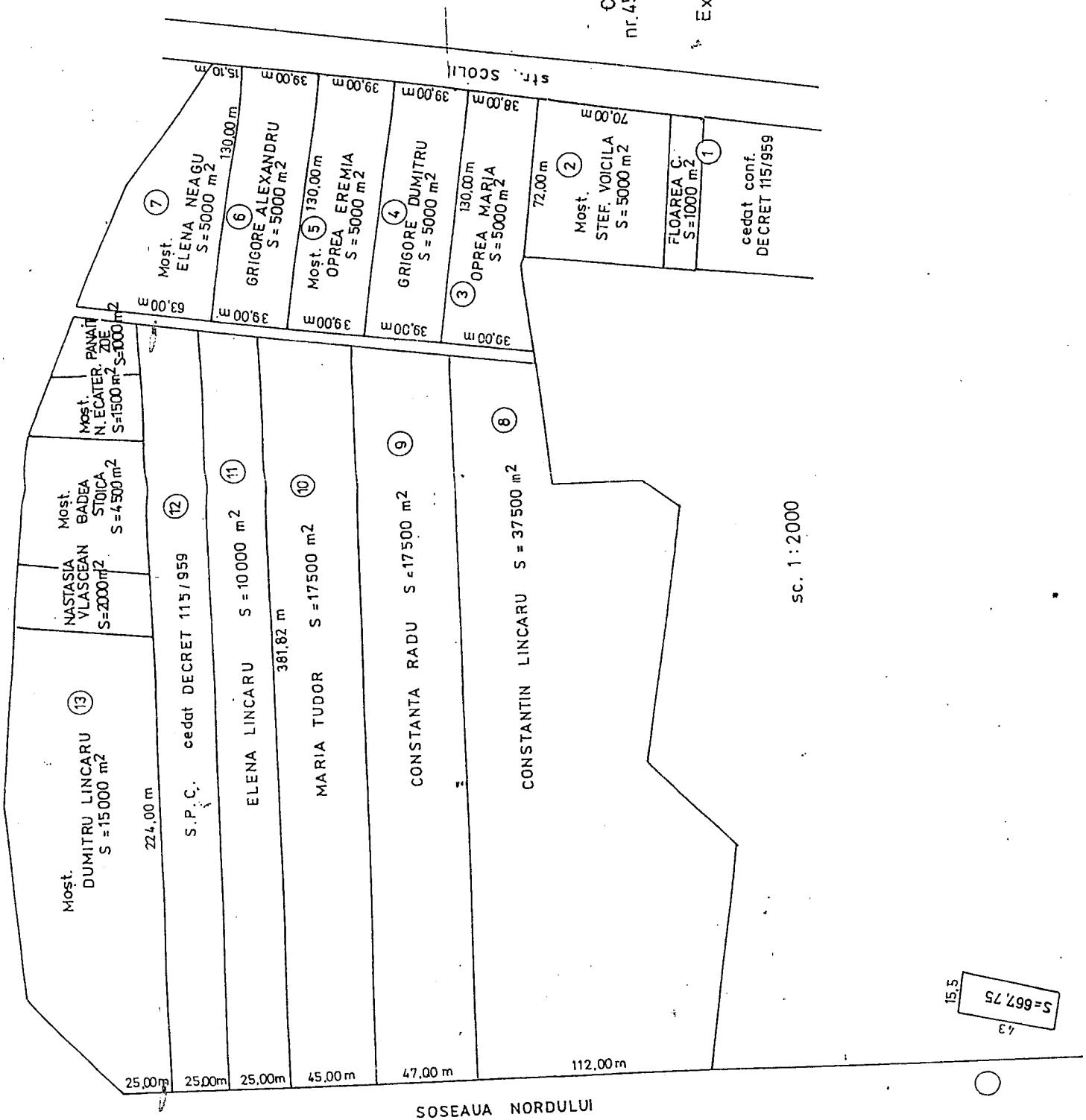
• 681 •
PLAN TOPOGRAFIC

Sc. 1 : 500



ANEXA 8

Nr. 45



PLAN TOPOGRAFIC

Sc. 1 : 500

P.T.
CU TERENUL REVENDICAT DE MOSTENITORII
LUI LINCARU DUMITRU, AFERENT PARCELEI NR. 13,
SITUAT ÎNTRU STR. ARON COTRUS SI SOS. NORDULUI
SECTOR 1, BUCUREŞTI

