

Raport de expertiza tehnica extrajudiciara Evaluare imobiliara

Obiectiv:


- **Estimarea valorii de piata pentru terenul intravilan in suprafata de 477 mp situat la adresa str. Șerbota nr. 1A, sectorul 5, Municipiul Bucuresti**

Data raportului: Septembrie 2018

Beneficiari: proprietarii terenului

Utilizator desemnat: Primaria Sectorului 5, Municipiul Bucuresti

Raportul de expertiza a fost intocmit in 3 exemplare, din care 2 exemplare au fost inmanate beneficiarului

Contine un numar de  file, inclusiv anexele.

I. Preambul

- a. Expert tehnic judiciar – specializarea evaluare imobiliara: Ec. CRISTINA MIHAELA ZAMFIR– Evaluator autorizat ANEVAR, specializarea Evaluarea Proprietatii Imobiliare, Evaluarea Bunurilor Mobile, Evaluarea Intreprinderii, Legitimatie ANEVAR nr. 17257
- b. Autorizatie expert tehnic judiciar: Nr. 66418072014/Seria 670714103313062014
- c. Expertiza se face in baza contractului de servicii de expertiza tehnica extrajudiciala nr. 304/13.09.2018â

II. Partile

- a. Beneficiar:

cota de 2/8, cota de 3/8, cota de 3/8,
in calitate de coproprietari in indiviziune ai terenului ce face obiectul expertizei

- b. Utilizatori desemnati:

Primaria Sectorului 5, Municipiul Bucuresti

III. Obiectul expertizei

Teren intravilan in suprafata de 477 mp situat la adresa str. Șerbota nr. 1A, sector 5, Bucuresti, cu numar cadastral 214112.

IV. Obiectivul expertizei

Potrivit obiectului contractului de servicii, obiectivul prezentului raport de expertiza este:

- Estimarea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 477 mp, situate la adresa str. Șerbota nr. 1A, sector 5, Bucuresti, nr. cadastral 214112, in scopul instrainarii catre administratia publica locala, Primaria Sectorului 5, Municipiul Bucuresti.

Pentru realizarea obiectivului, in cadrul raportului de expertiza s-a estimat valoarea de piata in euro/mp pentru imobilul ce face obiectul prezentei expertize.

V. Desfasurarea expertizei

Urmare a incheierii contractului de servicii de expertiza cu beneficiarii lucrarii, a fost initiata procedura de expertiza tehnica.

A fost facuta inspectia tehnica a imobilului in data 13.09.2018, in prezenta coproprietarului terenului, dl.

A fost analizata zona din punctul de vedere al ofertelor de vanzare, al normelor de urbanism, al incadrarii in Planul Urbanistic General al Mun. Bucuresti.

Au fost selectate din piata oferte de vanzare comparabile pentru terenuri cu suprafete apropiate de cea a terenului studiat, amplasate in vecinatate.

Expertul nu a avut la dispozitie informatii despre tranzactii certe cu terenuri in zona studiata, informatiile de acest tip fiind de regula confidentiale.

A fost estimate valoarea de piata pentru teren intravilan, constructibil, cu suprafata apropiata de cea a terenului ce face obiectul expertizei.

Ipoteze si ipoteze speciale ale evaluarii

- Acest raport are la baza documente, informatii si date puse la dispozitie de beneficiarii lucrarii, acestea fiind considerate corecte, nefiind verificate din surse independente.
- Documentele, datele si informatiile de piata utilizate au fost extrase din surse de informare publice si, ca atare, au fost considerate corecte si credibile, fara a se face investigatii suplimentare pentru verificarea lor pe alte cai si prin alte mijloace.
- O evaluare este inerent subiectiva si reprezinta opinia asupra valorii proprietatii evaluate la data intocmirii lucrarii.
- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au fost considerati ca au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta pentru estimarea valorii.
- Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil si nu exista sarcini si servituti asupra proprietatii la data evaluarii, altele decat cele mentionate in prezentul raport.
- Evaluatorul nu poate fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse si/sau factorii externi nesesizati ce pot influenta valoarea estimata. Evaluatorul nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate intr-o stare normala.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza reglementarilor, detine sau poate dobandii toate autorizatiile, licentele si certificatele necesare pentru functionare in continuare.
- Evaluatorul a presupus ca imobilele comparabile alese se conformeaza reglementarilor urbanistice din zona, detin sau pot dobandii toate autorizatiile, licentele si certificatele necesare.
- Situatia actuala a imobilului, scopul prezentei evaluari si instructiunile evaluarii au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora.

- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si sunt influentate de instabilitatea economica. Aceste previziuni pot fi prin urmare supuse schimbarii conditiilor viitoare.
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezenta lucrare.

a. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare

- Estimarea valorilor cuprinse in prezentul raport de expertiza s-a realizat in conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR editia 2018, respectiv capitolele:
 - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii,
 - SEV 103 – Raportare,
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare,
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

b. Tipul valorii estimate

- Tipul valorii estimate este in stransa legatura cu scopul evaluarii.
- Pornind de la scopul acestei lucrari, expertul evaluator este de parere ca valoarea adecvata scopului propus este **valoarea de piata a terenului intravilan la data intocmirii raportului de expertiza**, aceasta valoare fiind cea care poate constitui valoarea de referinta pentru vanzarea proprietatii sau poate reprezenta quantumul despagubirii pentru proprietarii terenului, in situatia unei exproprii.
- Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR "**Valoarea de piată** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, intr-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".
- Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la un anumit moment dat.

c. Data raportului, data evaluarii, moneda raportului, curs de referinta

- Raportul de expertiza a fost intocmit in luna septembrie 2018

- Data evaluarii, respectiv data la care este estimata valoarea de piata pentru imobilul ce face obiectul raportului de expertiza este 20 septembrie 2018.
- Valorile cuprinse in prezentul raport de expertiza sunt exprimate in euro.
- Valoarea in lei se calculeaza la cursul valutar euro/lei al BNR valabil la data expertizei, respectiv 1 euro = 4,6519 lei la 20.09.2018.

d. Natura si sursa informatiilor utilizate

Au fost utilizate date si informatii primite de la beneficiarii lucrarii.

Alte surse de informare au fost:

- Ghidul privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare din Bucuresti pentru 2018, adoptat de Camera Notarilor Publici. Lucrarea urmareste stabilirea valorilor orientative pentru proprietati imobiliare si reprezinta un studiu al pietei imobiliare locale bazat pe analiza tranzactiilor efectuate in ani anteriori si pe anticiparea evolutiei viitoare.

- Portaluri imobiliare cu oferte in zona, websiteuri cu anunturi imobiliare: olx.ro, imobiliare-terenuri.ro

- Websiteul Google maps- pentru localizarea imobilului evaluat

- Standardele de evaluare ANEVAR

- Baza de date a expertului,

- Informatii statistice preluate de websiteul BNR www.bnr.ro

e. Metodologia de evaluare

- Metodologia de evaluare consta in culegerea, analizarea si ajustarea informatiilor considerate relevante de catre evaluator, care selecteaza si aplica abordarile si metodele de evaluare, ce conduc la valoarea estimata, in conformitate cu scopul propus si cu instructiunile evaluarii.

- In vederea estimarii valorii de piata pentru un metru patrat de teren amplasat in zona 13 Septembrie, sector 5, Bucuresti, expertul a utilizata abordarea prin piata, fiind considerata adecvata atat scopului evaluarii, cat si datelor si informatiilor avute la dispozitie.

- Abordarea prin piata, metoda comparatiei directe, este o procedura prin care valoarea de piata a proprietatii supuse evaluarii se obtine prin compararea acesteia cu proprietati similare, identificate in piata, in urma analizei pietei. Astfel, premisa principala a acestei

abordări este că, valoarea de piață a proprietății subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților comparabile.

Valoarea de piață poate fi deci estimată în urma studierii prețurilor proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Pentru procesul de evaluare, aplicarea proceselor de comparații este fundamentală. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

- Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de Evaluare ca: *'Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare'*

Cea mai bună utilizare susține și fundamentează analiza pentru toate misiunile al căror scop este *valoarea de piață*. O înțelegere a comportamentului și dinamicii pieței imobiliare este esențială pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății. Deoarece forțele pieței creează *valoarea de piață*, interacțiunea dintre forțele pieței și *cea mai bună utilizare* este de o importanță fundamentală.

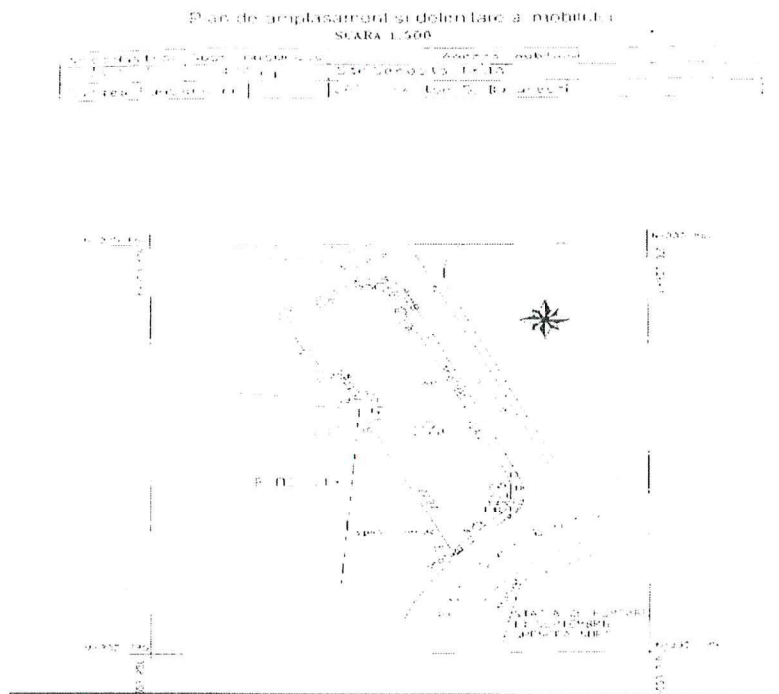
Cea mai bună utilizare identifică cea mai profitabilă utilizare dintre utilizările potențiale pe care proprietatea le poate avea și, ca urmare, este dictată de piață.

Cea mai bună utilizare a terenului ce face obiectul expertizei, având în vedere încadrarea conform PUG, dar și specificatiile din certificatul de urbanism eliberat în 2008 pentru alipirea terenului, este aceea de locuințe.

A. Identificarea lotului de teren ce face obiectul expertizei

Identificarea terenului a fost făcută pe teren, potrivit indicațiilor proprietarului și on desk, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:100. Fotografii de la amplasament, precum și o planșă a localizării amplasamentului în aplicația Google Maps se regăsește atasată prezentului raport.

Terenul se învecinează cu imobile tip blocuri de apartamente, alei și spații verzi. Terenul nu este îngrădit, dar este delimitat de trotuare pietonale pe trei laturi și blocul V19 pe o latură. În prezent pe teren sunt parcate ocazional autoturismele locatarilor din blocurile învecinate.



B. Descrierea amplasamentului

Imobilul teren intravilan, în suprafața de 477 mp este amplasat în apropierea intersecției străzilor 13 Septembrie și Petre Ispirescu, în plan secund, cu deschidere pe trei laturi, atât la str. Șerbota, cât și la 2 alei de acces dintre blocurile de locuințe.

Terenul se află în imediată vecinătate a blocului de locuințe V19 și este despărțit de o alee de acces de un alt bloc. La distanța de 30 m de teren se află o Stație de carburanți Mol. Zona este centrală, de construcții mixte, în zona fiind atât clădiri pentru locuit, cât și clădiri comerciale și de servicii, precum și parcaje auto.

Terenul este liber de construcții.

Expertul nu a avut la dispoziție un certificat de urbanism actualizat, ci doar certificatul de urbanism pentru alipire din anul 2008 (anexat raportului) care încadrează terenul intravilan curți-construcții în zona M2 de construcții mixte, cu h maxim P+14, folosința și utilizarea terenului fiind de locuințe.

Extras din PUG Mun. București:

- M1 - subzona mixta situata in zona protejata
- M2 - subzona mixta cu cladiri avand regim de constructii continuu sau discontinuu și inalțimi maxime de P + 11 etajuri, în zonele înalte
- M3 - subzona mixta cu cladiri avand regim de constructii continuu sau discontinuu și inalțimi maxime de P + 4 etajuri

SĂLĂȘIA UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- M1 - M2 - M3 - sunt admise următoarele utilizări:
- instanțe, servicii și echipamente publice de interes comunitar, municipale, de sector și de cartier
 - sedii ale unor companii și filiale, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare experimentală, servicii informaționale, servicii culturale, servicii profesionale,
 - servicii sociale colective și personale
 - sedii ale unor organizații politice și profesionale etc.
 - locuințe de cult
 - conecte în amănuntul
 - activități manufacturiere
 - depozitare marfă grosă
 - hoteli, pensiuni, agenți de turism
 - restaurante, biserici, cofetării, cafenele etc.
 - sport și recreere în spații acoperite
 - parcări la sol și multietajate
 - spații libere, terenoare, parcuri, parcuri acoperite
 - spații plantate - scuaruri
 - locuințe cu parcuri obișnuite
 - locuințe cu parcuri speciale care includ spații pentru profesii liberale

Extras din certificatul de urbanism pentru alipire nr.585-5/01.04.2008 eliberat de Primaria Sectorului 5, Municipiul București

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafața de 140 mp + 344 mp este în proprietatea petentei conform Titlurilor de Proprietate nr. 6809/5 din 04.05.2000 și 8402/5 din 05.07.2005 eliberate de Prefectura Municipiului București în tabulate în C.F. nr. 41411 conform încheierii nr. 9095/09.06.2006 și C.F. nr. 44193 conform încheierii nr. 19169/10.11.2006 la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, sect.5.

