

PUNCTUL NR. 3

HOTĂRÂRE

privind schimbul de proprietăți între terenul în suprafață de 625 mp, situat în București, la adresele poștale Calea Dudești nr.154, nr.156, nr.158, Str.Aristide Pascal nr.41, sector 3, proprietatea Domnului Stan Ion și terenul în suprafață de 625 mp, situat în București, la fostele adrese poștale Str.Vlad Județul nr.52, nr.54 și Str.Aristide Pascal nr.37 și nr.39, sector 3, aparținând domeniului privat al municipiului București

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul Direcției Evidență Imobiliară și Cadastrală ;

Văzând raportul Comisiei de Patrimoniu și avizul Comisiei Juridice și de Disciplină ale Consiliului General al Municipiului București ;

În temeiul prevederilor art.36 alin(2), lit.c), art.45 alin.3 și art. 121 alin (4) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Se aprobă schimbul de proprietăți între terenul în suprafață de 625 mp, proprietatea Domnului Stan Ion, situat în București, la adresele poștale Calea Dudești nr.154, nr.156, nr.158, Str.Aristide Pascal nr.41, sector 3, și terenul în suprafață de 625 mp, situat în București, la fostele adrese poștale Str.Vlad Județul nr.52, nr.54 și Str.Aristide Pascal nr.37 și nr.39, sector 3, aparținând domeniului privat al municipiului București.

Art.2.- Terenurile prevăzute la art.1 se identifică potrivit anexei nr.1.

Art.3 - Se însușește raportul de evaluare întocmit de FINcontrol Consulting S.R.L. prezentat în anexa 2.

Art.4 - Domnul Stan Ion va preda terenul prevazut la art.1 liber de orice sarcini și construcții la momentul încheierii contractului de schimb .

Art. 5 - Anexele nr.1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința a Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Tudor Toma

București,

Nr.

MUNICIPIUL BUCURESTI
Unitate administrativ-teritoriala : SECT.3
Adresa corpului de proprietate :
Calea Dudesti nr. 154-156-158
Str. Aristide Pascal nr. 39-41
STUDIU TOPO PENTRU P.U.D.

STUDIU TOPOGRAFIC
Scara 1:200
-intravilan-

Numele si prenumele beneficiarului:
STAN ION
Domiciliul:
B-dul Decebal nr.18,
Sect.3, Municipiul Bucuresti

