



Raport de expertiza tehnica

Consiliul Local al mun. Oltenita
- Teren intravilan -

Expert tehnic
Ing. Stoica Alexandru

Ex. 1

Borderou

A. Piese scrise

1. Raport de expertiza tehnica
2. Act proprietate – Sentinta Civila
3. Act partaj voluntar

B.Piese desenate

1. Plan situatie

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 intravilan" situat in mun. Oltenita in tarlaua 117/1 parcela 24 si aflat la aceasta data in proprietatea d-lui Dulvarea Ioan cf. Sentintei Civile nr.1700/3.11.2006 a Judecatoriei 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 intravilanul mun.Calarasi tarlaua 117/1 parcela 24 este in suprafata de 1600 mp cf. actului de proprietate si are urmatoarele vecinatati :



Nord : Lefegiu Alexandru
 Sud : Draghici Stefan
 Vest : CFR Bucuresti – Oltenita
 Est : Consiliul Local al mun.Oltenita

Acest teren intravilan se afla in zona periferica a mun.Oltenita este de o suprafata mare – in conditii urbane,ce permite utilizari inclusiv comerciale,productive sau de prestari servicii,are o forma armonioasa aproximativ dreptunghiulara,este liber de constructii,si poate fi racordat la retelele publice de apa,canalizare,energie si gaze naturale aflate la 100-500 ml

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 si anume :

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

unde pt. terenul in cauza avem valorile:

$K = 3,3917/3,5084 = 0,97$	coef.de actualizare
$A = 150 \times 0,60 = 90 \text{ Ron/mp}$	valoare de baza
$S = 0,117A = 10,53 \dots$	apa ,canal pina in 200 ml
$G = 0,035A = 3,15 \dots$	gaze la 200- 500 ml
$T = 0,00$	termoficare
$E = 0,67A = 6,03$	energie la gard
$Tf = 0,00$	telefon celular
$D = 0,0914A = 8,23 \dots$	drum din bolovani de rau
$B = 0,00$	raport laturi
$R = -0,10A = -9,00 \dots$	restrictii urbanistice
$C = 0,05A = 4,50 \dots$	suprafata mare
$V = 0,00$	vecinatati favorabile
$P = - 0,10A = - 9,00 \dots$	poluare (zgomot,praf,vibratii)
$M = 1,00$	construibil pina in 60%
$F = 0,85$	teren macroporic
$Gs = 1,00$	grad seismic
$H = 1,00$	regim inaltime
$Go = 1,00$	fara dezafectari
$Cr = 1,00$	propietate certa
$U = 1,30$	locuinte,prestari servicii,depozite

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



$$V_p = 0,97 \times (90,00 + 10,53 + 3,15 + 0,00 + 6,03 + 0,00 + 8,23 + 0,00 - 9,00 + 4,50 + 0,00 - 9,00) \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,30 = 135,77 \text{ RON/mp}$$

Se aplica pretul unitar la suprafata terenului si se obtine valoarea acestuia :
 $1600 \times 135,77 = 217232 \text{ RON}$

Cap.IV. Concluzii:

Valoarea actuala de circulatie a terenului intravilan situat in mun. Oltenita tarlaua 117/1 parcela 24 si aflat in proprietatea d-lui Dulvarea Ioan este urmatoarea:

Teren 1600 mp : **217232 RON**

Valoarea include TVA

8.01.2007

Expert tehnic
 Ing.Stoica Alexandru