2. REGIMUL ECONOMIC

- Conform PUG - Municipiul BUCUREȘTI - teren intravilan aflat în subzona M 2 – subzona mixta cu cladiri avand regim de constructii continuu sau discontinuu și inalțimi max. de P+14 niveleuri, cu accente înalte
- Teren : curți - construcții ;
- Destinație : locuințe ;
- Folosința actuală : locuințe ;
- Solicitare : alipire.

3. REGIMUL TEHNIC

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 (r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, PUG aprobat cu HCGMB 269/21.12.2000, pe terenul în cauză se pot autoriza construcții noi conform caracterului zonei. Utilizările admise, interzise, caracteristicile parcelelor și amplasarea clădirilor conform PUG.

C. Situatia juridica a imobilului evaluat

Terenul in configuratia data a intrat in posesia actualilor proprietari in baza Certificatului de mostenitor nr.104/20.11.2013, in urma succesiunii de la defuncta , care dobandise terenul in baza Titlurilor de proprietate nr. 8402/5/ 05.07.2005 si nr. 6809/5/ 04.05.2000 si a actului de alipire nr.1402/14.05.2008

Certificatul de mostenitor, Cartile de identitate ale coproprietarilor, Titlurile de proprietate, Actul de alipire, precum si Documentatia cadastrala pusa la dispozitie de beneficiari, se regasesc anexate prezentului raport.

Extras din Certificatul de mostenitor:

B) Bunuri imobile:

1) **Terenul intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 477 mp situat in Municipiul Bucuresti, Strada Șerbota nr.1A, Sector 5, identificat cu număr cadastral 214112 (număr cadastral vechi 15053) intabulat in Cartea Funciara nr. 214112 (număr CF vechi 50812) a localității București, Sectorul 5, cu încheierea nr.259170/15.05.2008 eliberata de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Bucuresti, Sectorul 5.**

Acest Teren a rezultat in urma alipirii Terenului in suprafata de 344 mp, cu număr cadastral 14195, situat in Municipiul Bucuresti, Str. Șerbota nr.1B (fosta 13 Septembrie nr.295), Sector 5, in scris in Cartea Funciara nr.44193 a localității Bucuresti, Sector 5 cu

Terenul in suprafata de 140 mp cu număr cadastral 8041, situat in Municipiul Bucuresti, Str. Șerbota nr.1A, Sector 5, in scris in Cartea Funciara nr.41411 a localității Bucuresti, Sector 5, conform Actului de Alipire autentificat sub nr. 1402/14.05.2008 de notar public Mircea Anișoara cu sediul in Municipiul Bucuresti.

a dobandit dreptul de proprietate asupra terenurilor astfel:

♦ Terenul in suprafata de 344 mp, cu număr cadastral 14195, situat in Municipiul Bucuresti, Str. Șerbota nr.1B (fosta 13 Septembrie nr.295), Sector 5, in scris in Cartea Funciara nr.44193 a localității Bucuresti, Sector 5, ca bun propriu prin Ordinul Prefectului nr.369/05.07.2005, in conformitate cu prevederile art.36, alin. 5, din Legea nr.18/1991, republicata, privind Fondul Funciar, conform Titlului de Proprietate nr.8402/5 din data de 05.07.2005, eliberat de Prefectura Municipiului Bucuresti, numărul postal al terenului fiind atribuit prin Certificatul nr.559145/13062 din data de 15.09.2006 eliberat de Primăria Municipiului Bucuresti Direcția Evidența Imobiliara și Cadastrală – Serviciul Nomenclatură Urbană.

♦ Terenul in suprafata de 140 mp cu număr cadastral 8041, situat in Municipiul Bucuresti, Str. Șerbota nr.1A, Sector 5, in scris in Cartea Funciara nr.41411 a localității Bucuresti, Sector 5, ca bun propriu in indiviziune cu , prin Ordinul Prefectului nr.619/03.05.2000, in conformitate cu prevederile art. 36, alin. 5 din Legea nr.18/1991, republicata, privind Fondul Funciar și art. 34 din Legea nr.1/2000, conform Titlului de Proprietate nr.6809/5 din data de 04.05.2000, eliberat de Prefectura Municipiului Bucuresti, numărul postal al terenului fiind atribuit prin Certificatul nr.22191/6657 din data de 14.09.2001 eliberat de Primăria Municipiului Bucuresti – Direcția Patrimoniu, Evidența Proprietăți și Cadastru – Serviciul Nomenclatură Urbană și prin moștenire de la , in baza Certificatului de Moștenitor Legal și Testamentar nr.46/27.12.2001 eliberat in Dosar succesoral nr.51/2001 de notar public Andon Mihaela Victoria din Municipiul Bucuresti.

1. Analiza pietei imobiliare specifice

A, Din STUDIU DE PIATA pentru anul 2018 privind valorile minime imobiliare ale terenurilor din Municipiul BUCURESTI in anul 2018, realizat de Camera Notarilor Publici Bucuresti, reiese ca zona in care este amplasat terenul de pe str Serbota este codificata ca zona 56, subzona A1.



TERENURI INTRAVILANE

ZONA - SUBZONA	ETICHETARE	VALORILE MINIME LA MTR	VALORILE MINIME LA HA	TEREN AGRIKOL	TEREN AGRIKOL
ZONA 56-A1	550	380	270	607	477

Notă pentru tabelul de mai sus: valorile sunt date orientative și nu constituie o garanție.

DETERMINAREA VALORII MINIME IMBILIARE PENTRU ANUL 2018

- 64 -

Conform studiului UNNPR, in acest perimetru preturile minime pentru terenurile intravilane se incadreaza intre 270 euro/mp si 607 euro/mp, in functie de destinatia terenului.

B. S-a analizat piata imobiliara din zona in care este amplasat terenul intravilan, respectiv Calea 13 Septembrie, str. Mihail Sebastian, str Progresul.

Preturile de oferta pentru terenurile intravilane, curti-constructii, din zona studiata variaza intre 350 euro si 1000 euro/mp teren liber, fiind mai mici pentru loturi mai mici, pretabile pentru constructii rezidentiale individuale, cu un regim de inaltime mai mic, si mai mari pentru loturile pretabile pentru dezvoltari imobiliare de tip rezidential sau comercial. S-a observat ca o influenta mare asupra pretului de oferta o are si amplasarea terenurilor fata de caile de acces principale, precum si deschiderea loturilor de teren la drum.

2. Estimarea valorii de piata pentru terenul ce face obiectul expertizei

- a. **Au fost selectate din piata terenuri comparabile** ca suprafata si utilizare cu terenul studiat, amplasata la o distanta de 500-2500 m fata de acesta.
- b. **Corectia valorica a proprietatilor comparabile**, astfel incat sa corespunda caracteristicilor fizice si tehnice ale imobilului evaluat

Criteriul de comparatie ales: pret/mp teren intravilan, liber de constructii

Explicatii pentru corectii:

- ajustarea preturilor de oferta in preturi de vanzare - s-a aplicat o marja de negociere de 10% asupra preturilor de oferta, aceasta nereprezentand o corectie, ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.
- corectia drept de proprietate transmis - nu s-au aplicat corectii intrucat toate comparabilele constau in vanzare cu transmiterea dreptului de proprietate deplin.
- corectia conditii de finantare - nu s-au aplicat corectii considerand ca toate proprietatile beneficiaza de aceleasi conditii de finantare
- corectia conditii de vanzare - nu s-au aplicat corectii considerand ca toate proprietatile sunt vandute in aceleasi conditii,
- corectia conditii de piata - nu s-au aplicat corectii avand in vedere ca toate proprietatile reprezinta oferte de vanzare recente sau recent actualizate
- corectia localizare - s-au aplicat corectii tinand seama de amplasarea in zona mai bine cotate pe piata imobiliara sau mai putin buna fata de proprietatea evaluata.

- Corectia utilitati – nu s-au aplicat corectii, toate terenurile dispunand de aceleasi retele edilitare
- S-a aplicat o corectie de -10% pentru acces la artera principala
- Pentru proprietatile de tipul teren ocupat de s-a aplicat o corectie de +10%, terenul ocupat cu constructii ce urmeaza a fi demolate fiind considerat ca avand o valoare mai mica decat terenul liber de constructii.
- S-au aplicat corectii legate de zonarea functionala, considerand ca zonele ce permit un regim de inaltime mai mare au un potential de comercializare si de investitie mai bun.

c. Determinarea comparabilei care intruneste cele mai mici corectii

Din analiza datelor comparative a fost aleasa comparabila care intruneste numarul minim de corectii, dar si corectia bruta totala (in marime absoluta) cea mai mica.

A fost selectata comparabila 1 teren liber, aceasta intrunind un numar minim de corectii si corectia bruta cea mai mica.

d. Determinarea valorii estimate in urma abordarii prin comparatia de piata

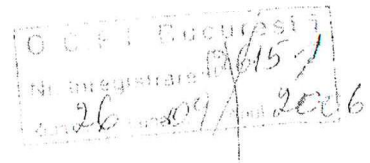
Tinand seama de cele de mai sus, s-a estimat ca valoarea de piata a unui metru patrat de teren amplasat in zona terenului ce face obiectul expertizei este de 608 euro/mp, rezultand o valoarea de piata de **290 016 euro** pentru suprafata de 477 mp, teren intravilan, liber de constructii, cu destinatia locuinte.

Concluzii:

Obiectivului raportului de expertiza:

- Estimarea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 477 mp, situate la adresa str. Serbota nr. 1A, sector 5, Bucuresti, nr. cadastral 214112, in scopul instrainarii catre administratia publica locala, Primaria Sectorului 5, Municipiul Bucuresti.

T



Pentru vopsea:

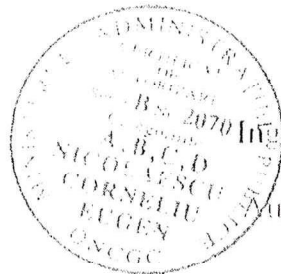
*13665
01 11 2006*

MĂSURĂTORI CADASTRALE

Pentru corpul de proprietate din:

Str.Șerbota Nr.1B,
Sector 5,
BUCUREȘTI

Proprietar:



Executant:
Corneliu NICOLAESCU
Autorizat O.N.C.G.C.
Autorizație Seria B Nr.2070

Utilizand metodologia adecvata, s-a estimat valoarea de piata a terenului intravilan , curti constructii, in suprafata de 477 mp, la data intocmirii raportului de expertiza, aceasta valoare fiind cea care poate constitui valoarea de referinta pentru vanzarea proprietatii sau poate reprezenta cuantumul despagubirii pentru proprietarii terenului, in situatia unei exproprieri.

Valoarea de piata estimata la data evaluarii, pentru terenul ce face obiectul evaluarii este prezentata in urmatoarul tabel:

Valoare de piata estimata teren liber (euro/mp)	608,00
Valoare de piata estimata lot de teren 477mp in euro	290.016,00

Observatie: Prezentul raport de expertiza poate fi utilizat doar pentru obiectivul expertizei, si doar de beneficiarii si utilizatorii desemnati ai raportului.

Valorile cuprinse in raport sunt exprimate in euro, curs de referinta 1 euro= 4,6519 lei

Septembrie 2018

Ec. Cristina Mihaela Zamfir

Evaluator autorizat ANEVAR

Expert tehnic judiciar

Anexe:

- Documente necesare evaluari- documentatie cadastrala, titluri de proprietate, certif. mostenitor etc
- Planse cu fotografii si localizare amplasament
- Proprietati comparabile C1-C5
- Grila datelor
- Legitimatie evaluator ANEVAR, Autorizatie expert



CĂTRE

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BUCUREȘTI

Nr de înregistrare

DECLERARE DE SOLICITARE INFORMATIVĂ

Subsemnatul Ing NICOLAI SCU Corneliu cu domiciliul în București

În vederea întocmirii documentației cadastrale altele pentru imobilul situat pe teritoriul administrativ al localității București, identificat prin Str Șerbota Nr 1 A, Sector 3. Vă solicităm următoarele informații:

II CONVENȚIE

Între în calitate de proprietar al imobilul mai sus menționat și

Ing. persoană fizică autorizată au convenit următoarele:

1. Ing. va executa o documentație cadastrală pentru imobilul mai sus menționat.
2. Termenul de execuție a documentației este de 10 zile, începând cu data de 16/10/2007.
3. Onorariul convenit pentru lucrările menționate la punctul 1 este de 1000 lei și reprezintă documentația cadastrală, din care s-a achitat avansul în sumă de 250 lei cu chitanța nr. 2444683 din data de 09/10/2007 urmând ca restul de 750 lei să fie achitat la finalizarea lucrării.
4. Plata va fi efectuată prin cash, în următoarele condiții:
5. Persoana fizică va depune documentația necesară recepției și înscrierii în cartea funciară și va ridica încheierea de carte funciară și extrasul de carte funciară de informare.
6. Prezenta convenție se încheie în 4 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, un exemplar pentru a fi depus la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară în vederea obținerii informațiilor solicitate și unul în documentația supusă înscrierii în cartea funciară.
7. Numărul de ordine al documentației din registrul de evidență a lucrărilor realizate și verificate este 614.
8. Alte clauze și condiționări:

Proprietar
.....

