



## Consiliul General al Municipiului București

---

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea schimbului de proprietati intre terenul proprietatea Dnului.Paraschiv Tudor si un teren apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti

Avand in vedere Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului Bucuresti si Raportul de specialitate al Directiei Evidenta Imobiliara si Cadastrala ,

Vazand avizele Comisiei de patrimoniu si Comisiei juridice si de disciplina ale Consiliului General al Municipiului Bucuresti ;

In temeiul art.38, alin.(2), lit.c) , art.46 , alin.(2<sup>1</sup>) si art.123, alin.(4) din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare;

Consiliul General al Municipiului Bucuresti

#### HOTARASTE :

**Art.1** - Se aproba schimbul de proprietati intre terenul in suprafata de 374,89 mp proprietatea Domnului Paraschiv Tudor situat la adresa postala str.Veteranilor nr.11B, sector 6 si terenul in suprafata de 374,89 mp apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti.

**Art.2** – Terenurile prevazute la art.1 se identifica potrivit Expertizei topografice extrajudiciare anexa nr.1 la hotarare ;

**Art.3** – Se insuseste Raportul de evaluare intocmit de expert judiciar Traian Ciobanu – anexa nr.2 la hotarare.

**Art.4** - Directiile de specialitate din cadrul Primariei Municipiului Bucuresti vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Secretar General al Municipiului Bucuresti

DUMITRU STANESCU

Bucuresti

Nr.

SECRETAR GENERAL AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

etaj: 1, cam. 105

tel.: 305 55 13; 305 55 00 int. 1105

fax: 305 55 13

e-mail: secretar@bucuresti-primaria.ro



SMC cert. nr. ISO 9001:2000 SIMM cert. nr. ISO 14001:2004

## Primăria Municipiului București

Eu, Dumitru Stănescu, în calitate de Secretar General al Municipiului București, exercitând atribuțiile conferite de art.120<sup>9</sup> lit.a din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, modificată și completată prin Legea nr.286/2006 consider întrunite condițiile de legalitate pentru proiectul de hotărâre:

privind schimbul de proprietăți între terenul în suprafață de 374, 89 mp., proprietatea Domnului Paraschiv Tudor situat în Str. Veteranilor nr.11B, sector 6 și terenul în suprafață de 374,89 mp., aparținând domeniului privat al municipiului București

În drept prevederile art.38 alin.2 lit."c", art.46 alin.2<sup>1</sup> și art.123 alin.4 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, modificată și completată prin Legea nr.286/2006:

Art.38

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

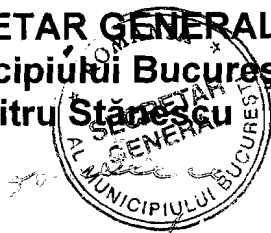
c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

Art.123

(4) Schimbul de imobile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face în condițiile legii, pe baza unui raport de evaluare, însușit de consiliul local.

În conformitate cu prevederile art.46 (2<sup>1</sup>), hotărârea se adoptă cu votul a două treimi din numărul total al consilierilor locali în funcție.

SECRETAR GENERAL  
al Municipiului București  
Dumitru Stănescu



## EXPERTIZA TOPOGRAFICA EXTRAJUDICIARA

### DENUMIREA LUCRARI

Teren in compensatie pentru terenul in suprafata de 374.89mp situat in str. Vetereanilor nr. 11B sector 6 Bucuresti

### BENEFICIARUL LUCRARI:

Paraschiv Tudor-casatorit- domiciliat in str.Valea Ialomitei nr.5, bl.D21, sc.C, ap.22, sector 6, Bucuresti

### EXECUTANTUL LUCRARI:

ing. TRAIAN CIOBANU,  
expert judiciar -leg. 3338-, Biroul Local de Expertize Judiciare Tehnice si Contabile de pe langa Tribunalul Mun. Bucuresti

### SCOPUL LUCRARI:

Atribuirea de teren in compensatie pentru suprafata de 374.89mp detinuta prin Act de dezmembrare si contract de vanzare cumparare ne.2620/14.dec.2000-Biroul Notarial Mentor

### AMPLASAMENTUL LUCRARI

DI. Paraschiv Todor detine imobilul din str. Vetereanilor nr. 11B sector 6 Bucuresti in suprafata de 584.89 intabulat cu nr.3679/2 /sector 6, alcatuit din locuinta si teren liber de constructii. Acest imobil se poate parcela in doua parti:

