

Raport de expertiza tehnica

Consiliul Local al mun. Oltenita
Teren extravilan

Expert tehnic
Ing. Stoica Alexandru

Ex. 1

Borderou

A. Piese scrise

1. Raport de expertiza tehnica

B. Piese desenate

1. Plan situatie
2. Fotografii color .

Expert tehnic
Ing. Stoica Alexandru .

Raport de expertiza tehnica

Cap.I. Generalitati

La solicitarea Primariei mun.Oltenita cu sediul in mun.Oltenita b-dul Republicii nr. 40,cod fiscal nr.4294103 reprezentata de Primar d-l Milescu Costinel si in conformitate cu prevederile contractului de prestari servicii nr.11924/18.07.2006 am intocmit prezentul raport de expertiza tehnica .

Obiectul raportului de expertiza tehnica il reprezinta activul "Terenu extravilan" situat pe teritoriul administrativ al mun. Oltenita str.Portului pozitia 15 - spate I.C.S.I.M Dunarea avind suprafata totala de 6066,61 mp si care se afla in proprietatea privata a Consiliului Local al mun.Oltenita .

Raportul de expertiza este necesar pt. stabilirea valorii actuale de circulatie a terenului respectiv in vederea eventualei sale instrainari .

Temeiul legal al intocmirii prezentului raport de expertiza tehnica il constituie calitatea subsemnatului de expert tehnic atestat de Ministerul Justitiei-legitimatia nr. 1757/92, membru al Biroului de Expertize de pe linga Tribunalul Calarasi.

Aceasta documentatie tehnico-economica reprezinta din raport de expertiza tehnica extrajudiciara cf. Ordonantei de Urgenta nr.2/21.01.200 art. 3

Cap.II. Metodologia de evaluare

Pretul unitar al terenului se obtine aplicind formula de calcul prevazuta in buletinul informativ "Expertiza Tehnica" nr. 97/2006, publicatie editata de Corpul Expertilor Tehnici din Romania

Sa utilizat aceasta metoda a bonitatii in lipsa unor date certe,concludente,publice privind preturile efective practicate in zona la perfectarea unor tranzactii funciare similare.

Calculul analitic riguros se prezinta in cap.IV. "Evaluare"

Cap.III. Descriere



Terenul ce se evalueaza se afla in extravilanul mun.Oltenita este de o forma neregulata greu de organizat,este impropriu pt. constructii sau utilizari arabile deoarece in parte este acoperit cu molozuri neimprastiate (nivelate) cu inaltime de 1-2 ml fata de terenul sistematizat din zona,sau in parte este mlastinos cu vegetatie specifica (stuf,trestie,etc)

Acest teren nu este racordat la retelele de utilitati publice din zona acestea aflandu-se la 200-500 ml,insa este deservit de un drum de beton si se afla in apropiere de amenajarile portuare ale unei cai de acces fluvial de importanta europeana .

Cap.Iv. Evaluare

Pretul unitar al acestui teren extravilan se obtine aplicind formula de calcul prevazuta in buletinul informativ "Expertiza Tehnica" nr.97/2006,publicatie editata de Corpul Expertilor Tehnici din Romania si anume :

$$V_t = V_b \times K \times (A+B+F+E+G+R+P+S) \times M \times G_o \times C_r \times U$$

unde pt. terenul in cauza avem valorile:

$$V_b = 7,30 \text{ RON/mp}$$

$$K = 3,3917/3,5084 = 0,97$$

$$A = 0,20$$

$$B = 1,20$$

$$F = 0,80$$

$$T = 0,20 + 0,50 = 0,70$$

$$E = 0,15 + 0,15 = 0,30$$

$$G = - 0,20$$

$$R = - 0,20$$

$$P = - 0,70$$

$$S = - 0,50$$

$$M = 1,00$$

$$G_o = 1,00$$

$$C_r = 1,00$$

$$U = 1,20$$

asimilat comuna limitrofa unui municipiu
in imediata apropiere a unei cai de acces
fluvial de nivel european

coef.de actualizare

comuna

zona construabila extravilana

mica industrie si prestari servicii

transport rutier si fluvial

energie si apa intre 200-500 ml

teren cu dificultati fundare

construibil cu restrictii

poluare (praf,noroi,zgomot,mirosuri)

forme teren

construibil 45-60%

dezafectari

proprietate certa

locuinte sezoniere,de serviciu sau

agrement,depozite ,servicii

Aplicand aceste valori in formula de calcul obtinem pretul unitar al terenului

$$V_t = 7,30 \times 0,97 \times (0,20 + 1,20 + 0,80 + 0,70 + 0,30 - 0,20 - 0,20 - 0,70 - 0,50)$$