RECUPERARE

Anexă 1
RCGBB nr. 130/2002

SITUAȚIA OCUPĂRII TERENULUI

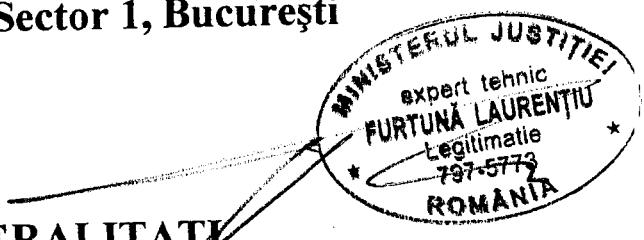
NR. NATURA PARCELEI	SUPRAFAȚA	OBS.
CRT. CONSTRUCȚII	266,70	
1 ALEI	274,30	
2 TROTUARE	571,90	
3 SPATIU VERDE	730,10	JUSTRU FURTUNA LAURENTIU
4		
TOTAL	1843,00	Opere tehnice luminat 79.5773 INTOCMIRE EXP. FURTUNA LAURENTIU

DATA:
— 24.09.2004

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

- EXTRAJUDICIARĂ -

**Privind revendicarea terenului aferent Parcelei nr. 13,
proprietatea moșt. defunctului LINCARU DUMITRU,
situat între Str. ARON COTRUŞ și SOS. NORDULUI,
în zona SATULUI FRANCEZ, Sector 1, București**



CAPITOLUL I - GENERALITATE

LINCARIU ALEXANDRU și LINCARIU GHEORGHE, moștenitorii defunctului LINCARU DUMITRU, au făcut demersurile necesare pentru retrocedarea terenului aferent parcelei Nr. 13, situat în zona Str. ARON COTRUŞ și SOS. NORDULUI, Sector 1 , București , conform Planului de situație scara 1:2000, anexă la Decretul 241/28.03.1962 .

Întrucât o mare parte din suprafața fostei parcele se suprapune peste complexul BOUYGES (SATUL FRANCEZ) , LINCARIU GHEORGHE și LINCARIU ALEXANDRU , au comandat o expertiză tehnică D-nului FURTUNĂ LAURENȚIU , expert autorizat în specialitatea geodezie - topografie – cadastru .

Obiectivele expertizei sunt : identificarea și recunoașterea

amplasamentului terenului aferent fostei parcele situat în zona de mai sus, a laturilor și vecinătăților și stabilirea valorii de circulație la zi .

Expertiza tehnică s-a efectuat , în zona STR. ARON COTRUŞ și SOS. NORDULUI , Sector 1 , București , la data de 24.09.2004 .

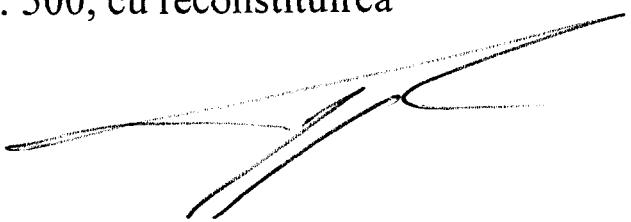
CAPITOLUL II- DESFAȘURAREA EXPERTIZEI

Mai întâi au fost studiate actele existente , schițele anexă , planul cadastral sc. 1 : 2000 procurat de la Oficiul de Cadastru și planul sc. 1:2000 cu situația veche , anexă la Decretul 241/28.03.1962.

La teren s-a făcut : identificarea și recunoașterea suprafeței aferente fostei parcele , după planurile și actele existente , corelate cu depozitările solicitantilor .

S-au executat apoi măsurători topografice , cu aparatură de specialitate , determinându-se elementele de planimetrie actuale, existente , în zona vechii proprietăți și adiacente acesteia .

