

RAPORT DE EXPERTIZA SI CONSTATARE EXTRAJUDICIARA

Subsemnatul ing. Costache Constantin expert tehnic in specialitatea topografie, carnet de expert tehnic nr. 3346-9548/03.06.1995 eliberat de Ministerul de Justitie, autorizat de Oficiu National de Cadastru si Geodezie, cu nr. 2964/2002 am fost solicitat de **LINCARU GHEORGHE**, pentru efectuarea unei expertize tehnice, extrajudiciare.

I. OBIECTIVE

1. Constatare privind zona de amplasament teren situat in sectorul 1, Calea Grivitei nr.82-86, intre fostul cinematograf Feroviarul, fostul hotel Oltenia
2. Stabilirea suprafetei de teren, neafectata de sistematizarea str. Calea Grivitei conform P.U.Z. COMPLEX MULTIFUNCTIONAL CALEA GRIVITEI – STR. BUZESTI.

II. ACTE SI PLANURI DOVEDITOARE PRIVIND JURISDICTIA TERENULUI

1. Nu este cazul.
2. In prezent terenul se afla in administrarea Consiliului General al mun. Bucuresti

III. EFECTUAREA EXPERTIZEI

A. STUDIUL ACTELOR

Din studiul P.U.Z. COMPLEX MULTIFUNCTIONAL CALEA GRIVITEI – STR. BUZESTI, rezulta ca terenul supus expertizarii este amplasat in subzona A2

B. LUCRARI DE TEREN

1. Recunoasterea zonei de amplasament a terenului.
2. S-au efectuat masuratori topografice in zona de amplasament astfel incit sa existe elemente comune (canale, limite evidente de proprietate) atit in teren cit si pe extrasul de plan cadastral.
3. Datele de teren s-au masurat si inregistrat automat cu statia totala TCR 307. Lucrarea s-a executat in sistem de coordonate local.

C. LUCRARI DE BIROU

1. Calculul statilor noi si al punctelor radiate s-a realizat cu programe proprii de specialitate.
2. Raportarea punctelor s-a facut prin coordonate pe suport magnetic, iar la unirea detaliilor s-a respectat atlasul de semne conventionale.
3. S-a realizat planul digital actual cu zona de amplasament al terenului revendicat si apoi s-a suprapus peste extrasul de plan cadastral.
4. Editarea documentatiei s-a realizat la imprimanta.
5. S-a stabilit grafic linia ce marcheaza sistematizarea arterei Calea Grivitei prin P.U.Z.



IV. CONCLUZII

1. In urma masuratorilor topografice si prin suprapunerea planurilor rezulta ca terenul solicitat are o suprafata de 1871.4mp.
2. Vecinatatile actuale ale terenului sunt:
 - La nord intre punctele 17 si 19, pe o lungime de 41.02ml, se invecineaza cu Spitalul Polizu.
 - La sud intre punctele 13 si 20, pe o lungime de 20ml se invecineaza cu restul terenului aferent fostelor imobile din Calea Grivitei nr.82-84-86, aflat in administrarea Consiliului Local. Acest teren v-a fi afectat de viitoarea sistematizare a zonei Calea Grivitei – str. Buzesti.
 - La est intre punctele 19, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, pe o lungime cumulata de 55.42ml se invecineaza cu imobilele situate in str. Buzesti de la nr.5 la nr.11 si cu fostul cinematograf Feroviarul din Calea Grivitei nr.80. Tot la est, intre punctele 7, 21, 20, se invecineaza, pe o lungime cumulata de 48.76ml, cu restul de teren ($S_2=501\text{mp}$) aflat in administrarea Consiliului Local.
 - La vest, intre punctele 13, 14, 15, 16, 17, pe o lungime cumulata de 42.70ml, se invecineaza cu terenul situat in Calea Grivitei nr.88-90, aflat in proprietate S.C. NORD S.A.
3. Terenul in suprafata de 1871.4mp are o forma neregulata, cu linii de vecinatate frinte sub diferite unghiuri. Din aceasta cauza si tinind cont de regimul de inaltime prevazut in P.U.Z. subzona A2, de 36m. exploatarea terenului este dificila



V. EVALUAREA TERENULUI

Pentru a se stabili valoarea de circulatie a terenului de 1871.43mp. aflat in administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – evaluarea se face tinand cont de recomandarile din Buletinul de Expertiza Tehnica nr. 46/1998 editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, Metodei de evaluare a terenurilor intravilane avand ca baza de pornire Decizia Primariei municipiului Bucuresti nr. 79/04.02.1992 completata prin Dispozitia PMB nr. 421/1992 si modificata prin Dispozitiile PMB nr. 191/1993 si 827/1994, iar pentru actualizarea valorilor HG nr. 412/1992 cu privire la modul de negociere a tarifelor.

Evaluarea terenului se face prin metoda “Comparatiei prin Bonitare” pe baza urmatoarei relatii de calcul:

$$V_p = K \times (A + S + G + T + E + Tf + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times Cr \times U \times Z \quad \text{unde:}$$

K=coeficient de actualizare a valorii de baza

K=29679(14.12.2004):7.700(04.12.1997)=3.8544

K=cursul BNR la data evaluarii(lei/USD)/7.700lei/USD(04.12.1997)

A= valoarea de baza a terenului in functie de categoria localitatii

A=340000lei/m Bucuresti zona I, corp A

Pozitionare terenului fata de utilitatii:

S=instalatii sanitare 16.7%A=56780lei

G=gaze naturale 16.7%A=56780lei

E=electricitate 6.7%A=22780lei

Tf=telefon 3.4%A=11560lei

D=tipul de drum la care are acces terenul balast, impietruire 16.7%A=56780lei

B=dimensiuni forme si orientare a terenului 1/3 foarte favorabil 5%A=17000lei

R=0 fara restrictii de folosire conform planului urbanistic

C= zona 0 favorabil locuinte C=10%A =34000lei

V= aspect urbanistic si estetic al imobilelor vecine V=15% A=51000leilei

P= poluare sonora circulatie rutiera P=-3%A=-10200lei

M=1,2 teren construibil fata de toata suprafata terenului evaluat, construibil peste 60%

F= coeficient privind natura terenului de fundare F=1

G_s=coeficient privind gradul seismic G_s=0.96

H= coeficient privind regimul de inaltime construibil P+7-12, H=1.4

G_o=coeficient privind starea terenului ce necesita dezafectari partiale sau totale
G_o=0.85

U= coeficient privind utilizarea terenului U=1.5

Z= coeficient de zona Z=1

$$V_p = 3.8544 \times (340000 + 56780 + 56780 + 22780 + 11560 + 56780 + 17000 + 34000 + 51000 - 10200) \times 1.2 \times 1.0 \times 0.96 \times 1.4 \times 0.85 \times 1.5 \times 1.0 = 5\ 044\ 664 \text{ lei/m}$$

$$5044664 \text{ lei/mp} \times 1871.43 \text{ mp} = 9.440.735.550 \text{ lei.}$$

Se rotunjeste la 9.441.000.000lei

Valoarea totala a terenului este de 9.441.000.000lei

Valoarea totala a terenului exprimata in USD este de 318095\$

Valoarea unui mp de teren exprimata in USD este de 169.97\$/mp. Se rotunjeste la 170\$/mp



Întocmit expert ~~Costache~~ și ~~Costache~~ și ~~Costache~~
Ing. Costache Constantin