Exemplu
.....
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BUCUREȘTI

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE
 intravilan
 Scara 1:500

Municipiul București
 Sectorul 5

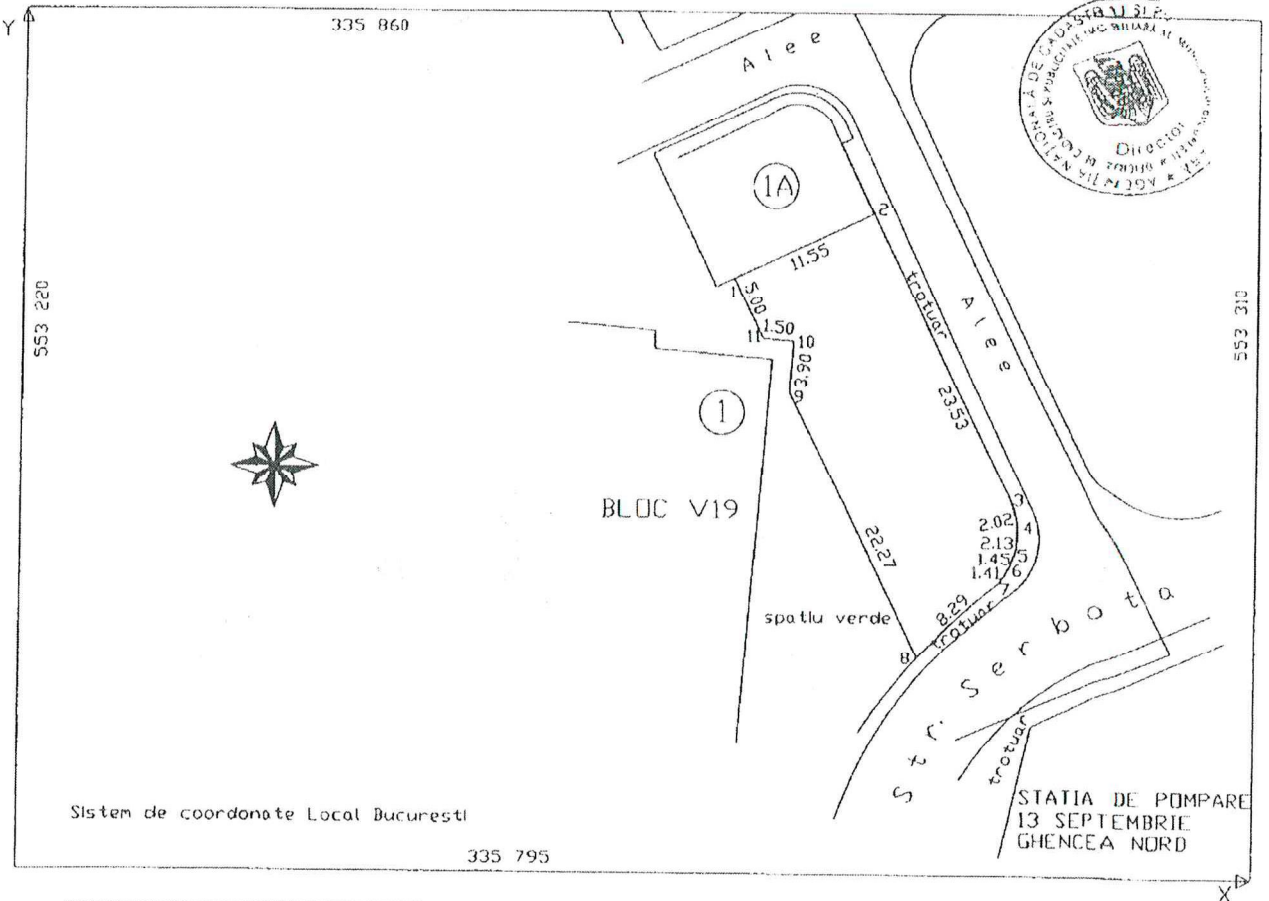
Cod SIRUIA: 179 187
 Adresa corpului de proprietate:
 Str. Șerbota Nr. 1B
 Nr. cadastral al corpului de proprietate

Numele și prenumele proprietarului:

Domiciliul:
 București

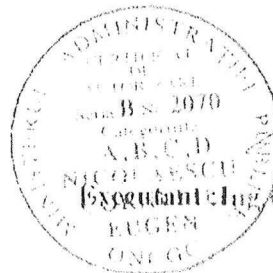
14/95

[Signature]
 Ing. IADREANA BARAN



Nr. pct	X	Y
1	553 272,1400	335 839,9008
2	282,6011	844,7927
3	292,6400	823,5100
4	293,2523	821,5870
5	293,1800	819,4600
6	292,7136	818,0923
7	291,9600	816,9000
8	285,9094	811,2317
9	276,3101	831,3225
10	276,6424	835,2069
11	274,3256	835,4048

S_{totală} = 334 m.p.

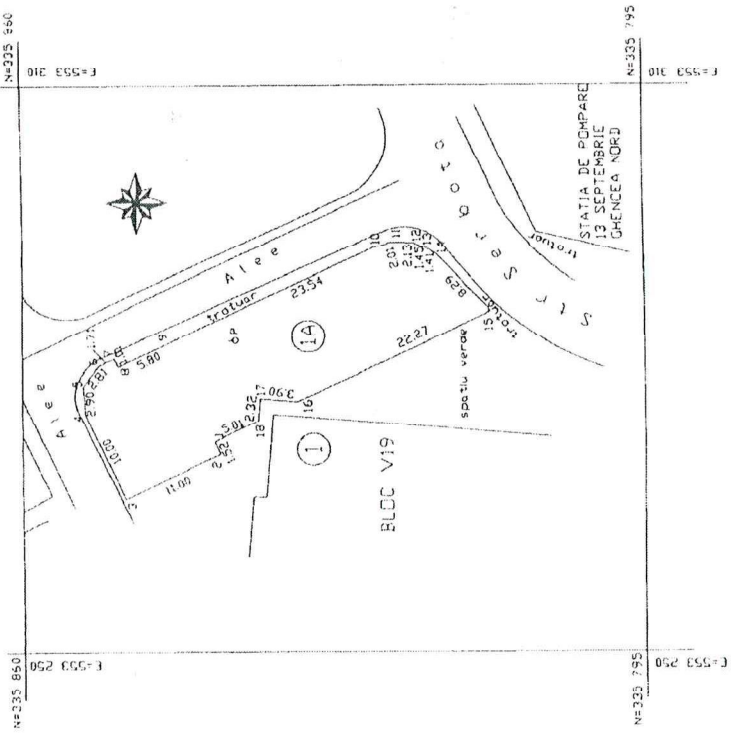


Ing. Corneliu NICOLAESCU

Plan de amplasament si delimitar imobilului
SCARA 1:500

Nr. cadastrat	Supr. măsurata	Adresa imobilului	
13.5	477 mp.	Str. Serbota Nr.1A	
Cartea Funciara nr.			
UAT Sector 5, Bucuresti			

A. Date referitoare la teren		Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
Nr. Certificat de fabrica	Suprafata (mp)	477	
Total		477	
A. Date referitoare la constructii		Valoarea de impozitare (lei)	
Tip construct	Suprafata construita is sa (mp)		
Total			
INVENTAR DE COORDINATE			
Sistem de proxiemie Stereografice 1970			
Part	Etaj	Nivel	
1	55327214	33583940	
2	55327216	33583926	
3	55326606	33584722	
4	55327311	33583246	
5	55327600	33584571	
6	55326021	33585194	
7	55326059	33585045	
8	55328007	33585602	
9	55328234	33584477	
10	55329234	33582251	
11	55329325	33582159	
12	55329218	33581945	
13	55329271	33581639	
14	55329186	33581690	
15	55328391	33581123	
16	55327631	33583132	
17	55327664	33583521	
18	55327433	33583540	
Suprafata totala masurata 477 mp			
Suprafata an atezata mp			



EXCELENTA DOMNIE SAZONA N. B. S. 3070
 IN NIMIC ALTELE
 SE CONFIRMA SI
 INTRODUCEREA IN ABONAMENTUL DE ACTE
 URMARE-Cu siguranta si publicitate incheierea
 IMB. CALOS MIHAI BUCURESTI





ANCP
AGENTIA NATIONALA
DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5

Dosarul nr. 31827/27-11-2013

INCHEIERE Nr. 31827

REGISTRATOR Tapai Mihaela

ASISTENT REGISTRATOR Mihai Alexandra Minodora

Asupra cererii introduse de NP RACOLTA GEORGIAN privind Intabulare sau inscriere provizorie, si in baza documentelor atasate:

- act notarial nr. 104/20-11-2013 emis de PETRAS COZETA;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 477 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta nr. ANCP-BO133557/20-11-2013 in suma de 477 RON;
pentru serviciul cu codul: 232,251P,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 15053, inscris in cartea funciara 214112 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 50812) UAT Bucuresti Sectorul 5 avand proprietarii: _____ in cota de de sub B.1;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Succesiune in cota de 2/8 de sub B.1 asupra A1 in favoarea : _____ sub B.2 din cartea funciara 214112 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 50812) UAT Bucuresti Sectorul 5;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Succesiune in cota de 3/8 de sub B.1 asupra A1 in favoarea : _____, sub B.3 din cartea funciara 214112 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 50812) UAT Bucuresti Sectorul 5;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Succesiune in cota de 3/8 de sub B.1 asupra A1 in favoarea : _____, sub B.4 din cartea funciara 214112 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 50812) UAT Bucuresti Sectorul 5;

Prezenta se va comunica partilor:
prin NP Racolta Georgian.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
Solutionata la
data de: 06.11 2013
Data eliberării,



Asistent-registrator,
Mihai Alexandra Minodora

_____ (semnatura)

Referent,

_____ (parafa, semnatura și ștampila BCPI)

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5

Nr.cerere	31827
Ziua	27
Luna	11
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 50812

Adresa: Bucuresti Sectorul 5, Strada Serbota, nr. 1A

Nr. cadastral vechi: 15053

Nr	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	214112	Din acte: 477; Masurata: 477	Descriere: teren in suprafata de 477,00 mp., conform masurarilor mentionate in documentatia topo-cadastrala prezentata; - NR. CF 44193/ 3; Obținut prin alipire; Imobil transcris din CF 44193/ 3.

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
31827 / 27.11.2013		
Act notarial nr. 104, din 20.11.2013, emis de PETRAS COZETA		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2 / 8	A1
1		-
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3 / 8	A1
1		-
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3 / 8	A1
1		-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

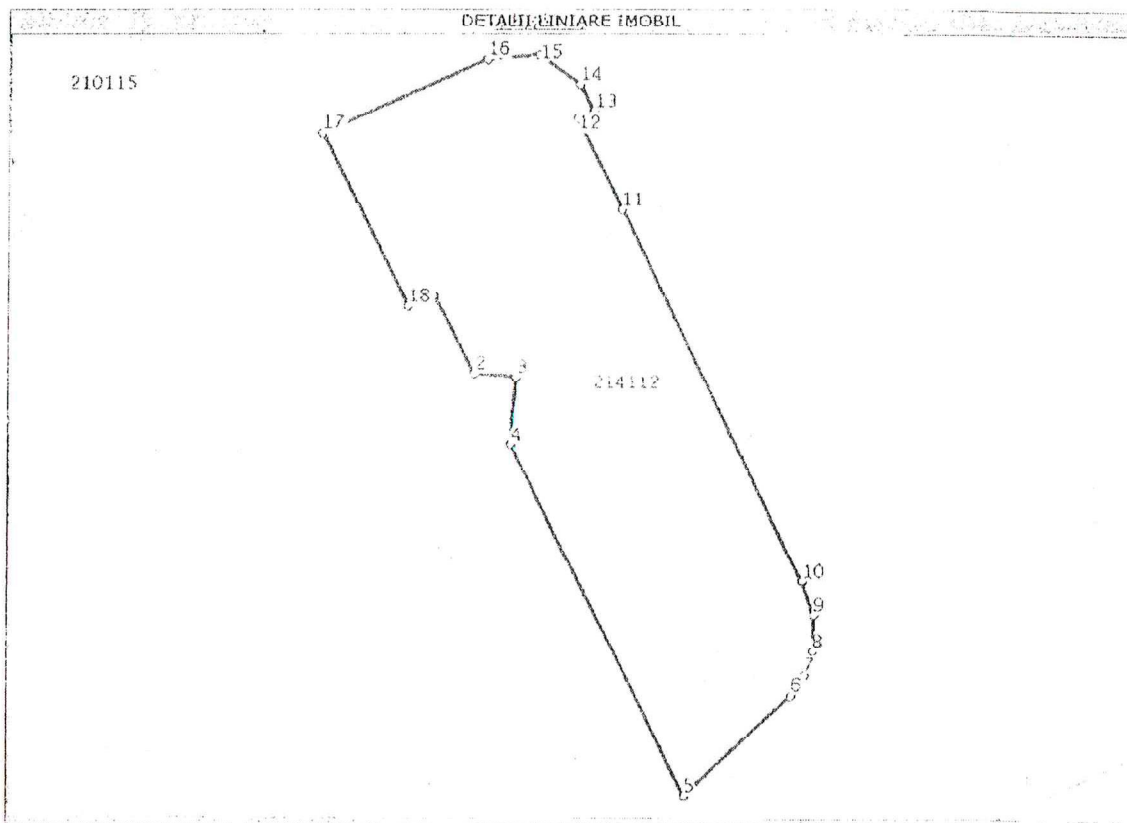
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Bucuresti Sectorul 5, Strada Serbota, nr. 1A