La birou , pe baza elementelor determinate la teren , s-au întocmit două planuri topografice sc. 1 : 500, cu reconstituirea



vechii parcele pe noul amplasament și structura terenului ocupat de
Complexul BOUYGES .

Pe baza elementelor măsurate și calculate, s-a putut determina exact suprafața terenului și a diverselor obiecte existente în forma actuală .

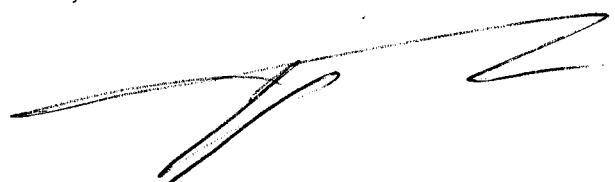
Calculul suprafețelor s-a realizat prin metode analitice din coordonatele punctelor de contur .

CAPITOLUL III - SITUAȚIA JURIDICĂ

LINCARU DUMITRU , a dobândit un teren în suprafață de **15.000 mp** , situat în trupul HERASTRĂU A – BĂNEASA, Parcă nr. 13 , conform Actului de Schimb autentificat cu Nr. 18666 din 29.07.1957 .

LINCARU DUMITRU a decedat, toate bunurile rămânând în prezent, moștenitorilor de drept: LINCARIU ALEXANDRU și LINCARU GHEORGHE, care au revendicat suprafața de 5000 mp din trupul inițial .

Foștii proprietari nu au primit despăgubiri pentru acest teren .
Prin Sentința Civilă Nr. 1034 , din 21.09.1999 a T.M.B. , Secția a III –a Civilă s-a retrocedat o suprafață de 2864,74 mp .



Restul terenului care constituie obiectul revendicării de față , în suprafață de 1843,00 mp, s-a retrocedat prin Sentința Civilă Nr. 388/2001, a T.M.B. , Secția a III-a Civilă, și prin Procesul verbal de punere în posesie Nr. 177bis/21.05.2004.

El este ocupat în prezent de Complexul BOUYGES (Satul Francez).

CAPITOLUL IV – RECONSTITUIRE

În urma analizării și corelării materialelor existente :

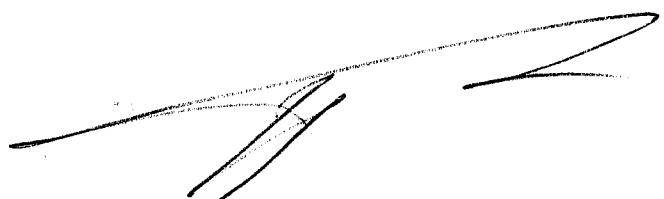
- Plan cadastral sc. 1 : 500
- Expertiza tehnică anterioară , pentru retrocedarea primei părți de teren .
- Plan topografic sc. 1 : 1000 , pentru terenul deținut de CERNEA ION, din 13.06.2000.
- Plan vechi sc. 1 : 2000 , cu trupul HERĂSTRĂU. A reieșit că terenul ce urmează a fi recuperat a avut o formă aproape trapezoidală, cu laturile:

$$H1 - H2 = 169,50 \text{ m}$$

$$H2 - H3 = 8,50 \text{ m}$$

$$H3 - H4 = 169,70 \text{ m}$$

$$H4 - H5 = 16,70 \text{ m}$$



Suprafața parcelei calculată prin metode geometrice este :

$$S_i = (8,50 + 16,70) \times 169,50 / 2$$

$$S_i = 2135,26 \text{ mp}$$

La reconstituirea suprafeței s-a ținut cont că latura de la SOS. NORDULUI a lotului inițial a fost de **25,50 m**, din care o treime este **8,50 m**.