- primul lot -contine casa-locuinta si o suprafata totala de teren de 210.0mp (suprafata in care este inclusa si locuinta) teren ce este delimitat prin garduri , gardul din spatele casei-partea vestica se afla amplasat la 2.0m de zidul constructiei
- al doilea lot nu este ingradit avand suprafata de 374.89mp

Se solicita teren la schimb pentru suprafata de 374.89mp dat fiind faptul ca prin forma si amplasamentul sau (teren situat in imediata apropiere a blocului de locuinte nr.13 si 14 din str. Dealul Tugulea nt.38-40) aceasta suprafata de 374.89mp nu poate fi utilizata de proprietar.

Terenul solicitat la schimb se afla situat pe partea stanga a aleii situate la nordul blocului 14 ,alee ce porneste din str. Dealul Tugulea spre str. Veteranilor(fosta intr. Elevului)

Terenul solicitat la schimb se delimiteaza:

- la Nord- aleea dintre blocuri pe o lungime de 21.42m(intre amplasament si alee este lasat un trotuar de 1.0m latime
- la Est - spatiu verde pe o lungime de 17.5m
- la Sud spatiu verde pe o lungime de 21.42m
- la Vest -fosta proprietate nr.44 de pe str Dealul Tugulea, proprietate solicitata spre retrocedare conform cu legea 10/2001

Suprafata solicitata la schimb (notata cu S=374.89mp) este o suprafata libera, nesolicitata spre retrocedare -terenul ocupa suprafete din fostele imobile din intr. Elevului nr.2,4,6,

Terenul nu este strabatut de constructii subterane si nu sunt edificate constructii terane

Ing. TRAIAN CIOBANU  
Expert Judiciar  
Leg. : 3338

## SITUATIA JURIDICA A IMOBILULUI

Terenul in suprafata de 374.89mp -notat cu S1=374.89mp- este proprietate persoana fizica facand parte integeanta din imobilul Paraschiv Tudor din str. Veteranilor nr.11B.

Terenul solicitat la schimb in suprafata de 374.89mp- notat cu S=374.89mp- se afla in administrarea Primariei

## EVALUARE TEREN

Valoarea (conform expertizei de evaluare ce face parte integranta din aceasta lucrare) unui mp de teren in zona de amplasare a terenului ce face obiectul prezentei expertize este de :89.21 E/mp

105.0\$/mp

326.5LEI(RON)

Terenurile in proprietate persoana fizica si terenurile solicitate la schimb fiind situate in aceiasi zona a Bucurestiului (la o distanta de circa 100m) au aceeasi valoare de piata.

## LUCRARI EXECUTATE

Determinarea suprafetelor s-a efectuat avand la baza planuri topografice

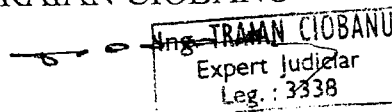
1-sc.1/500 anterioare demolarii zonei si planuri topografice 1/500 actualizate

2-contracte de vanzare cumparare

3-plan de parcelare

dec.2005

redactat: ing. TRAIAN CIOBANU



RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA  
DE EVALUARE

OBIECT: teren proprietate persoana fizica: str. Veteranilor nr.11B, sector 6  
teren proprietate Primarie :str.Dealul Tugulea (pe fosta intr.Elevului) sector 6  
BENEFICIARI: Paraschiv Tudor cu domiciliul in str.Valea Ialomitei nr.5, bl.D21, sc.C, ap.22, Sector 6  
REDACTAT: expert judiciar ing. TRAIAN CIOBANU-leg.3338-Biroul Local de Expertize Judiciare Tehnice si Contabile de pe langa Tribunalul Mun. Bucuresti  
CURS VALUTAR: 28.noe.2005  
1E= 3.6578lei RON / 09.08.2005  
1\$= 3.1104lei RON /09.08.2005  
1E=1.17599\$

CONSTATARI:  
Suprafata totala solicitata la schimb :374.89mp

**EVALUARE TEREN**

**METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE**

Relatie de calcul:

$$V_p = K * (A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) * M * F * G_s * H * G_o * C_r * U * Z$$

$$K = \text{coeficient de actualizare a valorii de baza} = \$ \text{ curs BNR} / 7700 = 31104 / 7700 = 4.03948$$