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
214112	477	Descriere: teren in suprafata de 477,00 mp., conform masuratorilor mentionate in documentatia topo-cadastrala prezentata; - NR. CF 44193/ 3; Obtinut prin alipire; Imobil transcris din CF 44193/ 3.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stere 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: - Masurata: 477	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	5,0
2	3	2,3
3	4	3,9
4	5	22,3
5	6	8,3
6	7	1,4
7	8	1,4
8	9	2,1
9	10	2,0
10	11	23,5

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
11	12	5,8
12	13	1,0
13	14	1,7
14	15	2,8
15	16	2,9
16	17	10,0
17	18	11,0
18	1	1,5

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 477 RON, chitanta nr. ANCP1-B0133557/20-11-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 232,251P,

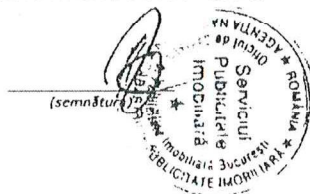
Data soluționării,
06/12/2013

Asistent-registrator,
ALEXANDRA MINODORA MIHAI

Referent,

Data eliberării,

____/____/____



(semnătura)

(parața și semnătura)

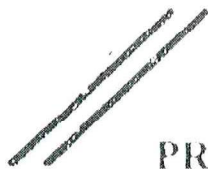
ROMÂNIA
PREFECTURA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

TITLU
DE PROPRIETATE

Terenul situat în București, Calea 13 Septembrie nr. 295, sectorul 5,
în suprafață de 344,00 mp, se trece în proprietatea d-nei
_____ domiciliată în București, _____
_____ prin Ordinul Prefectului nr. 369 din 05.07.2005, în
conformitate cu prevederile art. 36, alin. 5, din Legea nr. 18/1991,
republicată, privind fondul funciar.

Prezentul titlu este eliberat la data de 05.07.2005 cu numărul 8402/5.

PREFECT,
M. M. Mantale
MIOARA MANTALE



ROMÂNIA
PREFECTURA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

TITLU
DE PROPRIETATE

Terenul situat în București, Calea 13 Septembrie nr. 295, sectorul 5, în suprafață de 140,00 mp, se trece, în indiviziune, în proprietatea d-lor _____, domiciliat în București, str. _____ și respectiv, aleea _____, prin Ordinul Prefectului nr. 619 din 03.05.2000, în conformitate cu prevederile art. 36, alin. 5, din Legea nr. 18/1991, republicată, privind fondul funciar și art. 34 din Legea nr. 1/2000.

Prezentul titlu este eliberat la data de 04.05.2000 cu numărul 6809 / 5.

SECRETAR GENERAL,
ROMEO RAICU



Marea sa legalizarea acestei copii



Fac aceasta alipire conform planului imobilului intocmit de ing. Nicolaescu Corneliu Eugen si in conformitate cu care se vor efectua toate inscrierile in Cartea funciara la A.N.C.P.I. Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara sector 5.

In baza prezentului in scris, imobilul rezultat ca urmare a alipirii mai sus mentionate se va nota in Cartea funciara pe numele proprietarului, cu acelasi titlu.

Tehnoredactat si autentificat la Biroul Notarului Public MIRCEA ANISOARA in 7 exemplare, din care 6 exemplare au fost inmanate partilor.

DECLARANTA
DOBRICA ELENA

ROMANIA
BIROU NOTAR PUBLIC
MIRCEA ANISOARA

a 1 birou nr.101, bl.97, sector 5, Bucuresti

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1402
Anul 2008 Luna MAI Ziua 14

În fața mea, MIRCEA ANISOARA, notar public s-a prezentat la sediul biroului:

[Redacted Name], domiciliata in Bucuresti,

care după citirea actului a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele lui, precum și un număr de 1 (una) anexa.

In temeiul art.8, lit.b și in conformitate cu art.65 din Legea nr.36/1997

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul in suma de 900 lei și TVA de 171 lei cu chitanța nr. 1687 2008 și factura nr. 1687 2008.

NOTAR PUBLIC,
MIRCEA ANISOARA

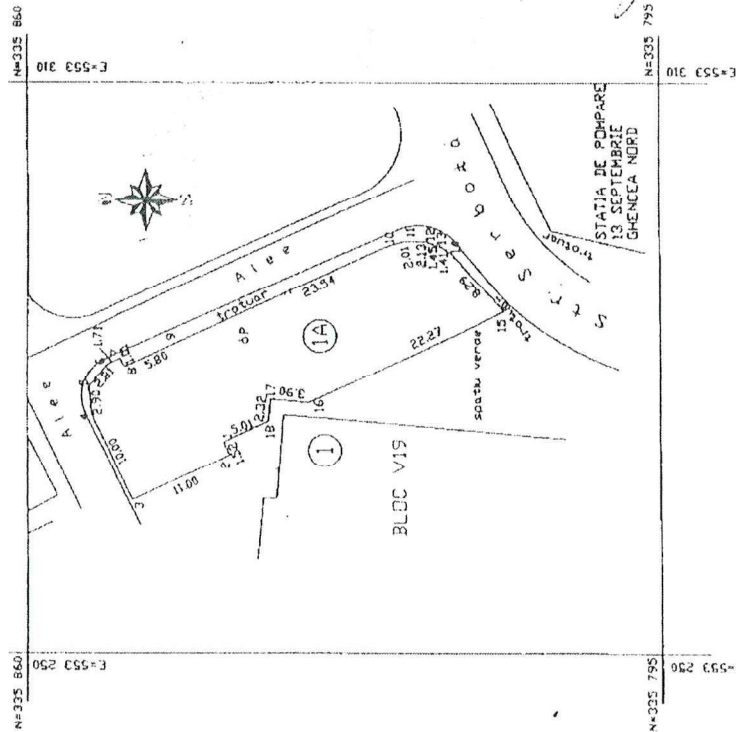
24

Plan de amplasament si delimitare imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Supr. masurata	Adresa imobilului
13035	477 mp.	Str. Serbota Nr. 1A
Cartea Funciara nr.	UAT	Sector 5, Bucuresti

A. Date referitoare la teren		
Nr. cartea funciara	Suprafata (mp)	Valoarea de constructii (lei)
1	477	
Total		
A. Date referitoare la constructii		
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)	Valoarea de constructii (lei)
Total		
INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiecte Stereografice 1976		
Pct.	Coordonate (m)	Nivel
1	55327214	32965930
2	55327076	32965930
3	55326646	32964423
4	55327111	32965246
5	55327100	32965246
6	55326621	32965194
7	55326658	32965246
8	55326607	32965246
9	55326254	32964477
10	55326254	32964477
11	55326250	32964477
12	55326218	32964477
13	55326271	32964477
14	55326256	32964477
15	55326251	32964477
16	55327631	32964477
17	55327634	32964477
18	55327633	32964477
Suprafata totala masurata = 477 mp		
Suprafata din actiunea Nr.		



ING. NICOLAE NICOLAEVICI
 SUCES
 SE confirma subscrisa constructia si introducerea in constructii a terenului de date

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară
 BUCURESTI
 Ing. MILOA MILODORA
 20.08.2010





Asociația Națională a Notarilor Publici

Societatea Profesională Notarială

PETRAȘ COZETA, RADU MIRELA SILVIA și RACOLȚA GEORGIAN

Licența de funcționare nr. 1727/1684/04.08.2013

Sediul: București, str. Foișorului nr. 5, bl. F4C, sc. 1, parter, ap. 2, Sector 3.

Telefon /Fax: 021/321.24.03; 021/326.79.50.

Dosar succesoral nr. 117/2013 reinregistrat Dosar nr. 107/2013

CERTIFICAT DE MOSTENITOR NR. 104

Supliment la Certificatul de Calitate de Moștenitor nr. 98 din data de 31.10.2013 eliberat în
Dosar nr. 107/2013 de notar public Petraș Cozeta cu sediul în Municipiul București
ziua 20 luna 11 anul 2013

PETRAȘ COZETA, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în temeiul art. 12 lit. c) și al art. 115 din Legea notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare, certific următoarele:

De pe urma defunctei _____, decedată la data de 07.04.2013, fostă cu ultim domiciliu în Municipiul București, _____, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori legali:

1. _____, cetățean român, domiciliat în Municipiul București, _____, în calitate de soț;
2. _____, domiciliată în Municipiul București, _____, în calitate de fiică;
3. _____, domiciliat în Municipiul București, str. _____, în calitate de fiu.

Defuncta a fost căsătorită sub regimul matrimonial al comunității legale, regim care a fost lichidat prin Actul de lichidare autentificat sub nr. 1736/20.11.2013 de notar public Petraș Cozeta cu sediul în Municipiul București.

I. Masa succesorală:

A) Bunuri mobile:

1) Cota parte de ½ (jumătate) din autoturismul marca RENAULT, tip KA 1105 MEGANE, cu număr de identificare VF1KA110528006939, cu număr de omologare ABRE3700HITICE3, de culoare gri, an de fabricație 2002, având număr de înmatriculare B-31-XCN, conform Certificatului de Înmatriculare a Vehiculului Nr. B01363922 eliberat de D.R.P.C.I.V. București la data de 27.06.2006, dobândit prin cumpărare în timpul căsătoriei prin contribuție comună și egală cu soțul supraviețuitor.

B) Bunuri imobile:

1) Terenul intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 477 mp situat în Municipiul București, Strada Șerbota nr. 1A, Sector 5, identificat cu număr cadastral 214112 (număr cadastral vechi 15053) intabulat în Cartea Funciară nr. 214112 (număr CF vechi 50812) a localității București, Sectorul 5, cu Încheierea nr. 259170/15.05.2008 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, Sectorul 5.

Acest Teren a rezultat în urma alipirii Terenului în suprafață de 344 mp, cu număr cadastral 14195, situat în Municipiul București, Str. Șerbota nr. 1B (fostă 13 Septembrie nr. 295), Sector 5, înscris în Cartea Funciară nr. 44193 a localității București, Sector 5 cu

Terenul în suprafață de 140 mp cu număr cadastral 8041, situat în Municipiul București, Str. Șerbota nr.1A, Sector 5, înscris în Cartea Funciară nr.41411 a localității București, Sector 5, conform Actului de Alipire autentificat sub nr. 1402/14.05.2008 de notar public Mărcea Anișoara cu sediul în Municipiul București.

a dobândit dreptul de proprietate asupra terenurilor astfel:

♦ Terenul în suprafață de 344 mp, cu număr cadastral 14195, situat în Municipiul București, Str. Șerbota nr.1B (fostă 13 Septembrie nr.295), Sector 5, înscris în Cartea Funciară nr.44193 a localității București, Sector 5, ca bun propriu prin Ordinul Prefectului nr.369/05.07.2005, în conformitate cu prevederile art.36, alin. 5, din Legea nr.18/1991, republicată, privind Fondul Funciar, conform Titlului de Proprietate nr.8402/5 din data de 05.07.2005, eliberat de Prefectura Municipiului București, numărul poștal al terenului fiind atribuit prin Certificatul nr.559145/13062 din data de 15.09.2006 eliberat de Primăria Municipiului București - Direcția Evidența Imobiliară și Cadastrală - Serviciul Nomenclatură Urbană.

♦ Terenul în suprafață de 140 mp cu număr cadastral 8041, situat în Municipiul București, Str. Șerbota nr.1A, Sector 5, înscris în Cartea Funciară nr.41411 a localității București, Sector 5, ca bun propriu în indiviziune cu prin Ordinul Prefectului nr.619/03.05.2000, în conformitate cu prevederile art. 36, alin. 5 din Legea nr.18/1991, republicată, privind Fondul Funciar și art. 34 din Legea nr.1/2000, conform Titlului de Proprietate nr.6809/5 din data de 04.05.2000, eliberat de Prefectura Municipiului București, numărul poștal al terenului fiind atribuit prin Certificatul nr.22191/6657 din data de 14.09.2001 eliberat de Primăria Municipiului București - Direcția Patrimoniu, Evidența Proprietăți și Cadastru Serviciul Nomenclatură Urbană și prin moștenire de la , în baza Certificatului de Moștenitor Legal și Testamentar nr.46/27.12.2001 eliberat în Dosar succesoral nr.51/2001 de notar public Andon Mihaela Victoria din Municipiul București.

