

Plan de amplasament si delimitare al corpului de proprietate  
scara 1: 1000

Judetul: MUNICIPIUL BUCURESTI  
Teritoriul administrativ: sector 1  
Cod SIRUTA: 179141  
Adresa: Fosta Sos. Nordului, nr. 62,  
actual str. Elena Vacarescu 55  
Aviz tehnic de numar postal

Proprietar: VARZARU MARGARETA  
Adresa: Str. D-tin Dobrogeanu Gherea, nr. 77A,  
sector 1, Bucuresti

NR. CAD: 22169



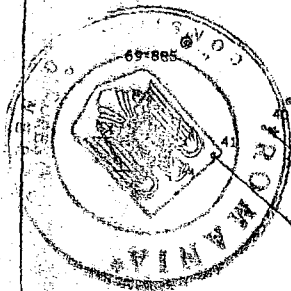
ing. LEPADET  
Andreea Dominko

343800  
555200

343800  
555300

343800  
555400

343800  
555500



Str. Elena Vacarescu

343700  
555200

343700  
555300

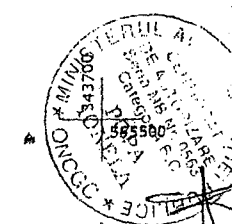
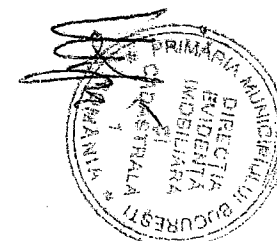
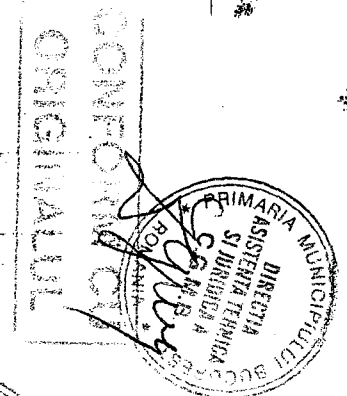
343700  
555400

Fis. suprafetelor

Cod	Destinație	Suprafata [mp]
1Cc	Curti constructii	9115.50
C1	Depozit	335.30
C2	Atelier	163.04
C3	Atelier	67.20
C4	Atelier	41.16
C5	Atelier	121.00

executant: POPA IONELA

Sistem: STEREOGRAFIC LOCAL BUCURESTI



ANEXA 1  
M. 129/2012





CONFORM CU ORIGINALUL

ANEXA 3  
la HCGMB nr. 129/2007

## RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA EXTRAJUDICIARA

Subsemnata Cornelia SLAVILA, expert tehnic judiciar in specialitatea topografie, geodezie avind legitimatia nr. 2406-7851, aflata in evidenta Biroului Local de Experti, la solicitarea doamnei Varzaru Margareta, domiciliata in Bucuresti, str. Constantin Dobrogeanu Ghenea nr.77A,sector 1, am efectuat prezenta expertiza necesara evaluarii imobilului teren, situat in strada Elena Vacarescu nr. 55, sector 1, cu suprafata de 9167 mp.

### I. SCOPUL LUCRARI

Scopul acestei lucrari este **stabilirea valorii de circulatie a terenului** aferent imobilului din strada Elena Vacarescu nr. 55, sector 1, ce a facut obiectul Dispozitiei Primarului General al Primariei Municipiului Bucuresti nr. 6199/20.07.2006 si al Protocolului de predare-primire 15321/27.07.2006.

Amplasamentul terenului este stabilit potrivit documentatiei cadastrale, imobilul fiind identificat cu nr. cadastral **22169**.

Amplasamentul terenului este relevat in planul de amplasament si delimitare a imobilului si planul de incadrare in zona din documentatia cadastrala.

### II. CONTINUTUL EXPERTIZEI

#### **1. Evaluarea terenului**

##### Amplasament si caracteristici

Amplasamentul imobilului se identifica in prezent pe strada Elena Vacarescu nr. 55, sector 1, la cca 10 m de intersectia strazii Elena Vacarescu cu b-dul Ficusului si la 30 m de intersectia strazii Elena Vacarescu cu sos. Nordului.

Terenul se afla situat in apropierea soselei Nordului, intr-o zona rezidentiala cu aspect foarte civilizatat, aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine fiind deosebit de favorabil.

La principalele retele de utilitate publica accesul este direct: apa, canalizare, energie electrica, gaze, termoficare, telefonie.

Accesul la amplasament este asigurat pe sosea asfaltata, cu posibilitati de transport in comun multiple.



Expert Tehnic Judiciar  
**SLAVILA CORNELIA**  
Leg. nr. 2406/7851  
Topografie, cadastru si geodezie

CONFORM CU  
ORIGINALUL



Terenul are o perspectiva largă fiind situat vis-a-vis de parcul și lacul Herastrau.