A=Valoarea de baza terenului ctg.a III a =205000lei/mp

S=instalatii sanitare-la gard=16.7%

G=gaze=16.7%

T=termoficare=6.7%

E=electricitate=6.7%

T<sub>f</sub>-telefon=3.4%

$$\text{Total } S - T_f = 50.2\% = 205000 * 50.2\% = 106600 \text{ lei/mp}$$

D-tip drum acces = 16.7%=34235lei

B- dimensiuni forme proportii si orientare teren= -5% = -10250lei/mp

R-restrictii de folosire conform cu planul urbanistic= 0

C=suprafata adecvata sau nu, in cadrul urban(% din A) in functie de utilizarea si pozitia specifica a terenului :zona 3-4-servicii depozite:1000-2000mp ==+5%==+10.250

V=aspect urbanistic si estetic al imobilelor vecine = civilizatat=0%

P= poluare =0

M=coeficient privind ponderea suprafetei terenului construit fata de toata suprafata terenului evaluat=construibil 45-60% = 1

F=coeficient privind natura terenului=teren normal fundare = 1

G<sub>s</sub>=coeficient seismic al zonei=1

H=coeficient regim inaltime construitibil=P+1-3 nivele = 1

G<sub>o</sub>=coeficient privind starea terenului  
a: nu necesita dezafectari =1  
b: favorabil constructiv =0.95  
total a x b =0.95

C<sub>r</sub>=coeficient special de respingere=0

U=utilizarea terenului = pentru locuinte= 1

Z=1.5

$$V_p = 4.03948(205000 + 106.600 + 34235 - 10250 + 10250) * 1 * 1 * 1 * 1 * 0.95 * 1.5$$

$$V_p = 4.03948 \times 345835 \times 1.425 = 1990715.831$$

$$= 64.0\$$$

$$= 54.42E$$

Ing. TRAIAN CIOBANU  
Expert Judiciar  
Leg. : 3338

METODA COMPARATIEI DIRECTE

Ziarul	data	zona	suprafata	pret
Anuntul Telefonic	23.11.2005	Militari	1500	160E/mp-188\$
ANUNTUL TELEFONIC	23.11.2005	MILITARI	280	150E/mp-176\$
ANUNTUL TELEFONIC	23.11.2005	MILITARI	300	165E/ mp-194\$
ANUNTUL TELEFONIC	23.11.2005	MILITARI	1500	135E/mp-159\$
ANUNTUL TELEFONIC	23.11.2005	MILITARI	300	165E/mp-194\$

Valoarea medie a anunturilor/mp = E=155.0/mp  
\$=183.0/mp

Se utilizeaza pretul de oferta cunoscand ca preturile negociate de vanzare sunt cu 20% mai mari ca preturile de cumparare.

In acest caz valoarea medie prin metoda comparatiei directe va fi:

$E=155 * 0.8=124.0.E/mp$   
 $\$=183 * 0.8 =146.0\$/mp$   
 $RON=454leiRON/mp$

**VALOAREA MEDIE DE EVALUARE /mp PRIN METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE SI METODA COMPARATIEI DIRECTE**

Metoda	E	\$	lei(RON)
Bonitare	54.42	64.0	199
Comparatie directa	124	146	454
TOTAL	178.42	210	653
<b>MEDIA</b>	<b>89.21</b>	<b>105.0</b>	<b>326.5</b>

**VALOARE TEREN DAT LA SCHIMB-S=374.89mp**

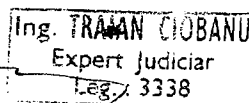
E 33444.0E  
\$ 39363.0\$  
Lei(RON) 122402.0lei(RON)

**VALOARE TEREN SOLICITAT LA SCHIMB-S=374.89mp**

E 33444.0E  
\$ 39363.0\$  
Lei(RON) 122402.0lei(RON)