2) Terenul intravilan, categoria de folosință arabil, în suprafață totală de 20.000 mp din care actele de proprietate și în suprafață de 20.032 mp rezultată din măsurătorile cadastrale situat în Orașul Măgurele, Județul Ilfov, identificat cu număr cadastral 1884, intabulat în Cartea Funciară nr. 54067 (număr CF vechi 2329) a localității Măgurele, Județul Ilfov, cu Încheierea nr.58782/22.08.2006 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov.

a dobândit terenul ca bun propriu în indiviziune cu prin reconstituirea dreptului de proprietate în baza Legii nr.18/1991, Legii nr.169/1997 și Legii nr.1/2000 conform Titlului de Proprietate nr.72111 eliberat în data de 26.11.2004 de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Județul Ilfov și prin moștenire de la conform Certificatului nr. 39/25.05.2006 eliberat în Dosar nr.43/2006 conexas la Dosarul nr.51/2001 de Notar Public Andon Mihaela Victoria din Municipiul București, Supliment la Certificatul de Moștenitor Legal și Testamentar nr.46/27 decembrie 2001 eliberat în Dosarul nr.51/2001 de Notarul Public Andon Mihaela Victoria din Municipiul București.

3) Terenul intravilan, în suprafață totală de 1.000 mp din care suprafața de 250 mp categoria de folosință curți - construcții și suprafața de 750 mp categoria de folosință arabil, situat în Municipiul București, identificat cu număr cadastral 206961 (număr cadastral vechi 5027/9/2)

intabulat în Cartea Funciară nr. 206961 (număr CF vechi 28645_9) a localității București, Sectorul 6, cu Încheierea nr.9670/28.07.2004 eliberată de Judecătoria Sectorului 6 București - Biroul de Carte Funciară.

4) Terenul intravilan, în suprafață totală de 1.000 mp din care suprafața de 250 mp categoria de folosință curți - construcții și suprafața de 750 mp categoria de



folosință arabil, situat în Municipiul București, _____, identificat cu număr cadastral 206962 (număr cadastral vechi 5027/9/3) intabulat în Cartea Funciara nr. 206962 (număr CF vechi 28645_10) a localității București, Sectorul 6, cu Încheierea nr.9670/28.07.2004 eliberată de Judecătoria Sectorului 6 București – Biroul de Carte Funciara.

5) Terenul intravilan, în suprafață de 971 mp conform actelor de proprietate și în suprafață de 972 mp rezultată din măsurătorile cadastrale, categoria de folosință curți – construcții, situat în Municipiul București, _____, identificat cu număr cadastral 206960 (număr cadastral vechi 5027/9/1) intabulat în Cartea Funciara nr. 206960 (număr CF vechi 28645_8) a localității București, Sectorul 6, cu Încheierea nr.9670/28.07.2004 eliberată de Judecătoria Sectorului 6 București – Biroul de Carte Funciara.

Acest teren este grevat cu sarcini respectiv servitute de trecere în favoarea loturilor 2, 3, 5, 6 prin servitute de trecere reprezentând parcela 4 și parcela 7, drept de servitute ce a fost notat în baza Actului de dezmembrare nr.2433 din 22.07.2004 emis de BNP Mircea Anișoara cu sediul în Municipiul București cu Încheierea nr.9670/28.07.2004 emisă de Judecătoria Sectorului 6 București – Biroul de Carte Funciara.

6) Terenul intravilan, în suprafață de 94 mp, categoria de folosință curți – construcții, situat în Municipiul București, _____, identificat cu număr cadastral 206963 (număr cadastral vechi 5027/9/4) intabulat în Cartea Funciara nr. 206963 (număr CF vechi 28645_11) a localității București, Sectorul 6, cu Încheierea nr.9670/28.07.2004 eliberată de Judecătoria Sectorului 6 București – Biroul de Carte Funciara.

Acest teren este grevat cu sarcini respectiv servitute de trecere în favoarea loturilor 6 și 7 prin servitutea de trecere reprezentând parcela 4 și parcela 7, drept de servitute ce a fost notat în baza Actului de dezmembrare nr.2433 din 22.07.2004 emis de BNP Mircea Anișoara cu sediul în Municipiul București cu Încheierea nr.9670/28.07.2004 emisă de Judecătoria Sectorului 6 București – Biroul de Carte Funciara.

7) Terenul intravilan, în suprafață de 12.840 mp conform actelor de proprietate și în suprafață de 12.881 mp rezultată din măsurătorile cadastrale, categoria de folosință arabil, situat în Municipiul București, _____, identificat cu număr cadastral 206965 (număr cadastral vechi 5027/9/7) intabulat în Cartea Funciara nr. 206965 (număr CF vechi 28645_13) a localității București, Sectorul 6, cu Încheierea nr.9670/28.07.2004 eliberată de Judecătoria Sectorului 6 București – Biroul de Carte Funciara.

Terenurile descrise la lit. B) punctul 3), punctul 4), punctul 5), punctul 6) și punctul 7) au rezultat în urma dezmembrării terenului în suprafață totală de 18.523,84 mp situat în Municipiul București, _____ conform Actului de dezmembrare autentificat sub nr.2433/22.07.2004 de notar public Mircea Anișoara cu sediul în Municipiul București.

Terenul în suprafață totală de 18.523,84 mp situat în Municipiul București, _____, a rezultat în urma dezmembrării terenului în suprafață totală de 19.800 mp situat în Municipiul București, _____, conform Actului de dezmembrare autentificat sub nr.3493/21.08.2003 de notar public Mircea Elena cu sediul în Municipiul București.

_____ a dobândit ca bun propriu, terenul în suprafață totală de 19.800 mp situat în Municipiul București, _____ prin reconstituirea dreptului de proprietate, în indiviziune și în cote părți egale de ½ (jumătate) cu _____ în baza Legii nr.18/1991 a Fondului Funciar conform Titlului Proprietate nr.100.083 eliberat la data de 04.06.2001, de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului

de Proprietate asupra Terenurilor a Municipiului București și prin moștenire de la _____ în baza Certificatului de Moștenitor Legal și Testamentar nr.46/27.12.2001 eliberat în Dosar succesoral nr.51/2001 de notar public Andon Mihaela Victoria din Municipiul București.

8) Terenul intravilan, în suprafață de 260 mp (reprezentând cota parte de 260/1024) din terenul în suprafață totală de 1.024 mp conform actelor de proprietate și în suprafață de 1.025 mp rezultată din măsurătorile cadastrale, categoria de folosință arabil, cu destinația de drum de trecere (servitute), situat în Municipiul București, _____ identificat cu număr cadastral 201053 (număr cadastral vechi 8082/11) intabulat în Cartea Funciară nr. 201053 (număr CF vechi 35305_10) a localității București, Sectorul 5, cu Încheierea nr. 14748/09.09.2005 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 5 București.

9) Terenul intravilan, în suprafață de 399 mp, categoria de folosință arabil, situat în Municipiul București, _____ identificat cu număr cadastral 201043 (număr cadastral vechi 8082/1/1) intabulat în Cartea Funciară nr. 201043 (număr CF vechi 35305_1) a localității București, Sectorul 5, cu Încheierea nr. 14736/09.09.2005 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 5 București.

10) Terenul intravilan, în suprafață de 699 mp categoria de folosință arabil, situat în Municipiul București, _____ identificat cu număr cadastral 201042 (număr cadastral vechi 8082/7) intabulat în Cartea Funciară nr. 201042 (număr CF vechi 35305_6) a localității București, Sectorul 5, cu Încheierea nr. 14744/09.09.2005 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 5 București.

11) Terenul intravilan, în suprafață de 500 mp categoria de folosință arabil, situat în Municipiul București, _____ identificat cu număr cadastral 201051 (număr cadastral vechi 8082/9) intabulat în Cartea Funciară nr. 201051 (număr CF vechi 35305_8) a localității București, Sectorul 5, cu Încheierea nr. 14746/09.09.2005 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 5 București.

12) Terenul intravilan, în suprafață de 900 mp categoria de folosință arabil, situat în Municipiul București, _____ identificat cu număr cadastral 201052 (număr cadastral vechi 8082/10) intabulat în Cartea Funciară nr. 201052 (număr CF vechi 35305_9) a localității București, Sectorul 5, cu Încheierea nr. 14747/09.09.2005 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 5 București.

Terenurile descrise la lit. B) punctul 8), punctul 9), punctul 10), punctul 11) și punctul 12) au rezultat în urma dezmembrării terenului în suprafață totală de 7.400 mp situat în Municipiul București, Drumul Ghirlandei nr.87-89, Sector 5, tarla 12, parcela 3, cu număr cadastral 8082, intabulat în Cartea Funciară nr.35305 a localității București, Sector 5 conform Actului de dezmembrare autentificat sub nr.2968/07.09.2005 de notar public Mircea Anișoara cu sediul în Municipiul București.

_____ a dobândit ca bun propriu, terenul în suprafață totală de 19.800 mp situat în Municipiul București, _____, prin reconstituirea dreptului de proprietate, în indiviziune și în cote părți egale de ½ (jumătate) cu _____ în baza Legii nr.18/1991 a Fondului Funciar conform Titlului Proprietate nr.100.083 eliberat la data de 04.06.2001, de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor a Municipiului București și prin moștenire de la _____

_____ în baza Certificatului de Moștenitor Legal și Testamentar nr.46/27.12.2001 eliberat în Dosar succesoral nr.51/2001 de notar public Andon Mihaela Victoria din Municipiul



București.

13) Cota parte de 1/2 (jumătate) din apartamentul nr.45 situat în Municipiul București, identificat cu număr cadastral 225512-C1-U56 (număr cadastral vechi 173/45), intabulat în Cartea Funciară nr. 225512-C1-U56 (număr CF vechi 35393) a Localității București Sector 5, cu Încheierea nr. 072/15.03.2005 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 5 București, compus din 4 (patru) camere de locuit și dependințe (bucătărie, baie, WC serviciu, hol, vestibul), cu o suprafață utilă de 91,30 mp plus balcon = 3,05 mp, balcon = 2,75 mp, cu o suprafață totală de 97,10 mp, împreună cu aceeași cotă parte din cota parte de 1,63% din dreptul de proprietate asupra părților din imobil care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună, precum și din terenul aflat în folosință în suprafață – cotă indiviză de 14,01 mp aferentă apartamentului.

_____ a dobândit dreptul său de proprietate asupra Imobilului în timpul căsătoriei cu _____, prin contribuție comună și egală, prin cumpărare conform Contractului de vânzare – cumpărare nr. 12164/1991 încheiat în data de 14.01.1992 și Procesului verbal de predare primire a locuinței cu același număr și din aceeași dată, acte încheiate cu RAIAL IMOBILIARA RA prin SC COTROCENI SA cu sediul în Municipiul București. Prețul Imobilului a fost achitat în rate integral conform Adeverinței nr.12300/08.06.1999 eliberată de Primăria Municipiului București – Departamentul Patrimoniu Imobiliar – Direcția Generală de Administrare a Fondului Imobiliar cu sediul în Municipiul București.

14) _____ (opătrime) din a _____ situat în Municipiul București, _____ identificat cu număr cadastral 224805-C1-U10 (număr cadastral vechi 1993/6), intabulat în Cartea Funciară nr. 224805-C1-U10 (număr CF vechi 35074 BIS) a Localității București Sector 5, cu Încheierea nr. 4513/22.03.2005 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 5 București, compus din 2 (două) camere de locuit și dependințe (bucătărie, baie, debara, sas, vestibul), cu o suprafață utilă de 61,38 mp plus balcon = 2,54 mp, cu o suprafață totală de 63,92 mp, împreună cu aceeași cotă parte din cota parte de 8,62% din dreptul de proprietate asupra părților din imobil care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună, precum și din terenul aflat în folosință în suprafață – cotă indiviză de 25,84 mp aferentă apartamentului.

_____ a dobândit dreptul său de proprietate asupra Imobilului în timpul căsătoriei cu _____, prin contribuție comună și egală, în indiviziune cu _____ prin cumpărare de la _____ și _____ conform Contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr.4203/01.06.1999 de notar public Șaimovici Ilie cu sediul în Municipiul București.

Astfel cum este precizat în Contractul de vânzare – cumpărare menționat mai sus și _____ au dobândit Imobilul prin cumpărare, în timpul căsătoriei, prin contribuție comună și egală, în baza Contractului de vânzare cumpărare nr.28054/1992 și preluat cu Procesul verbal de predare primire a locuinței cu același număr din data de 14.12.1992, acte încheiate cu RAIAL IMOBILIARA RA prin SC COTROCENI SA cu sediul în Municipiul București, transcrise sub nr.920/21.01.1999 de Judecătoria Sectorului 5 București. Prețul Imobilului a fost achitat integral așa cum rezultă din Adeverința nr.11900/07.1998 emisă de CLMB – DAGFI.

15) Dreptul de _____ în suprafață de 3 x 7 = 21 mp, dobândit de _____ prin moștenire și deținut în baza Actului de concesiune nr.3159 din 13.06.2006 eliberat de C.G.M.B. – Administrația Cimitirelor și Crematoriilor Umane cu sediul în Municipiul București.

Natura succesiunii: LEGALĂ, conform art. 971 și art. 975 Cod Civil.