0J

$$\times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,2 = 14,02 \text{ RON/mp}$$

Din aceasta valoare se scade valoarea lucrarilor de reabilitare teren si care consta in executia urmatoarelor lucrari :

- indepartare vegetatie spontana
- indepartare moloz pe o grosime medie de 30 cm prin sapare cu buldozeru la 40 m - 0,3 mc/mp
- transport moloz cu auto 15 to la 3 km distanta medie 0,5 to/mp
- incarcare moloz cu escavator de 0,5 mc capacitate : 0,5 to/mp

La aceste cantitati se aplica preturile actuale medii practicate de antreprenorii de constructii din Jud. Calarasi la executia de lucrari similare.

Curatirea terenului de iarba si buruieni :

$$0,0658 \text{ ore/mp} \times 70000 \text{ lei/ora} = 4600 \text{ lei/mp}$$
$$0,46 \text{ RON/mp}$$

Sapare cu buldozeru pana la 10 ml :

$$0,02099 \text{ ore/mc} \times 0,3 \text{ ml/mp} \times 60000 \text{ lei/ora} = 378 \text{ lei/mp}$$
$$0,038 \text{ RON/ora}$$

Spor sapatura cu buldozeru la 30 m :

$$3 \times 0,0133 \text{ ore/mc} \times 0,3 \text{ mc/mp} \times 60000 \text{ lei/ora} = 718 \text{ lei/mp}$$

Incarcare cu auto cu escavator de 0,5 - 0,9 mc cupa

$$0,0476 \text{ ore/mc} \times 0,3 \text{ mc/mp} \times 80000 \text{ lei/ora} = 1142 \text{ lei/mp}$$

Transport moloz cu auto de 16 to capacitate la 3 km distanta medie

$$0,3 \text{ to/mp} \times 1,8 \text{ to/mc} \times 11400 \text{ lei/to} = 6156 \text{ lei/mp}$$
$$0,616 \text{ Ron/mp}$$

Imprastiere in depozit cu buldozeru pe distanta de 40 m

$$0,038 + 0,072 = 0,11 \text{ ron/mp}$$

Total valoare lucrari reabilitare :

$$0,460 + 0,038 + 0,072 + 0,110 + 0,616 + 0,110 = 1,406 \text{ Ron/mp}$$

Se adauga cheltuieli finale de deviz (asistenta, cheltuieli indirecte, CAS, somaj TVA, beneficiu, etc) estimate la 60%

$$1,406 \times 1,6 = 2,25 \text{ Ron/mp}$$

Total pret unitar teren :

$$14,02 - 2,25 = 11,77 \text{ RON/mp}$$



70

Se aplica pretul unitar la suprafata terenului si se obtine valoarea acestuia :
 $6066,61 \times 11,77 = 71404 \text{ RON}$

Cap.IV. Concluzii:

Valoarea actuala de circulatie a terenului extravilan situat in teritoriul administrativ str.Portului pozitia 15 si aflat in domeniul privat al Consiliului Local al mun.Oltenita este urmatoarea:

Teren extravilan (6066,61 mp) : **71404 RON**

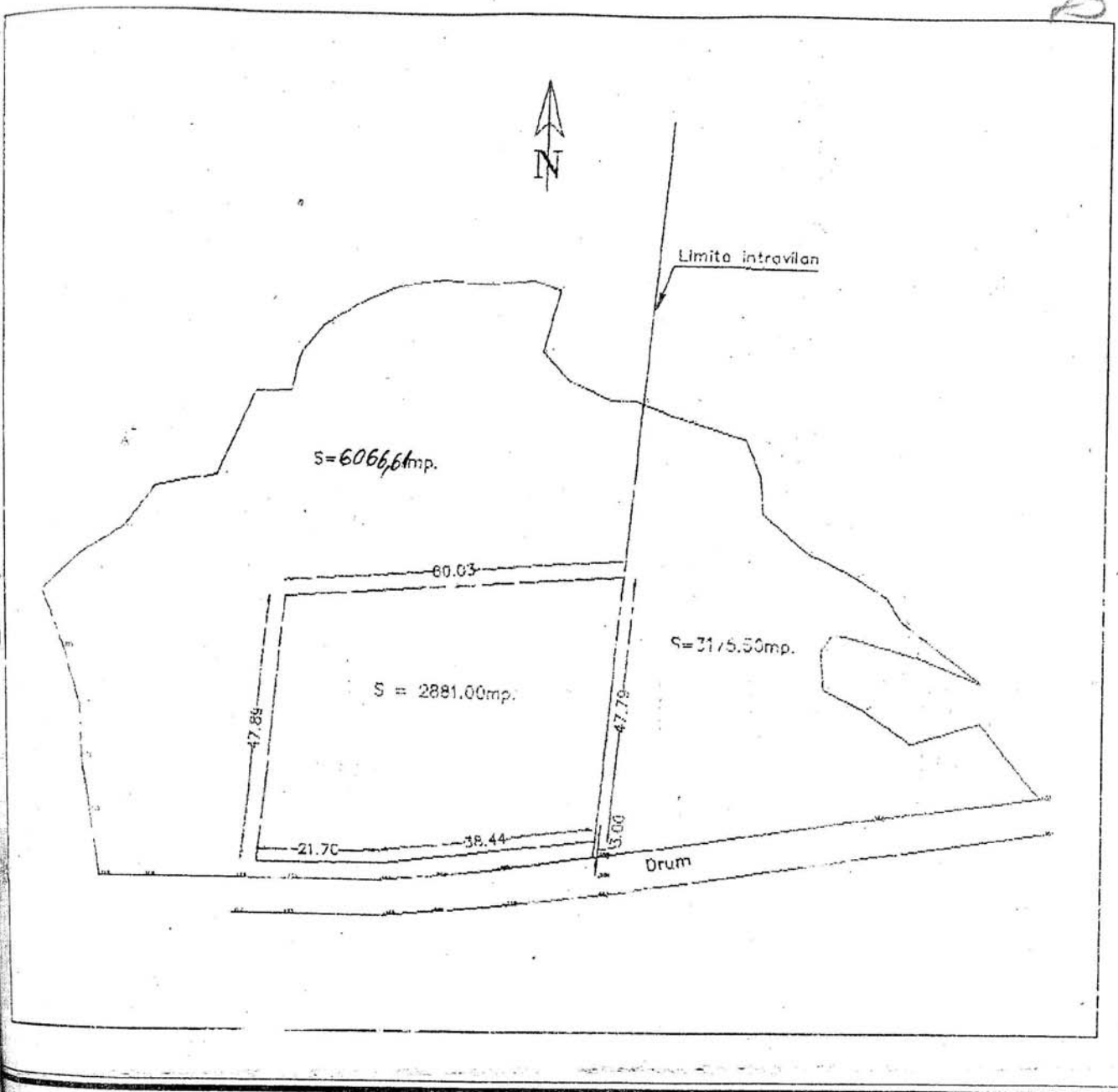
Valoarea include TVA

8.01.2007

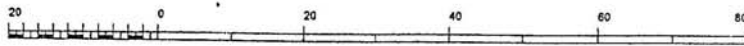
Expert tehnic
Ing.Stoica Alexandru .



23



Scara 1:1000



1 cm pe plan=10 m pe teren



PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU
 Teren atribuit in conformitate cu Legea nr. 10/2001

In suprafata de = 2881,00 mp

Amplasament : sos. Portului

N= Teren la dispoz. Comisiei de aplicare Legii nr. 18/1991

S = sos. Portului

E= teren apartinand domeniului privat al Consiliul Local.Oltenita

V= teren apartinand domeniului privat al Consiliul Local.Oltenita