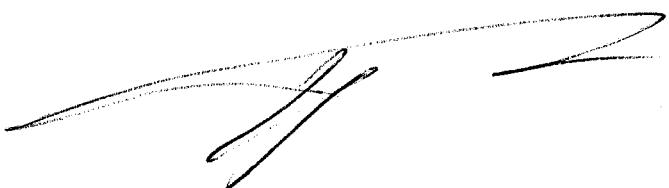
De asemenea s-a respectat poziția și orientarea primei părți a terenului care s-a retrocedat deja, terenul părții a doua fiind în prelungire.

Ea a avut următoarele vecinătăți:

- La Nord, rest teren din lotul inițial al lui LINCARU DUMITRU
- La Est, pepiniera Sfatului Popular al Rn. I.V. STALIN
- La Sud LINCARU GHEORGHE
- La Vest, SOS. NORDULUI.

CAPITOLUL V – RECUPERARE

Terenul reconstituit pe amplasamentul actual , se suprapune în cea mai mare parte pe complexul de vile, cunoscut sub denumirea de SATUL FRANCEZ , acest amplasament având indici urbanistici superiori în cea ce privește poziția și configurația



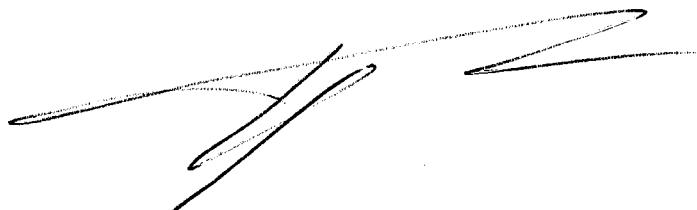
terenului , relieful aproape plat , natura de fundare și rețelele edilitare .

Din această suprafață se poate recupera numai suprafață ocupată de Complexul de vile, restul fiind ocupată de STR. ARON COTRUȘ și SOS. NORDULUI.

Suprafața ce se poate recupera este formată din punctele : P1-P2-P3-P4-P5:

P1	555448,67	343540,09
P2	555295,25	343535,29
P3	555299,49	343541,21
P4	555310,82	343545,16
P5	555447,75	343556,07

$$S_R = 1843,00 \text{ mp}$$



CAPITOLUL VI – EVALUARE

Pentru stabilirea valorii de circulație la zi a terenului s-au folosit două metode de evaluare .

1.Metoda calculului direct

Această metodă se bazează pe o formulă stabilită de Corpul Experților din România , care în afară de valoarea de bază stabilită conform Deciziei Consiliului General al Municipiului București , conține și un număr de coeficienți de particularizare , ce mărește foarte mult precizia de estimare .

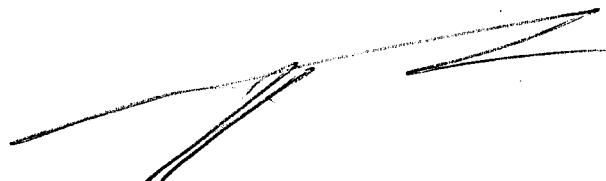
Astfel :

$$P = P_i \times K_1 = (A + S + G + T + E + Tf + D + B + R + C + V + Po) \times Gs \times M \times F \times H \times U \times Go \times Cr \times Z \times K_1$$

unde :

$A = 35.000$ lei/mp, preț de bază pentru București, zona 0.