Dimensiunile terenului oferă multiple posibilități de rezolvare arhitecturală.

În apropiere se află zone comerciale, centre de afaceri și hotel de 5 stele. Accesul este facil la arterele importante precum și la aeroportul Baneasa și Otopeni.

Regimul de înălțime, cf. PUG aprobat, este în zona M3, respectiv corespunzător construcțiilor cu P+4 nivele.

Potrivit zonării terenurilor situate în perimetrul municipiului București din **Hotărârea Consiliului Local al Mun. București nr. 207/2005**, imobilul fiind amplasat la mai puțin 50 m de artera principală sos. Nordului, se regăsește în **zona "0"**.

### Calculul pretului pe m.p.

Pretul terenului pe metrul patrat s-a calculat potrivit prevederilor legale privitoare la evaluarea terenurilor din mun. București, aflate în vigoare în prezent, respectiv *"Metodologia de calcul a evaluării terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului București"* – aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Mun. București nr. 207/2005.

La stabilirea pretului s-a ținut cont și de precizările privind determinarea valorii terenurilor intravilane recomandate în buletinul documentar editat de Corpul Expertilor Tehnici din România din martie 1998.

Relația de calcul este:

$$\text{Pret/mp.} = K \times (A + S + D + G + T + T_f + E) \times B + R + C + V + P) \times M \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$$

unde:

$$K = \frac{\text{Curs B.N.R RON/Euro (la zi)}}{3,5084 (29.09.2005)}$$

**A** = valoarea de bază a terenului ( în valori valabile la data apariției Hotărârii nr.207/ 29.09.2005 a Consiliului General al Municipiului București) .

Pentru zona " 0 " a mun. București : **A = 420 RON/mp.**

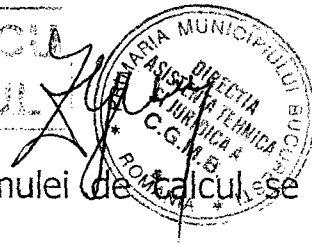
**S, D, .....Z** sunt criteriile de evaluare pe baza cărora se acordă un punctaj corespunzător factorilor de încadrare a terenului.

Conform precizărilor la metodologie, pct. 1.2.a și c, în cazul zonei „0”, la evaluarea terenurilor situate în acest perimetru, se are în vedere că valoarea coeficientului de utilizare din formula de calcul a pretului terenului  $U = 3$ ; pe terenurile situate pe străzile ce pornesc din arterele principale, pe o distanță



Expert Tehnic Judiciar  
**SLAVILA CORNEL**  
Leg. nr. 2406-785/1  
Topografie, cadastru și geodezie

CONFORM CU  
ORIGINALUL



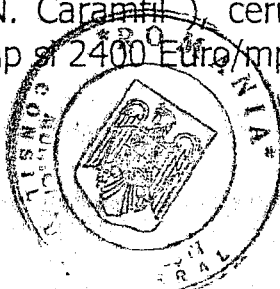
de max. 200 m, valoarea determinata conform formulei de calcul se va inmulti cu coeficientul 1,5.

Denumirea criteriului	Punctajul acordat
- Pozitionarea terenului fata de utilitati (% din A.): la gard	
S - apa, canal. ....	16,7%
G - gaze .....	6,7%
T - termoficare.....	16,7%
E - retele de energie electrica.....	6,7%
Tf - telefonie .....	3,4%
	+50.20 %
(D) Tipul de drum la care are acces terenul:	
- de asfalt.....	+ 16.7%
(V)- Aspectul urbanistic si estetic al imobilelor invecinate(% din A):	
-deosebit de favorabil.....	+10%
(B) Dimensiuni, forme si orientare a terenului (% din A):	
- foarte favorabil (raportul laturilor 1/2), la coltul a doua strazi..	+10%
(M) - Coeficient privind ponderea suprafetei construibile a terenului (intre 5001 si 10000 mp).....	x 1,40
(F) -Coeficient privind natura terenului	
-teren normal ce nu necesita masuri speciale de fundare .....	x 1,00
(Gs) - Coeficient privind gradul seismic al zonei: < gr8 .....	x 0,96
( H ) - Coeficient privind gradul de inaltime constructibil permis de teren: regim P+ (3-4) nivele.....	x 1,25
( Go ) - Coeficient privind starea terenului :	
nu necesita dezafectari .....	x 1,00
( U ) - Coeficient functie de utilizarea terenului:	
-pentru spatii comerciale si sedii administrative (3.00 x1.5), .....	.x 4.5

$$\text{Pret/mp.} = \frac{3,5217}{3.5084} \times [420 + (86.9\% \times 420)] \times 7.56 =$$

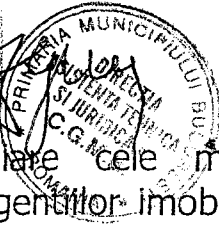
$$= 5957 \text{ RON/mp} \sim 1691 \text{ Euro/mp}$$

Pretul tehnic calculat este comparabil cu pretul de circulatie al zonei (sos Nordului, Cartierul Francez, str. N. Caramfil ), cerut in ofertele imobiliare, care se situeaza intre 1300 Euro/mp si 2400 Euro/mp.