II. Moștenitori:

1. _____, domiciliat în Municipiul București, _____, în calitate de soț, cu o cotă parte de 2/8 (douăoptimi) din masa succesorală;
2. _____, domiciliată în Municipiul București, _____, în calitate de fiică, cu o cotă de 3/8 (treioptimi) din masa succesorală;
3. _____, domiciliat în Municipiul București, _____, în calitate de fiu, cu o cotă de 3/8 (treioptimi) din masa succesorală;

Atribuirea în mod distinct a bunurilor s-a făcut în baza actului: nu este cazul.

Prezentul certificat s-a eliberat în baza hotărârii definitive: nu este cazul.

RENUNȚĂTORI :

Au renunțat la succesiune conform art.1120 din Codul Civil: nu sunt ;

Sunt prezumați renunțatori la succesiune, conform art.1112 din Codul Civil: nu sunt;

Sunt străini de succesiune: nu sunt;

Sunt nedemni, conform art. 958 sau art.959 din Codul Civil: nu sunt.

S-a perceput impozit: SCUTIT.

S-a perceput onorariul de 13.500 lei + 3.240 lei (T.V.A 19%) – 16.740 lei cu bon fiscal nr.026294/2013.

S-a perceput tariful de publicitate imobiliară în sumă de 477 lei (calculat 0,15% la valoarea totală a Imobilului descris la lit. B) punctul 1) de 71.550 EUR echivalentul a 318.082,68 lei la cursul Băncii Naționale a României de azi, de 1 EUR = 4,4456 lei/EUR) cu chitanța nr.0133557/2013.

S-a perceput tariful de publicitate imobiliară în sumă de 267 lei (calculat 0,15% la valoarea totală a Terenului descris la lit. B) punctul 2) de 40.000 EUR echivalentul a 177.824 lei la cursul Băncii Naționale a României de azi, de 1 EUR = 4,4456 lei/EUR) cu chitanța nr. 0133558/2013.

S-a perceput tariful de publicitate imobiliară în sumă de 176 lei (calculat 0,15% la valoarea totală a Terenului descris la lit. B) punctul 3) de 26.250 EUR echivalentul a 116.697 lei la cursul Băncii Naționale a României de azi, de 1 EUR = 4,4456 lei/EUR) cu chitanța nr. 0133559/2013.

S-a perceput tariful de publicitate imobiliară în sumă de 176 lei (calculat 0,15% la valoarea totală a Terenului descris la lit. B) punctul 4) de 26.250 EUR echivalentul a 116.697 lei la cursul Băncii Naționale a României de azi, de 1 EUR = 4,4456 lei/EUR) cu chitanța nr. 0133560/2013.

S-a perceput tariful de publicitate imobiliară în sumă de 98 lei (calculat 0,15% la valoarea totală a Terenului descris la lit. B) punctul 5) de 14.570 EUR echivalentul a 64.772,40 lei la cursul Băncii Naționale a României de azi, de 1 EUR = 4,4456 lei/EUR) cu chitanța nr. 0133561/2013.

S-a perceput tariful de publicitate imobiliară în sumă de 60 lei (calculat 0,15% la valoarea totală a Terenului descris la lit. B) punctul 6) de 2.820 EUR echivalentul a 12.536,60 lei la cursul Băncii Naționale a României de azi, de 1 EUR = 4,4456 lei/EUR) cu chitanța nr. 0133562/2013.

S-a perceput tariful de publicitate imobiliara în sumă de **2.148 lei** (calculat 0,15% la valoarea totală a Terenului descris la lit. B) punctul 7) de 322.025 EUR echivalentul a 1.431.594,34 lei la cursul Băncii Naționale a României de azi, de 1 EUR = 4,4456 lei/EUR) cu chitanța nr.0133563/2013.

S-a perceput tariful de publicitate imobiliara în sumă de **235 lei** (calculat 0,15% la valoarea totală a Terenului descris la lit. B) punctul 8) de 35.100 EUR echivalentul a 156.040,56 lei la cursul Băncii Naționale a României de azi, de 1 EUR = 4,4456 lei/EUR) cu chitanța nr.0133564/2013.

S-a perceput tariful de publicitate imobiliara în sumă de **80 lei** (calculat 0,15% la valoarea totală a Terenului descris la lit. B) punctul 9) de 11.978 EUR echivalentul a 53.249,40 lei la cursul Băncii Naționale a României de azi, de 1 EUR = 4,4456 lei/EUR) cu chitanța nr.0133565/2013.

S-a perceput tariful de publicitate imobiliara în sumă de **94 lei** (calculat 0,15% la valoarea totală a Terenului descris la lit. B) punctul 10) de 20.978 EUR echivalentul a 93.259,80 lei la cursul Băncii Naționale a României de azi, de 1 EUR = 4,4456 lei/EUR) cu chitanța nr.0133566/2013.

S-a perceput tariful de publicitate imobiliara în sumă de **101 lei** (calculat 0,15% la valoarea totală a Terenului descris la lit. B) punctul 11) de 15.010 EUR echivalentul a 66.728,46 lei la cursul Băncii Naționale a României de azi, de 1 EUR = 4,4456 lei/EUR) cu chitanța nr.0133567/2013.

S-a perceput tariful de publicitate imobiliara în sumă de **91 lei** (calculat 0,15% la valoarea totală a Terenului descris la lit. B) punctul 12) de 13.501 EUR echivalentul a 60.020,05 lei la cursul Băncii Naționale a României de azi, de 1 EUR = 4,4456 lei/EUR) cu chitanța nr.0133568/2013.

S-a perceput tariful de publicitate imobiliara în sumă de **178 lei** (calculat 0,15% la valoarea de 26.565 EUR (douăzecișisaseșzecișisuteșazecișicincieuro) echivalentul a 118.097,37 lei la cursul Băncii Naționale a României de azi, de 1 EUR = 4,4456 lei/EUR reprezentând cota parte de 1/2 (jumătate) din valoarea totală a imobilului descris la lit. B) punctul 13) de 53.130 EUR) cu chitanța nr.0133569/2013.

S-a perceput tariful de publicitate imobiliara în sumă de **65 lei** (calculat 0,15% la valoarea de 9.738 EUR (nouămișaptesutetrezecișiopteuro) echivalentul a 43.291,26 lei la cursul Băncii Naționale a României de azi, de 1 EUR = 4,4456 lei/EUR reprezentând cota parte de 1/4 (opătrime) din valoarea totală a imobilului descris la lit. B) punctul 14) de 38.950 EUR) cu chitanța nr.0133570/2013.

NOTĂ:

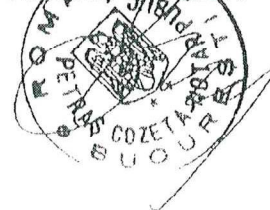
1. Conform Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996 republicată, notarul public instrumentator va cere înscrierea prezentului Certificat de moștenitor în Cartea Funciară a Imobilelor cuprinse în masa succesorală la litera B) punctul 1); B) punctul 2); B) punctul 3); B) punctul 4); B) punctul 5); B) punctul 6); B) punctul 7); B) punctul 8); B) punctul 9); B) punctul 10); B) punctul 11); B) punctul 12); B) punctul 13); B) punctul 14).

2. S-a luat la cunoștință obligația îndeplinirii formalităților de înregistrare fiscală în termen de 30 de zile, la Primăria competentă - Direcția Impozite și Taxe Locale, pentru fiecare Imobil cuprins în masa succesorală.

Termen de eliberare: 20.11.2013.

S-au eliberat părți: 19 (nouăsprezece) exemplare.

NOTAR PUBLIC,
PETRAȘ COZETA



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 585-S din 01.01.08

Urmare cererii adresate de _____ cu domiciliul in municipiul BUCURESTI, _____ inregistrata sub nr. 47013/10.12.2007.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991- republicata in 2004 (r 2) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, se

CERTIFICA

Pentru imobilul situat in municipiul BUCURESTI, sectorul 5, **STR. SERBOTA NR. 1A** sau identificat prin planuri cadastrale sc. 1/2000 si 1/500 .

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism faza PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 269/ 21.12.2000

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul in suprafata de 140 mp + 344 mp este in proprietatea petentei conform Titlurilor de Proprietate nr. 6809/5 din 04.05.2000 si 8402/5 din 05.07.2005 eliberate de Prefectura Municipiului Bucuresti intabulate in C.F. nr. 41411 conform incheierii nr. 9095/09.06.2006 si C.F. nr. 44193 conform incheierii nr. 19169/10.11.2006 la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bucuresti, sect.5.

2. REGIMUL ECONOMIC

- Conform PUG – Municipiul BUCURESTI - teren intravilan aflat in subzona M 2 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi max. de P+14 niveluri, cu accente inalte.
- Teren : curti - constructii ;
- Destinatie : locuinte ;
- Folosinta actuala : locuinte ;
- Solicitare : alipire.

3. REGIMUL TEHNIC

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata in 2004 (r2) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, PUG aprobat cu HCGMB 269/21.12.2000, pe terenul in cauza se pot autoriza constructii noi conform caracterului zonei. Utilizarile admise, interzise, caracteristicile parcelelor si amplasarea cladirilor conform PUG.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru alipire.

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE :

- a) Titlul asupra imobilului (copie legalizata)
b) Proiectul de autorizare a executarii lucrarilor de constructii
 PAC PAD POE
- c.1. Avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:
 alimentare cu apa canalizare
 alimentare cu energie electrica alimentare cu energie termica
 gaze naturale telefonie
 salubritate circulatie urbana
Altele
- c.2. Avize si acorduri privind
 prevenirea si stingerea incendiilor apararea civila
 protectia mediului sanatatea populatiei
- d) Avizele/acordurile si alte documente ce se asigura de catre solicitant
- d.1. Avizele/acordurile specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
 Certificat fiscal DITL sector 5
- d.2. Alte avize/acorduri
 Intabulare act de proprietate. Aviz I.S.C.
 Declaratie notariala pe propria raspundere privind inexistenta unor litigii asupra imobilului.
d.3. Studii de specialitate
 Expertiza tehnica .

e) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe:



Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 (douasprezece) luni de la data emiterii. (**Cererea de prelungire trebuie depusa cu minim 15 zile inaintea datei la care a fost eliberat, conf. Legii nr. 50/1991 - republicata (r2) in 2004, art. 6, alin. 7 si Ordin M.L.P.T.L. nr. 1943/2001 - art. 38, alin. 1-4).



SECRETAR,
CRISTINA CORNELIA FEURDEAN

ARHITECT SEF,
[Signature]

Achitat taxa de 200 lei, conform chitantei nr. 7619300/1-10.12.02

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicata in 2004 (r 2) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

DE LA DATA DE _____ PANA LA DATA DE _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
DANIEL MARIAN VANGHELIE

SECRETAR,
CRISTINA CORNELIA FEURDEAN

ARHITECT SE,

Data prelungirii valabilitatii: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitantei nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta

Intocmit: c.arh. VALENTIN CHISAMERA

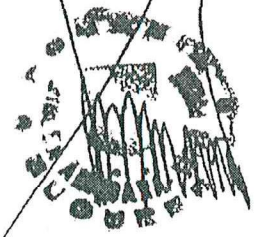
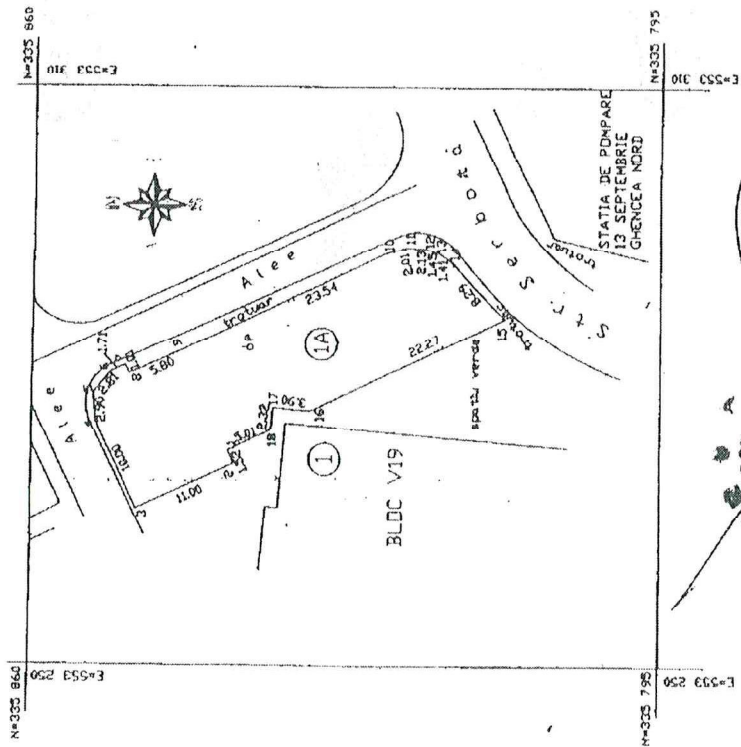
[Signature]
01/03/04

37

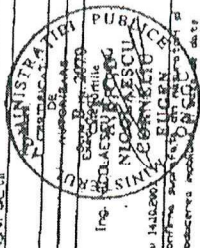
Plan de amplasament si delimitari a imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Supr. masurata	Adresa imobilului
13015	477 mp.	Str. Serbota Nr. 1A
Cartea Funciara nr.	UAT	Sector 5, Bucuresti