$S = 0,167 A = 5845$ lei, instalații sanitare la gard



G = 0,067A = 2345 lei , gaze la gard

T = 0 ,167A = 5845 , termoficare la gard

E = 0, 067A = 2345 lei, electricitate la gard

Tf = 0,034A = 1190 lei , telefon la gard

D = 0,167A= 5845 lei, drum asfaltat

B = + 0,05A= + 1750 lei, dimensiuni și forme favorabile

R = +0,05A = + 1750 lei, compatibil

C = + 0,05A = +1750 lei, suprafață adecvată cadrului urban

V = + 0,10 A = +3500 lei, aspectul urbanistic și estetic al vecinătăților

Po = 0 , neafectat de poluare

Gs = 1,00, gradul seismic 7

M = 1,15, construibil între 1000 mp și 5.000 mp

F = 1,00, teren normal de fundare

H = 1,25, regim P + 4 , 6 nivele

U = 3,00 , pentru terenuri situate în zona rezidențială, zona 0

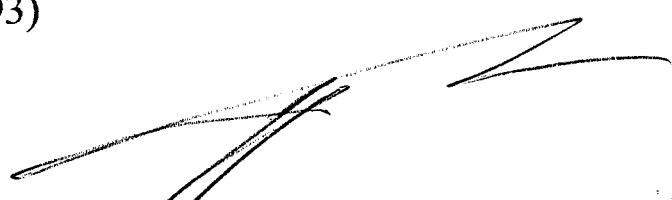
Go = 1,00, teren liber

Cr = 1,00 , coeficient de respingere pentru motive juridice

Z = 2,00 , coeficient de zonă

K1 = 33 340 (curs \$ la 1-10-2004)

635 (curs \$ la 25.05.1993)



$K_1 = 52,50$

P_i = preț inițial pe metru pătrat

P = preț pe metru pătrat actualizat

$P_i = 579,298 \text{ lei/mp}$

$P = 30.415.415 \text{ lei/mp} = 912,28 \text{ $/mp} = 739,55 \text{ €/mp}$

2 . Metoda valorilor comparabile

Această metodă se bazează pe folosirea unor prețuri practicate la bursa valorilor imobiliare, pentru terenuri situate în zone asemănătoare:

ZONA	PREȚ € / mp	SURSA
HERĂSTRĂU	1000	BURSA DIN 29.09.2004
ANA IPOTESCU	1000	"
SOS. NORDULUI	781	ANUNȚUL DIN 28.09.2004
PACHE PROTOPOPESCU	800	"
SOS. NORDULUI	1000	ROMÂNIA LIBERĂ DIN 29.09.2004

Se observă o diversitate de 5 valori , din care facem media :

$$P_m = 4581/5 = 916 \text{ €/mp}$$

Aplicând un coeficient de 0,85, reprezentând marja de negociere, rezultă :

$$P = P_m \times K_2 = 788 \text{ €/mp}$$

Se propune ca valoarea de circulație, valoarea rezultată din media aritmetică a celor două valori:

$$P = 31.412.948 \text{ lei/mp} = 942,20 \text{ $/mp} = 763,80 \text{ €/mp}$$

Valoarea terenului este :

$$V = P \times S = 31.412.948 \times 1843,00 = 57.894.063.160 \text{ lei}$$

$$V = 57.894.063.160 \text{ lei} = 1\ 736\ 475 \text{ $} = 1\ 407\ 690 \text{ €}$$

CAPITOLUL VII – CONCLUZII

LINCARU DUMITRU , a dobândit un teren în suprafață de **15.000 mp** , situat în trupul HERASTRĂU A – BĂNEASA, Parcela nr. 13 , conform Actului de Schimb autentificat cu Nr. 18666 din 29.07.1957 .

LINCARU DUMITRU a decedat, toate bunurile rămânând în prezent, moștenitorilor de drept: LINCARIU ALEXANDRU și LINCARU GHEORGHE, care au revendicat suprafața de 5000 mp

din trupul inițial .

Foștii proprietari nu au primit despăgubiri pentru acest teren .

În urma unor Sentințe Civile definitive, s-a retrocedat aproape întreaga suprafață, din care:

$S_R = 1843,00 \text{ mp}$, se suprapune peste Complexul BOUYGES.

Valoarea de circulație la zi a terenului pe mp este:

$$P = 31.412.948 \text{ lei/mp} = 942,20 \$/\text{mp} = 763,80 €/\text{mp}$$

Valoarea totală a terenului este :

$$V = 57.894.063.160 \text{ lei} = 1\ 736\ 475 \$ = 1\ 407\ 690 €$$

Soluția propusă caută să rezolve cât mai corect problema , în sensul retrocedării terenului revendicat de moștenitorii fostului proprietar , pe vechiul amplasament , în condițiile concrete existente la fața locului , fără a deranja elementele de sistematizare urbană existente , sau proprietățile vecine .

DATA:

24.09.2004

INTOCMIT

EXP. LAURENȚIU FURTUNĂ