Expert Tehnic Judiciar  
**SLAVILA CORNELIA**  
Leg. nr. 2406-7851  
Topografie, cadastru și geodezie

CONFORM CU  
ORIGINALUL



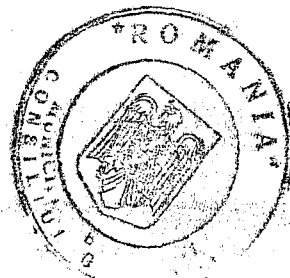
In anexa sunt prezentate ofertele imobiliare cele mai recente, 23.10.2006, aflate in banca de date comuna a agentilor imobiliare pentru zona sos Nordului, Cartierul Francez, str. N. Caramfil.

Calculul valorii terenului

Valoare teren:

5957 RON/mp x 9167 mp = **54 607 819 RON ~15 506 096 Euro**

Expert tehnic Judiciar  
Expert Tehnic Judiciar  
**SLAVILA CORNELIA**  
Căp. Coresp. geodezie  
Topografie, cadastru  
Slavila



CONFORM CU  
ORIGINALULRAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA EXTRAJUDICIARA

Subsemnata Cornelia SLAVILA, expert tehnic judiciar in specialitatea topografie, geodezie avind legitimatia nr. 2406-7851, aflata in evidenta Biroului Local de Experti, la solicitarea doamnei Varzaru Margareta, domiciliata in Bucuresti, str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr.77A, sector 1, am efectuat prezenta expertiza necesara evaluarii imobilului teren, situat in strada Barbu Vacarescu nr. 102, sector 2.

I. SCOPUL LUCRARI

Scopul acestei lucrari este *stabilirea pretului pentru metrul patrat de teren* aferent imobilului din strada Barbu Vacarescu nr. 102, sector 2, ce face obiectul Procesului Verbal din 06.12.2006, privind solutionarea amiabila a litigiului obiect al dosarului nr. 27890/3/2006.

Amplasamentul terenului este stabilit potrivit procesului verbal (anexa nr.1), avind specificate vecinatatile si este relevat in planul scara 1:2000 (anexa nr.2).

II. CONTINUTUL EXPERTIZEI1. Evaluarea terenuluiAmplasament si caracteristici

Amplasamentul imobilului se identifica in prezent pe strada Barbu Vacarescu nr. 102, deschiderea stradala fiind de cca. 40 m.

Terenul se afla situat pe coltul format de intersectia strazilor Barbu Vacarescu si Ramuri Tei, intr-o zona rezidentiala cu aspect foarte civilizate, aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine fiind deosebit de favorabil.

Accesul la principalele retele de utilitate publica accesul este direct: apa, canalizare, energie electrica, gaze, termoficare, telefonie.

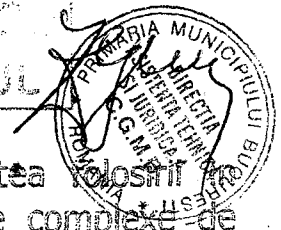
Accesul la amplasament este asigurat pe sosea asfaltata, cu posibilitati de transport in comun multiple.

Terenul are o perspectiva foarte larga, una dintre laturile sale lungi fiind situate pe strada Barbu Vacarescu, astfel ca exista posibilitati multiple de rezolvare arhitecturala.



Expert Tehnic Judiciar  
SLAVILA CORNELIA  
Leg. nr. 2406-7851  
Inregistrata la Biroul de Experti

ORIGINALUL



Dimensiunile terenului si amplasarea sa ofera posibilitatea de a fi folosit pentru diverse scopuri, respectiv parcelarea sa sau construirea de complexe de cladiri cu destinatie rezidentiala, centre de afaceri sau comerciale.

In apropiere se afla zone comerciale importante (Billa) si cartiere rezidentiale, de vile, cu aspect foarte civilizate (Floreasca, Primaverii).

Accesul la arterele importante este facil.

Regimul de inaltime, cf. PUG aprobat, este in zona M3, respectiv corespunzator constructiilor cu P+4 nivele (anexa nr. 3 si 4).

Potrivit zonarii terenurilor situate in perimetrul municipiului Bucuresti din Hotarirea Consiliului Local al Mun. Bucuresti nr. 207/2005, imobilul este amplasat pe strada Barbu Vacarescu, se regaseste in zona "0", corp A.