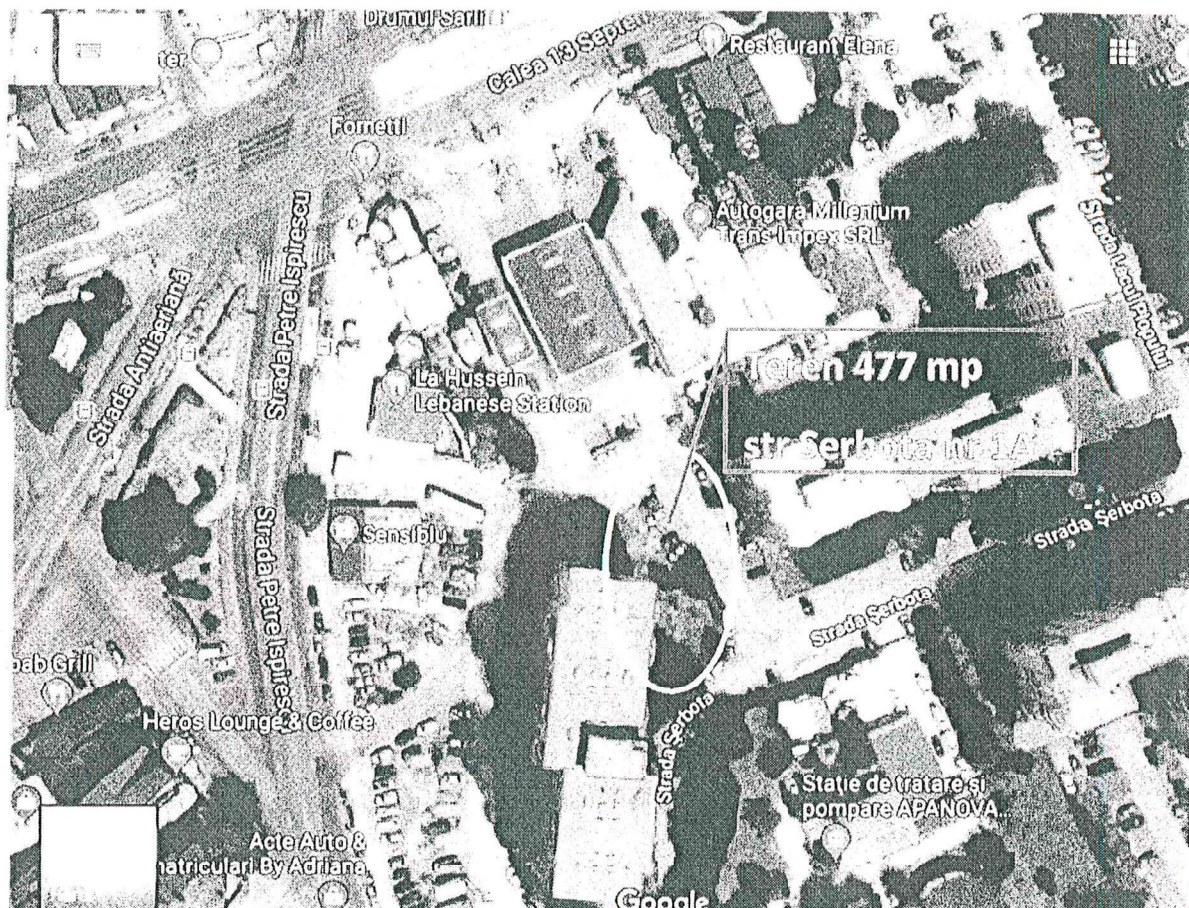
Nr. Sursa	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	A. Date referitoare la teren	
			Valoarea	Numar
1	UC	477		
Total		477		
Cod constr.	Suprafata construita la sta (mp)	A. Date referitoare la constructii		
		Valoarea	Numar	
Total				
INVENTAR DE COORDONATE				
Pct.	E(N)	N(S)	Sistem de proiectie Stereografic 1970	
1	55327214	32582599	NOU	
2	55327276	32582626		
3	55327308	32582629		
4	55327331	32582646		
5	55327800	32582677		
6	55328022	32582698		
7	55328098	32582700		
8	55328107	32582700		
9	55328224	32582707		
10	55328264	32582731		
11	55328327	32582739		
12	55328316	32582746		
13	55328371	32582769		
14	55328396	32582780		
15	55328424	32582789		
16	55327631	32582789		
17	55327654	32582823		
18	55327423	32582840		
Suprafata totala masurata 477 mp				
Suprafata din constructii mp				

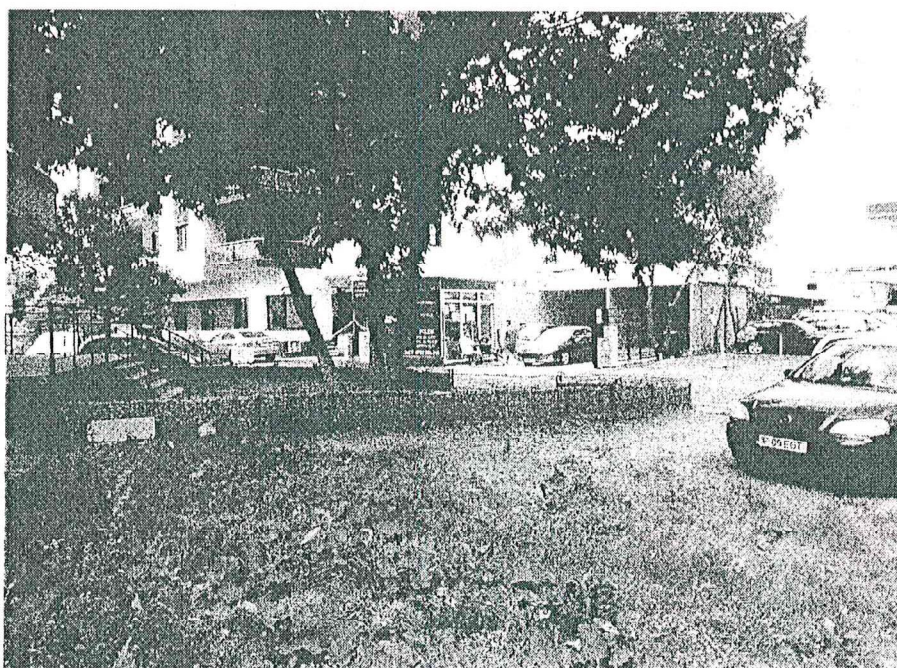
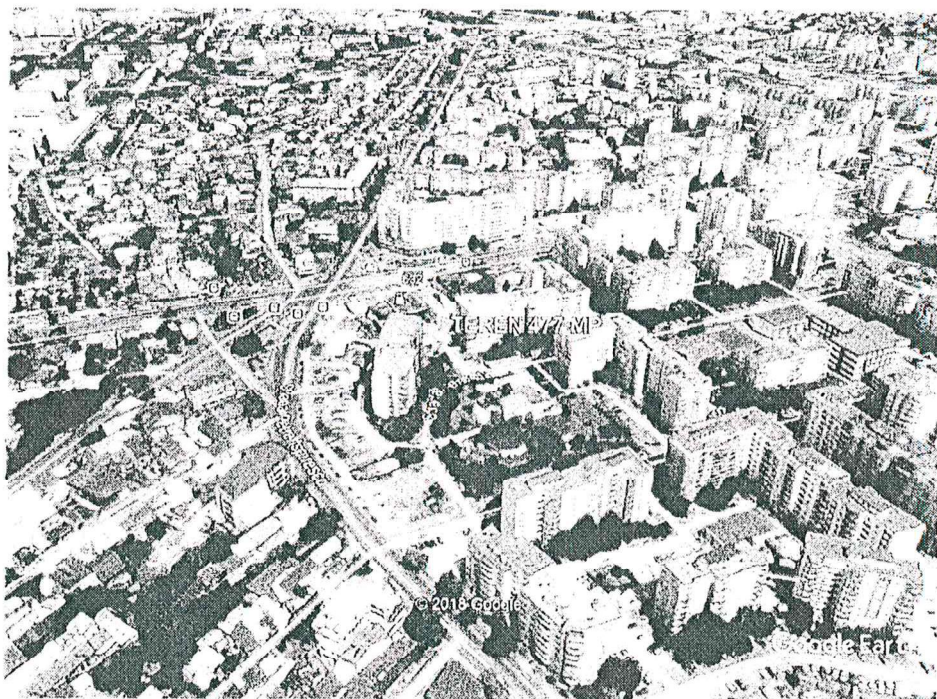


Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Sector 5
Str. Nicolai Minodora
10582006



Amplasare in zona, vecinatati imobil

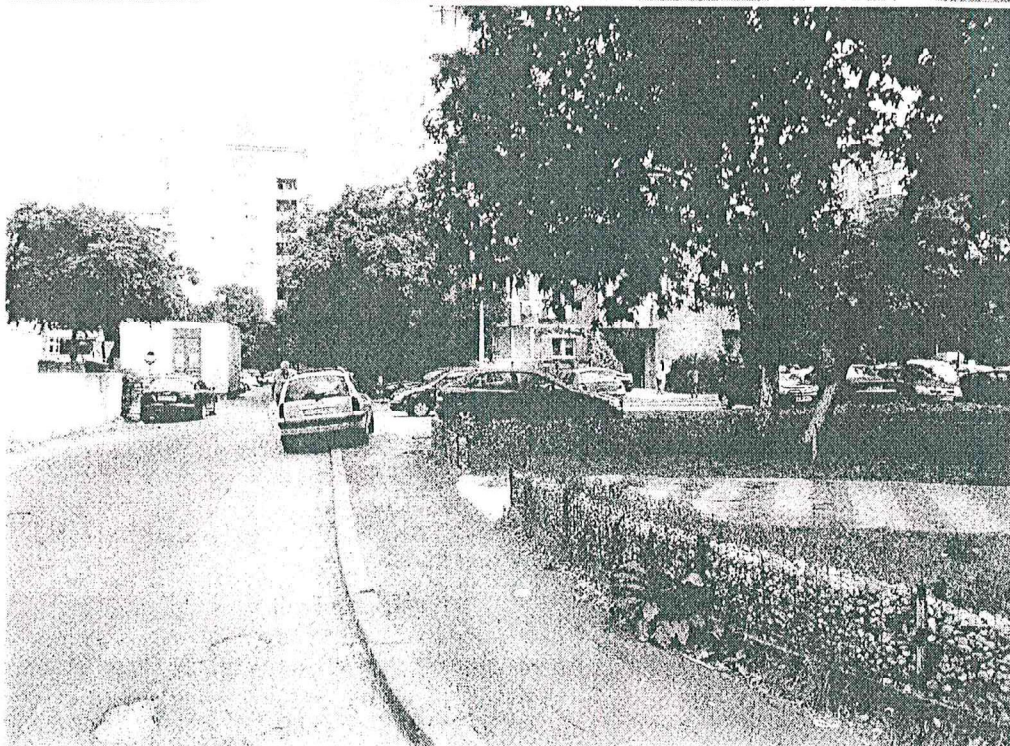
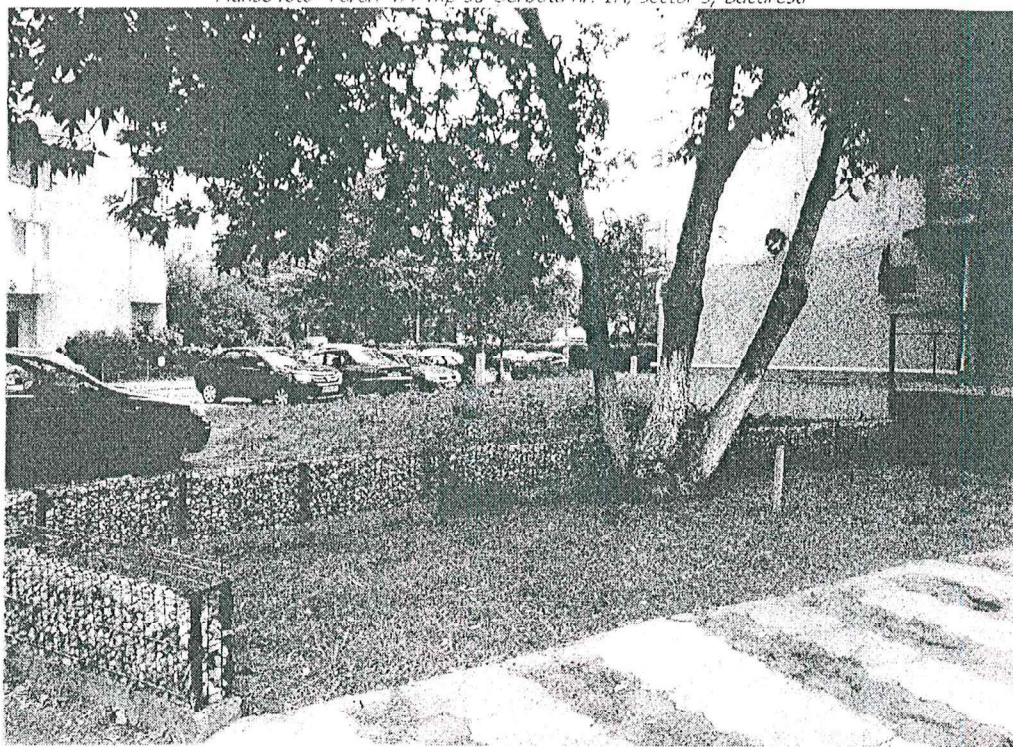