08.12.2005

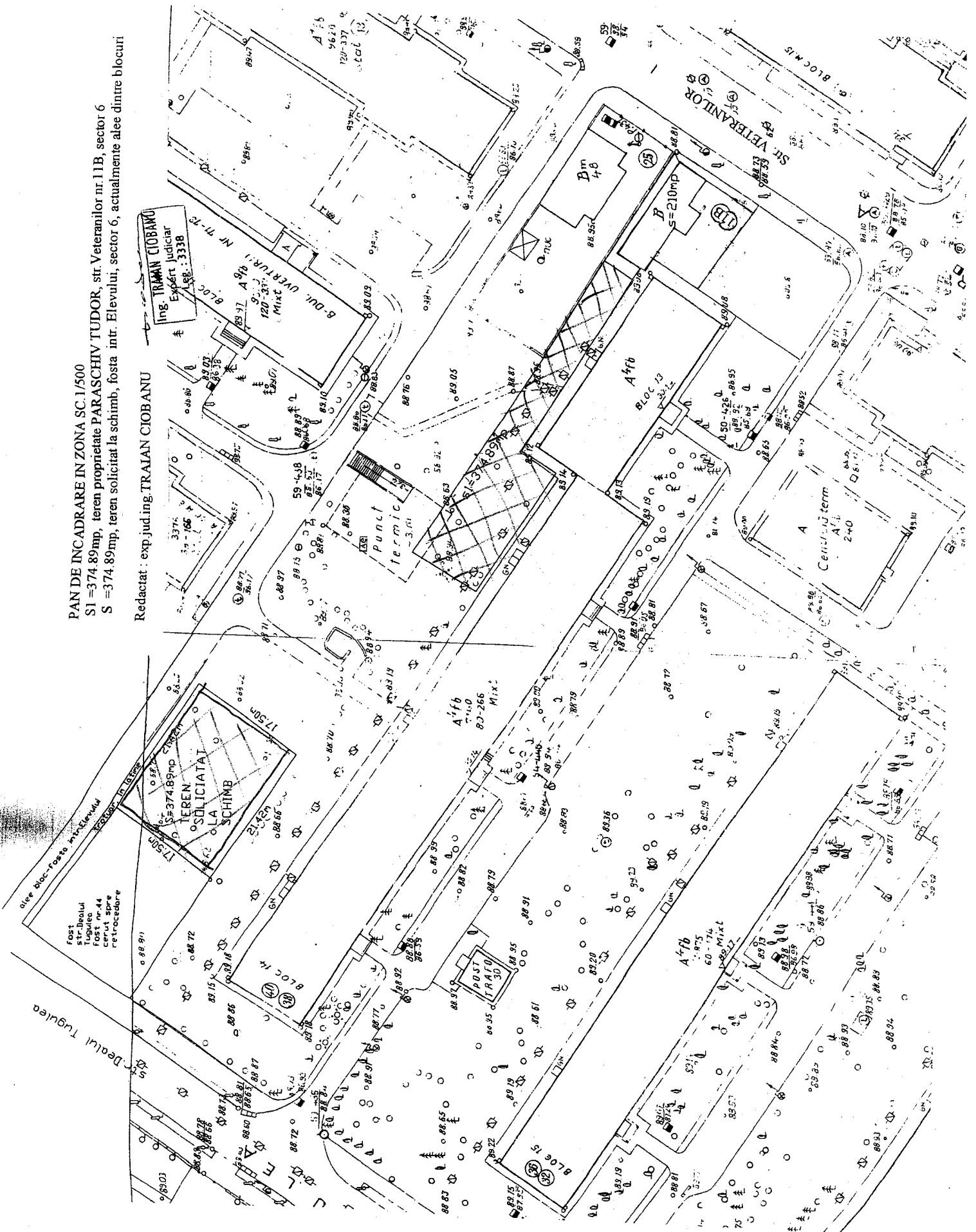
Expert judiciar ing. TRAIAN CIOBANU



PAN DE INCADRARE IN ZONA SC.1/500  
 SI = 374.89mp, teren proprietate PARASCHEV TUDOR, str. Veteranilor nr.11B, sector 6  
 S = 374.89mp, teren solicitat la schimb, fosta intr. Elevului, sector 6, actualmente alee dintre blocuri