Calculul pretului pe m.p.

Pretul terenului pe metrul patrat s-a calculat potrivit prevederilor legale privitoare la evaluarea terenurilor din mun. Bucuresti, aflate in vigoare in prezent, respectiv "Metodologia de calcul a evaluarii terenurilor apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti" - aprobata prin Hotarirea Consiliului Local al Mun. Bucuresti nr. 207/2005.

La stabilirea pretului s-a tinut cont si de precizarile privind determinarea valorii terenurilor intravilane recomandate in buletinul documentar editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania din martie 1998.

Relatia de calcul este:

$$\text{Pret/mp.} = K \times (A+S+ D +G+T+ Tf +E) \times B+R+C+V+P) \times M \times Gs \times H \times Go \times Cr \times U \times Z$$

unde:

$$K = \frac{\text{Curs B.N.R RON/Euro (la zi)}}{3,5084 (29.09.2005)}$$

A = valoarea de baza a terenului ( in valori valabile la data aparitiei Hotaririi nr.207/ 29.09.2005 a Consiliului General al Municipiului Bucuresti) .

Pentru zona "1", a mun. Bucuresti : A = 420 RON/mp.

S, D, .....Z sunt criteriile de evaluare pe baza carora se acorda un punctaj corespunzator factorilor de incadrare a terenului.

Denumirea criteriului	Punctajul acordat
- Pozitionarea terenului fata de utilitati ( % din A.): la gard	
S - apa, canal.....	16,7%



Expert Tehnic Judicial  
SLAVILA CORNELIA  
Leg. nr. 2400-7801  
Cantata, undestr. si gardare





CONFORM CU ORIGINALUL

G - gaze ..... 6,7%  
T - termoficare..... 16,7%  
E - rețele de energie electrică..... 6,7%  
Tf - telefonie ..... 3,4%  
+50.20 %

(D) Tipul de drum la care are acces terenul:

- de asfalt..... + 16.7%

(V)- Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor învecinate(% din A):

-deosebit de favorabil..... +10%

(B) Dimensiuni, forme și orientare a terenului (% din A):

- foarte favorabil (raportul laturilor 1/2), la colțul a doua străzi..... +10%

(C) Suprafața adecvată în cadrul urban (%A), în funcție de poziția specifică a terenului

- ultracentral la locuințe –favorabil.....+10 %

(M) – Coeficient privind ponderea suprafeței construite

a terenului (între 5001 și 10000 mp).....x 1,40

(F) -Coeficient privind natura terenului

-teren normal ce nu necesită măsuri speciale de fundare ..... x 1,00

(Gs) - Coeficient privind gradul seismic al zonei: < gr8 ..... x 0,96

( H ) - Coeficient privind gradul de înălțime construite

permis de teren: regim P+ (3-4) nivele..... x 1,25

( Go ) - Coeficient privind starea terenului :

nu necesită dezafectări ..... x 1,00

( U ) - Coeficient funcție de utilizarea terenului:

-pentru spații comerciale și sedii administrative (3.00x1.5), ..... x4.5

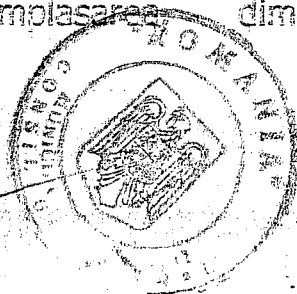
$$\text{Pret/mp.} = \frac{3.4301}{3.5084} \times [420 + (96.9\% \times 420)] \times 7.56 =$$

$$= 6112 \text{ RON/mp} \sim 1782 \text{ Euro/mp}$$

Pretul de circulație cerut în ofertele imobiliare pentru str. Barbu Vacarescu și zone adiacente, respectiv Verdi, str. Ramuri Tei, Fabrica de Glucoză, se situează între 1300 Euro/mp și 1780 Euro/mp.

Pretul tehnic calculat pentru terenul ce face obiectul expertizei este comparabil cu pretul cerut în ofertele imobiliare.

Pretul calculat este comparabil cu pretul maxim din oferte având în vedere faptul că amplasarea, dimensiunile, forma și orientarea terenului



Expert Tehnic Județean  
SLAVILA BOGHEDA

(deschiderea de oca. 40 m la strada) îl califica în categoria terenurilor cu  
posibilitatea unor foarte bune utilizari.

În anexa sunt prezentate ofertele imobiliare cele mai recente, octombrie-  
decembrie, aflate în banca de date comună a agenților imobiliare pentru  
zona străzii Barbu Vacarescu și zone adiacente..

Expert tehnic judiciar  
Expert Tehnic Judiciar  
**SLAVILA CORNELIA**  
Legea nr. 24/1997  
Topografie, cadastru și geodezie  
Cornelia Slavila

CONFORM CU  
ORIGINALUL