Planse foto- Teren 477 mp str Șerbota nr. 1A, sector 5, Bucuresti



Planse foto- Teren 477 mp str. Serbota nr. 1A, sector 5, Bucuresti



Teren Calea 13 Septembrie (POT 70%, CUT 3)

Bucuresti, zona 13 Septembrie

Actualizat azi

586.500 EUR

Comision: 3%



Salvează

0

Adaugă nouțe

Detalii

Proprietatea este situata in sectorul 5 al capitalei, pe Calea 13 Septembrie in apropierea complexului comercial Prosper si a parcului Sebastian, la o distanta de aproximativ 1 km de hotelul J.W. Marriott. Urbanistic terenul este incadrat in subzona mixta M2 (POT 70%, CUT 3)

Caracteristici

Suprafață teren:	782 mp
Front stradal:	17 m
Nr. fronturi:	1
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport

Anunț publicat de



MIHAI ODOROAGA
Consultant Imobiliar
CONADI

Sună la

0756.191.537

Alte telefoane:

021.3104515

021.3101867 (fax)

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Bucuresti, Terenuri construcții in zona 13 Septembrie, Bucuresti

Sus

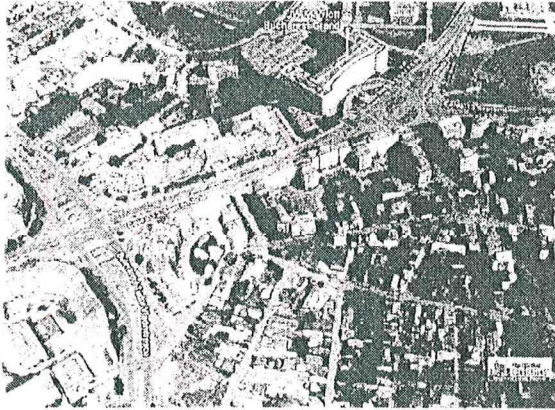
44

VANZARE TEREN MARRIOTT URANUS | 609 MP

Bucuresti, zona 13 Septembrie

Actualizat azi

495.000 EUR



Salvează

0

Adaugă noțițe

Detalii

VANZARE TEREN MARRIOTT URANUS - Agentia imobiliara Professional Consulting va ofera spre achizitionare un teren in suprafata de 609 metri patrati cu un front stradal de 16,65 metri amplasat in cartierul Uranus, foarte aproape de intersectia Calea 13 Septembrie - Soseaua Panduri. Din punct de vedere urbanistic, parcela se incadreaza in Subzona Mixta M3 (procent de ocupare a terenului POT 60%, coeficient de utilizare a terenului CUT 2.5, regim de inaltime RH P+4E). Imobilul NU se afla in Zona Protejata sau in raza de protectie a unei cladiri inscrise in Lista Monumentelor Istorice. Toate utilitatile (apa curenta si canalizare, energie electrica si gaz). Observatii: Pret nediscutabil. Pentru amanunte suplimentare, va rugam sa ne contactati.

Caracteristici

Suprafață teren:	609 mp
Front stradal:	16 m
Nr. fronturi:	1
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare

Gaz

Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

Anunț publicat de



EDMOND CRISTESCU
Agent imobiliar

PROFESSIONAL CONSULTING

Sună la

0722.532.348

Alte telefoane:

021.2228140

0722.532.348

0314.217.220 (fax)

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Bucuresti, Terenuri construcții in zona 13 Septembrie, Bucuresti

Sus

46

Teren 670 mp ,13 Septembrie

Bucuresti, zona 13 Septembrie

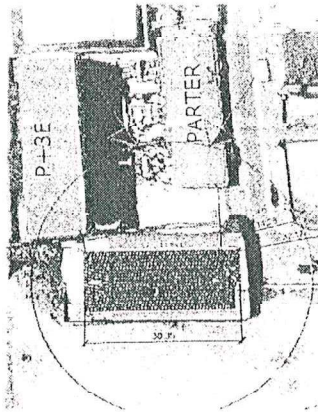
Actualizat azi

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția CV BROKER TEAM SRL

520.000 EUR

779,61 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

Teren Intravilan Construibil de Vanzare in Bucuresti - 13 Septembrie, reper str Samuil Vulcan, avand o suprafata de 667 mp si deschiderea de 19 ml la 1 fronturi. Caracteristici teren POT 75% %, CUI 4,5 , Regim de inaltime P+6 , amprenta maxima # amprentamaxima# mp.Pretul este negociabil . ID intern: 0308598590002.

Caracteristici

Suprafață teren:	667 mp
Front stradal:	19 m
Nr. fronturi:	1
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

Teren Intravilan Construibil de Vanzare in Bucuresti - 13 Septembrie, reper str Samuil Vulcan, avand o suprafata de 667 mp si deschiderea de 19 ml la 1 fronturi. Caracteristici teren POT 75% %, CUT 4,5 , Regim de inaltime P+6 , amprenta maxima #amprentamaxima# mp.Pretul este negociabil . ID intern: 0308...[vezi tot numărul](#)002.

Anunț publicat de



VASILE CIORITA
Bucuresti
CV BROKER TEAM SRL

Sună la

0722.200.560

Alte telefoane:

0722.200.660

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Bucuresti, Terenuri construcții in zona 13 Septembrie, Bucuresti

Sus

48

Teren de vanzare, 337 mp, front stradal 11 m, pret negociabil

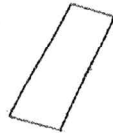
Bucuresti, Sector 5, zona Sebastian

Actualizat in 09.08.2018

140.000 EUR

415,43 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Salvează

0

Adaugă notițe

Caracteristici

Suprafață teren:	337 mp
Front stradal:	11 m
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Construcție pe teren:	Nu

Anunț publicat deSAVIN ANA
proprietar

Sună la

0723.626.508

COMPARTIMENTUL 5

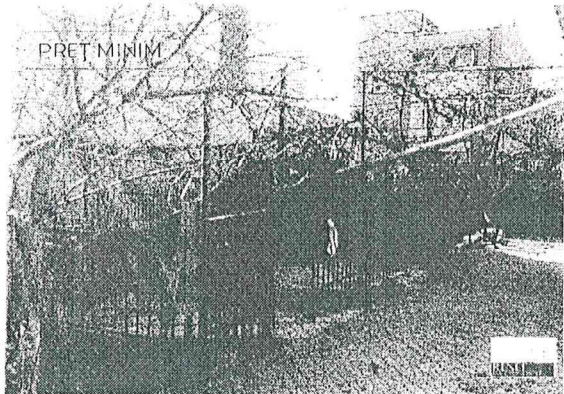
Teren Intravilan 13 septembrie

Bucuresti, zona 13 Septembrie
Actualizat azi

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția RENET THE REAL ESTATE NETWORK

350.000 EUR

Comision: 2%



Salvează

0

Adaugă nouțe

Caracteristici

Suprafață teren:	540 mp
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	3
Lățime drum acces:	7 m
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

51

Alte detalii

Va prezint un Teren Intravilan pe strada Samuil Vulcan intr o zona foarte linistita la maxim 20 de metri liniari de calea 13 Septembrie la 800 metri de hotel Marriot si 150 de magazinul Prosper. Pe acest teren este un imobil P+1 si doua mici dependinte care sunt folosite ca si o bucatarie de vara si un mic spatiu de depozitare. Terenul are o deschidere de aproximativ 20 ml si o adancime de 27 ml si imobilul care se afla pe el poate sa fie demolabil. Proprietarul are actele in regula ceea ce inseamna cadastru intabulare este liber de sarcini si are actele de Urbanism aproape finalizate (va fi un regim de inaltime de P+4 etaje). Acest teren trebuie vazut ca o viitoare investitie mai ales ca pretul pe metru patrat este mult mai mare in aceasta zona. Se poate contrui un bloc de locuinte fiind foarte cautate sau o cladire mai mica de birouri care in viitor se poate inchiria imediat. Ca si mijloace de transport suntem cam la 100 de metri de statiile de tramvai si autobuz. Avem magazinul Prosper aproape in cadrul caruia gasim filiale de banci sala de fitness restaurante gasim in apropiere la 30 de metri avem Megalmage la 600 de metri avem Lidle.

Anunț publicat de



ALEXANDRU DOBREA
RENET THE REAL ESTATE NETWORK

Sună la

+40-736.013.770

Alte telefoane:

0314.381.870

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare București, Terenuri construcții in zona 13 Septembrie, București

Sus

52

Element de comparatie	subiect	terenuri comparabile				
		comparabila 1	comparabila 2	comparabila 3	comparabila 4	comparabila 5
suprafata(mp)	477	782	609	670	377	540
front stradal		17	16,7	19	11	20
pret de oferta/vanzare in eu/mp		750	813	776	370	648
tipul		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
ajustare cu marja de negociere %		10%	10%	10%	10%	10%
corectie (euro/mp)		75	81,3	77,6	37	64,8
pret corectat(euro/mp)		675	731,7	698,4	333	583,2
drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral	integral
corectie (euro/mp)		0	0	0	0	0
pret corectat(euro/mp)		675	731,7	698,4	333	583,2
conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
corectie (euro/mp)		0	0	0	0	0
pret corectat(euro/mp)		675	731,7	698,4	333	583,2
conditii de vanzare	pretul pietei	pretul pietei	pretul pietei	pretul pietei	pretul pietei	pretul pietei
corectie (euro/mp)		0	0	0	0	0
pret corectat(euro/mp)		675	731,7	698,4	333	583,2
conditii de piata	sept. 18	sept. 18	sept. 18	sept. 18	sept. 18	sept. 17
corectie (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
corectie (euro/mp)		0	0	0	0	29,16
pret corectat(euro/mp)		675	731,7	698,4	333	554,04
localizare	Calea 13 Sept/ str Șerbota	Calea 13 Sept. Prosper	Calea 13 Sept. Pandurii/Urmas	Samuil Vulcan	str. Dumbrava Noua/Iancu Jianu	Samuil Vulcan plan 2
corectie (%)		0,00%	-20,00%	-10,00%	30,00%	5,00%
corectie (euro/mp)		0	146,34	-69,840	99,900	27,702
pret corectat(euro/mp)		675	585,36	628,560	432,900	581,742
dimensiune lot		similar	similar	similar	similar	similar
corectie (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
corectie (euro/mp)		0	0	0,000	0,000	0,000
pret corectat(euro/mp)		675	585,36	628,560	432,900	581,742
utilitati	toate	similar	similar	la fel	la fel	la fel
corectie (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
corectie (euro/mp)		0	0	0,000	0,000	0,000
pret corectat(euro/mp)		675	585,36	628,560	432,900	581,742
CMBU- cea mai buna utilizare	rezidential/ mixta	rezidential/mixta	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
corectie (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
corectie (euro/mp)		0,000	0	0,0000	0,0000	0,0000
pret corectat(euro/mp)		675,000	585,36	628,5600	432,9000	581,7420
acces la artera principala	nu	da	nu	nu	nu	nu
corectie (%)		-10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
corectie (euro/mp)		-67,500	0,000	0,000	0,000	0,000
pret corectat(euro/mp)		607,50	585,36	628,56	432,90	581,74
liber de constructii	da	da	da	nu	partial	nu
corectie (%)		0,00%	0,00%	10,00%	5,00%	10,00%
corectie (euro/mp)		0,000	0	62,8560	21,6450	58,1742
pret corectat(euro/mp)		607,500	585,360	691,416	454,545	639,916
zonare conform PUG	M2	M2	M3	CB3	M3	M2
corectie (%)		0,00%	10,00%	-10,00%	10,00%	0,00%
corectie (euro/mp)		0,000	58,536	62,856	43,290	0,000
pret corectat(euro/mp)		607,50	643,90	628,56	497,84	639,92
Numar total corectii		1	2	2	3	3
Total corectie bruta		67,500	204,876	195,552	164,835	115,036
Corectie procentuala		0,090	0,252	0,252	0,446	0,178
Pret rezultat in eu/mp prin comparatie de piata	607,5					
Valoare estimata (euro/mp) teren liber	608,00					
Valoare estimata lot de teren 477mp in euro	290.016,00					





ANEVAR[®]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚII DIN ROMÂNIA

VALABIL 2018

ZAMFIR CRISTINA MIHAELA
Legitimația nr. 17257

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR
SPECIALIZAREA EI EPI ERM

54



MINISTERUL JUSTIȚIEI

SERVICIUL PROFESII JURIDICE CONEXE
BIROUL CENTRAL PENTRU EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE

A U T O R I Z A Ț I E

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Nr. 66418072014 Seria 670714103313062014

În conformitate cu art. II din Legea nr. 208/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 11 alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2000, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Se emite următoarea

A U T O R I Z A Ț I E

Domnul/Doamna **Zamfir Cristina - Mihae**, cod numeric personal _____, se autorizează ca **expert tehnic judiciar** în specializarea/specializările:

Evaluarea proprietatii imobiliare

Eliberată astăzi, 18/07/2014

Șef Serviciu
Serviciul Profesii Juridice Conexé

Aurelia TUDOSE



55