Redactat : exp.jud.ing.TRAIAN CIOBANU

Ing. TRAIAN CIOBANU  
 Expert judiciar  
 nr. 88/3338



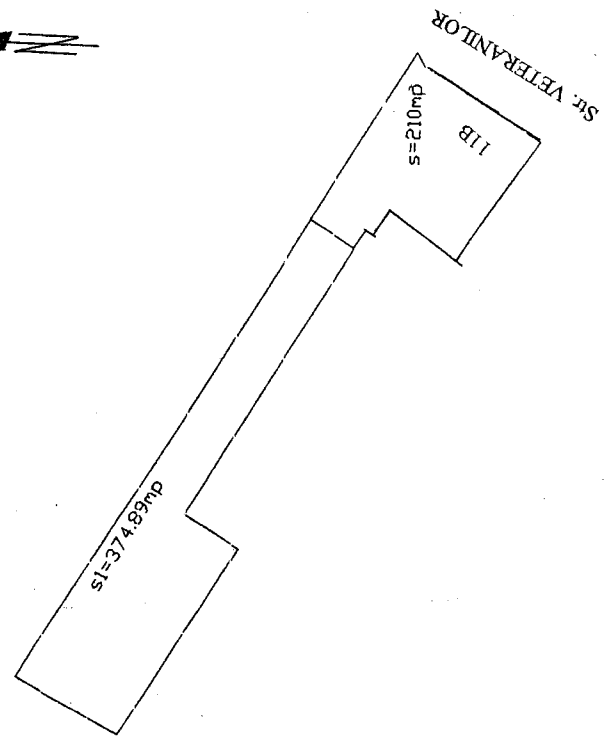
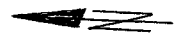
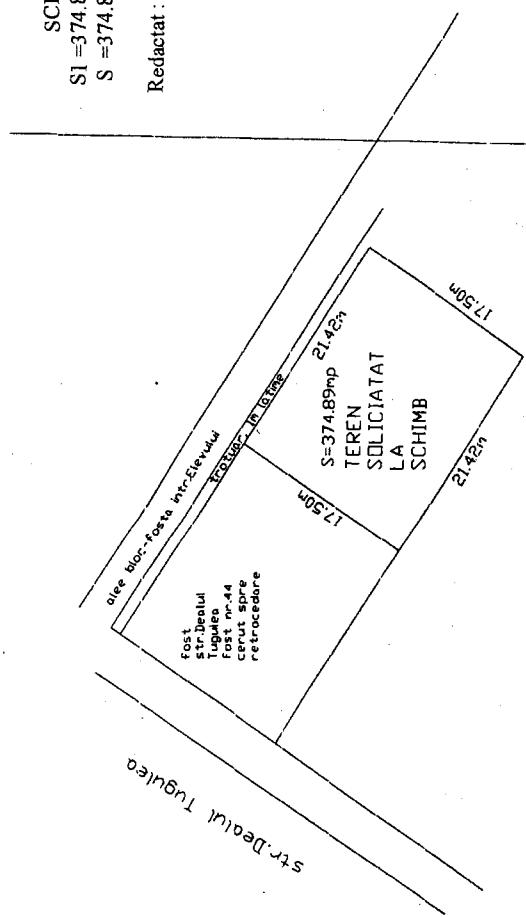
SCHITA TOPOGRAFICA SC.1/500

S1 =374.89mp, teren proprietate PARASCHIV TUDOR, str. Veteranilor nr.1B, sector 6

S =374.89mp, teren solicitat la schimb, fosta intr. Elevului, sector 6, actualmente alee dintre blocuri

Redactat : exp.jud.ing.TRAIAN CIOBANU

ing. TRAIAN CIOBANU  
Expert Judiciar  
Leg. : 33/92





**PRIMAR GENERAL**

Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89; 305 55 90; 305 55 00 int. 1101

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

## Primăria Municipiului București

### EXPUNERE DE MOTIVE

In raportul de specialitate al Directiei Evidenta Imobiliara si Cadastrala se precizeaza ca domnul Paraschiv Tudor solicita un schimb de proprietati intre parcela in suprafata de 374,89 mp , teren pe care il detine in proprietate si un teren cu aceeasi suprafata apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti.

Se precizeaza urmatoarele:

-Dl.Paraschiv Tudor este proprietar al imobilului situat la adresa postala str.Veteranilor nr.11B, sector 6, compus din teren in suprafata de 835 mp ,in baza actului de dezmembrare si contractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr.2620/14.12.2000 la Biroul Notarial "Societatea Civila Mentor" si intabulat in Cartea Funciara cu nr.14775/2000 si nr.14776/2000 a Judecatoriei sectorului 6 .

-Se propune schimbul de terenuri intrucat parcela in suprafata de 374,85 proprietatea Dnului.Paraschiv Tudor este afectata de accesul la blocul 13 situat in vecinatatea acestei proprietati si nu poate fi imprejmuita si utilizata intrucat blocheaza calea de acces a locatarilor.

Se propune ca aceasta parcela de teren sa fie oferita la schimb cu un teren apartinand domeniului privat al municipiului, situat in vecinatate , cu suprafata echivalenta de 374,89 mp.

