

DENUMIREA LUCRARII

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

BENEFICIARUL LUCRARII:

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

EXECUTANTUL LUCRARII:

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

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

SCOPUL LUCRARII:

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 LUCRARII

Dl. Paraschiv Todor detine imobilul din str. Veteranelor 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 ele 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

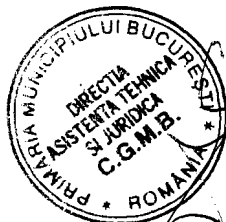
EVALUARE TEREN

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.



**CONFORM CU
ORIGINALUL**

LUCRARI EXECUTATE

Determinarea suprafetelor s-a efectuat avand la baza planuri topografice

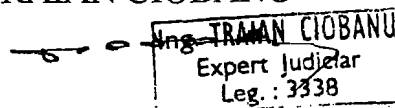
1-sc.1/500 anterioare demolarii zonei si planuri topografice 1/500 actualizate

2-contracte de vanzare cumparare

3-plan de parcelare

dec.2005

redactat: ing. TRAIAN CIOBANU



[Handwritten signature]

- 2 -

PAN DE INCADRARE IN ZONA SC.1/500

S1 =374.89mp, teren proprietate PARASCHIV TUDOR, str. Veteranilor nr.11B, sector 6

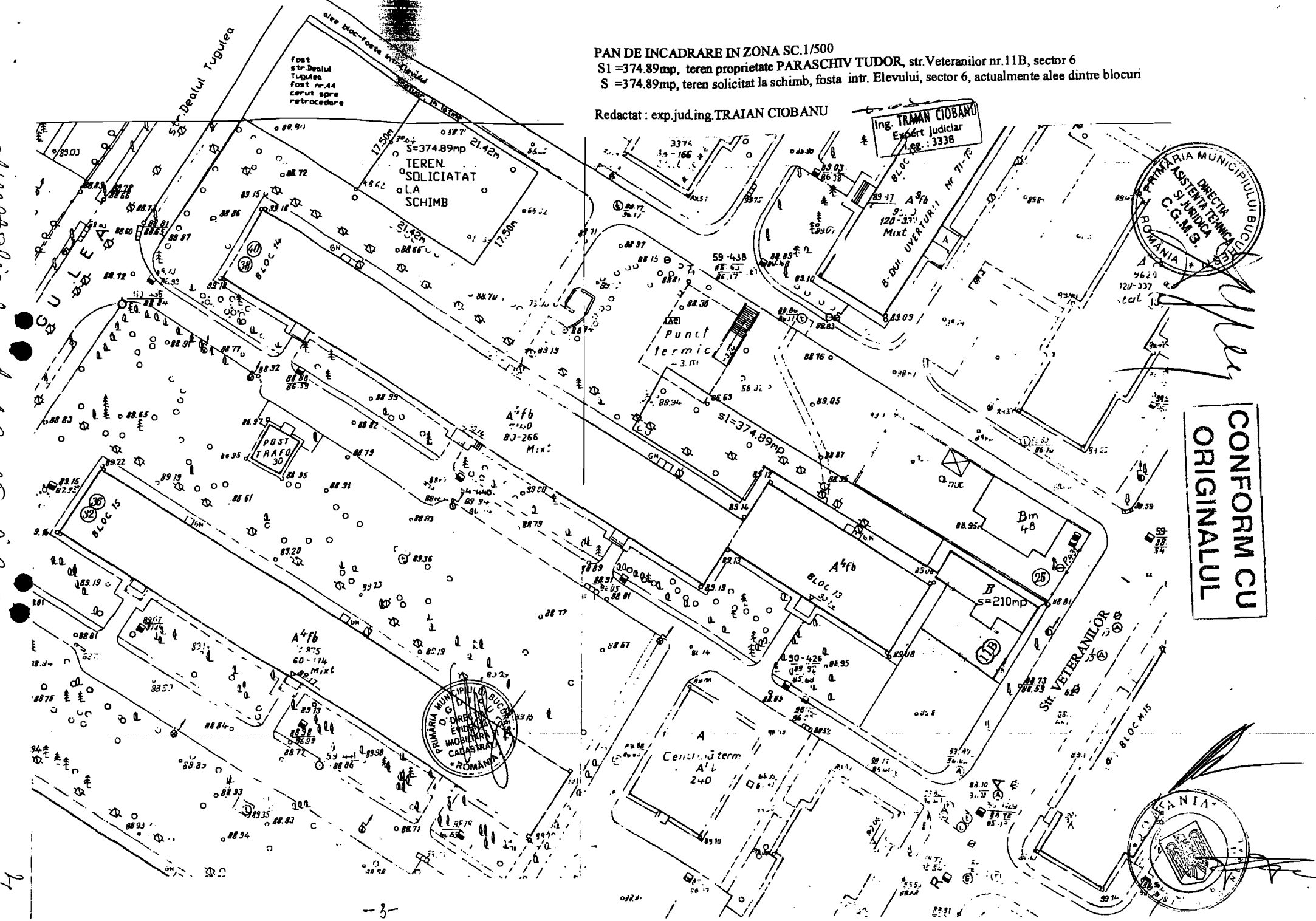
S =374.89mp, teren solicitat la schimb, fosta intr. Elevului, sector 6, actualmente allee dintre blocuri

Redactat : exp.jud.ing.TRAIAN CIOBANU

Ing. TRAIAN CIOBANU
Expert Judiciar
RG : 3338



CONFORM CU
ORIGINALUL



RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA
DE EVALUARE

ANEXA 2
la HCGMB nr 53/2008

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

CONFORM CU
ORIGINALUL

EVALUARE TEREN

METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE

Relatie de calcul:

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

K=coeficient de actualizare a valorii de baza = \$ 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%

Tf-telefon=3.4%

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

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 = civilizat=0%

P= poluare =0

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

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

Gs=coeficient seismic al zonei=1

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

Go=coeficient privind starea terenului
a:nu necesita dezafectari =1
b:favorabil constructiv =0.95
total a x b =0.95

Cr=coeficient special de respingere=0

U=utilizarea terenului = pentru locuinte= 1

Z=1.5

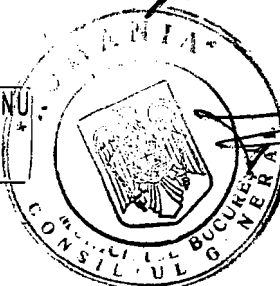
$$V_p = 4.03948(205000 + 106.600 + 34235 - 10250 + 10250) \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 0.95 \cdot 1.5$$

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

$$= 64.0\$$$

$$= 54.42E$$

Ing. TRAIAN CIOBANU
Expert Judiciar
Leg. : 3338



Alina B. Ric. at Malu 15.08.2008

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 = $E=155.0/\text{mp}$
 $\$=183.0/\text{mp}$

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:

$$E=155 * 0.8=124.0.E/\text{mp}$$

$$\$=183 * 0.8=146.0\$/\text{mp}$$

$$\text{RON}=454\text{leiRON}/\text{mp}$$

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
MEDIA	89.21	105.0	326.5

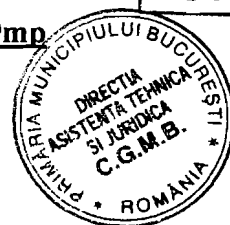
CONFORM CU
ORIGINALUL

VALOARE TEREN DAT LA SCHIMB-S=374.89mp

E 33444.0E

\$ 39363.0\$

Lei(ROn) 122402.0lei(ROn)



[Signature]

VALOARE TEREN SOLICITAT LA SCHIMB-S=374.89mp

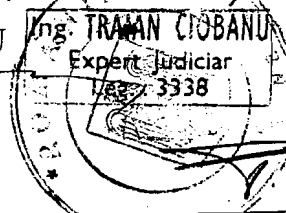
E 33444.0E

\$ 39363.0\$

Lei(ROn) 122402.0lei(ROn)

08.12.2005

Expert judiciar ing. TRAIAN CIOBANU



[Handwritten signature]

- 2 -