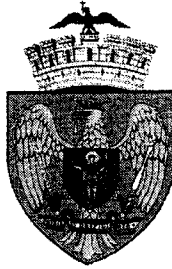
Suprafetele de teren ce fac obiectul schimbului au fost verificate de catre :

- Directia Cadastru Edilitar si Imobiliar ,
- Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului,
- Directia Juridic, Contencios si Legislatie.

Tinand seama de raportul de specialitate al Directiei Evidenta Imobiliara si Cadastrala , inaintam Consiliului General al Municipiului Bucuresti spre analiza alaturatul proiect de hotarare privind aprobarea schimbului de proprietati intre terenul in suprafata de 374,89 mp proprietatea Dnului.Paraschiv Tudor si terenul in suprafata de 374,89 mp apartinand municipiului Bucuresti.

**PRIMAR GENERAL,**

**ADRIEAN VIDEANU**



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004



## Primăria Municipiului București

Nr.502668/160/ 06 .02.2006

Avizat

Viceprimar General,  
**LUDOVIC ORBAN**



### RAPORT DE SPECIALITATE

Prin adresa inregistrata la Primaria Municipiului Bucuresti sub nr.502668/05.01.2006 si la Directia Evidenta Imobiliara si Cadastrala sub nr.160/06.01.2006 domnul Paraschiv Tudor solicita un schimb de proprietati intre parcela in suprafata de 374,89 mp , teren pe care il detine in proprietate si un teren cu aceeasi suprafata apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti.

In cerere se precizeaza urmatoarele:

-Dl.Paraschiv Tudor este proprietar al imobilului situat la adresa postala str.Veteranilor nr.11B, sector 6, compus din teren in suprafata de 835 mp ,in baza actului de dezmembrare si contractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr.2620/14.12.2000 la Biroul Notarial "*Societatea Civila Mentor*" si intabulat in Cartea Funciara cu nr.14775/2000 si nr.14776/2000 a Judecatoriei sectorului 6 .

Terenul propus spre a face obiectul schimbului, este in suprafata de 374,89 mp si constituie o sectiune din totalul suprafetei de 835 mp, fiind identificat potrivit Expertizei topografice extrajudiciare intocmite de expert judiciar Traian Ciobanu.

In expertiza se precizeaza ca aceasta parcela este situata in spatele blocului 13 din str.Dealul Tugulea nr.38-40, sector 6.

Dl.Paraschiv Tudor , solicita schimbul de teren, intrucat parcela de 374,89 mp pe care o detine in proprietate , situata in spatele blocului 13, este afectata de accesul locatarilor si nu poate fi imprejmuita si utilizata intrucat ar bloca locatarilor calea de acces.

Se propune ca aceasta parcela de teren sa fie oferita la schimb cu un teren apartinand domeniului privat al municipiului, situat in vecinatate , cu suprafata echivalenta de 374,89 mp.

Parcela propusa spre a face obiectul schimbului se identifica potrivit raportului de expertiza mai sus mentionat, ca fiind o suprafata libera provenita din fostele imobile cu adresele postale Intrarea Elevului nr.2, nr.4 si nr.6, f.n.

Situatia juridica a terenului propus la schimb rezulta din adresele anexate prezentului raport , emise de :

-Primaria sectorului 6-adresa cu nr.64412/09.11.2005,

-Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului – adresa cu nr.487149/ind.SU/04.11.2005 .

Potrivit adresei cu nr.35662/21.12.2005 de la Directia Juridic, Contencios si Legislatie –Legea nr.10/2001, terenurile situate la adresele postale Intrarea Elevului nr.2, nr.4, nr.6 nu fac obiectul cererilor de restituire in depuse baza Legii 10/2001.

Serviciul Cadastru Edilitar Imobiliar a efectuat o verificare in teren a parcelelor propuse la schimb , prezentata in adresa cu nr.11859/593/18.10.2005, din care rezulta ca terenul propus la schimb nu este strabatut de retele edilitare subterane.

Potrivit Raportului de expertiza tehnica de evaluare intocmit de expert judiciar Traian Ciobanu, anexat documentatiei depuse, terenul oferit la schimb este echivalent ca valoare cu terenul solicitat.

Tinand cont de cele prezentate mai sus , inaintam Consiliului General al Municipiului Bucuresti spre analiza , proiectul de hotarare privind aprobarea schimbului de proprietati intre terenul proprietatea Dnului.Stan Ion

**DIRECTOR EXECUTIV,**



Intocmit :Mihaela Linca  
02.02.2006/2ex