CALEA DUDEST

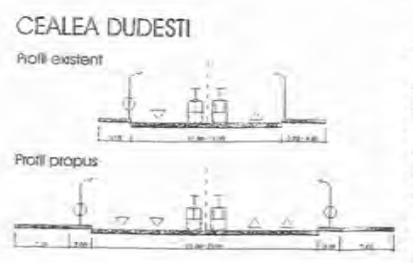
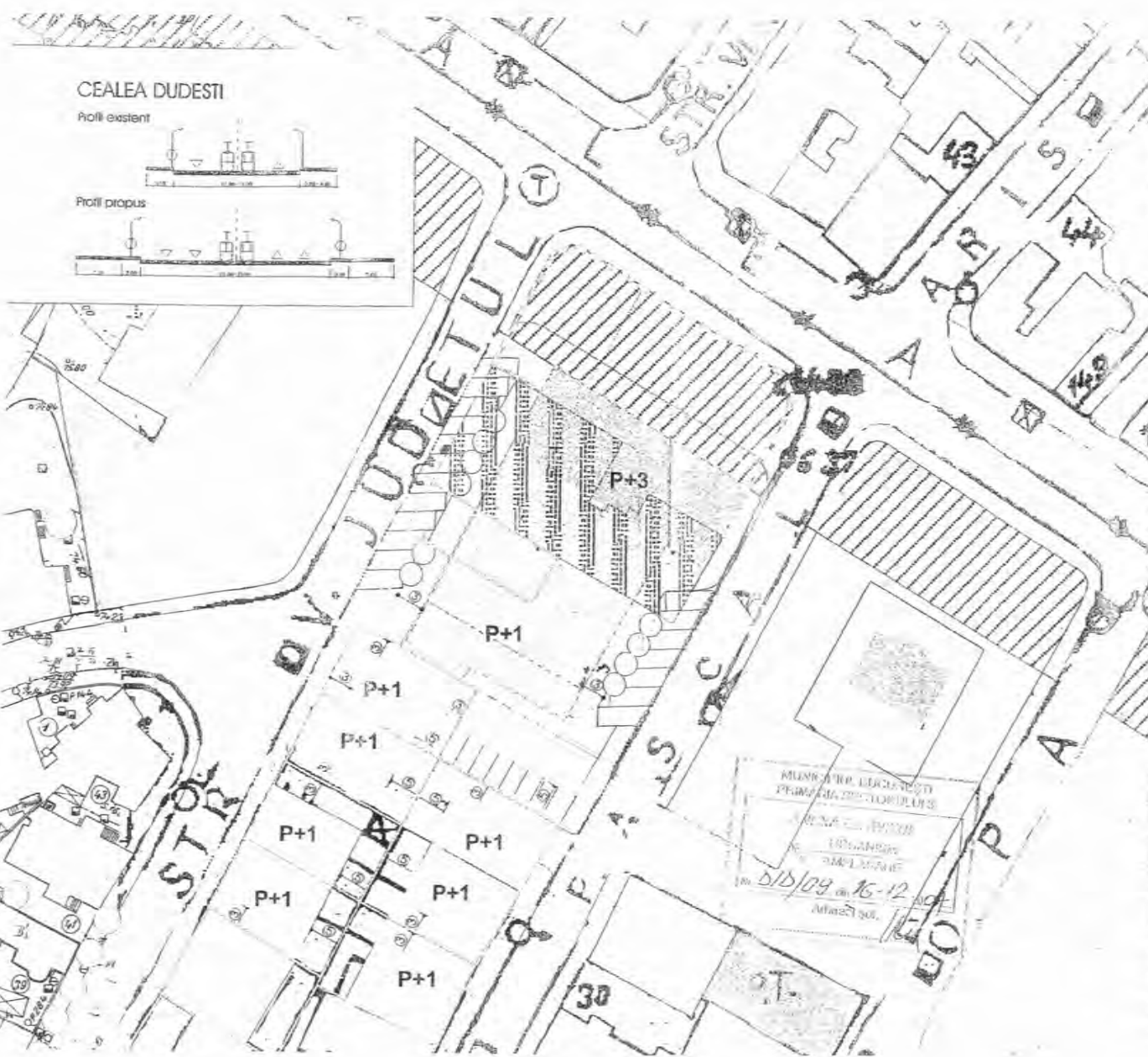
S teren propusa pt. schimb = 625.00mp

S teren conform acte = 839.11mp

S teren propusa ca schimb proprietati = 625mp



ANEXA NR. 1
LA H.G.M.R. nr.



P.I.U. CALEA DUDESTI
NR. 154-158 - STR. ARȘIN
PĂȘANIȘ, NR. 39, SECTOR 3
BUCUREȘTI
REGLEMENTARI
SC. 1:300

LEGENDA

LIMITE

- Unitate teren care a generat P.U.D.

FUNCTIUNI EXISTENTE

- Zona locuinte individuale
- Spati destructurate
- Industria, depozite
- Servicii, comerț, ofișuri
- Vegetație înaltă

CIRCULAȚII EXISTENTE

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale

REGLEMENTARI PROPUSE

- Edificiile propuse cu funcțiuni instituționale, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe
- Zona propusă spre transfer în domeniul public
- Teren propus spre congelare sau schimb de proprietate
- Locuințe
- Parcări interbato
- Spații verzi

POT max. = 70%

CUT max. = 4,5

STAMPURI:

- BIROU DE ARHITECTURĂ TOTAL PLAN DESIGN
- ARH. A. MITRACHE
- VERIFICAT: G. C. C. ENACHE
- PROF. DR. G. C. ENACHE
- STAMPĂ DE PROIECTARE
- STR. PĂȘANIȘ, NR. 39, SECTOR 3, BUCUREȘTI
- NOIEMBRIE 2004

ANEXA nr. 2

la HCGMB nr.



FINcontrol Consulting S.R.L

Str. Dristorului nr. 112, sector 3
Tel. 0722 511 201
Tel/Fax. (021) 323.05.37
e-mail fin_control@yahoo.com
J 40/1063/1999; CUI 11481538
Cont: RO14RNCB5030000021020001
B.C.R. Sector 3

CERTIFICAT ISO 9001:2000

MEMBRU AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

CONSULTANTA ECONOMICO - FINANCIARA - EVALUARI - LICHIDARI SOCIETATI COMERCIALE

S.C. FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.

16.06.06

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATI IMOBILIARE DE TIP

"TEREN" SITUATE IN BUCURESTI

**- CALEA DUDESTI NR. 154-158 SI STR.
ARISTIDE PASCAL NR. 39 SI NR. 41,
SECTOR 3**

**- STR. VLAD JUDETUL NR. 33, NR.35, NR.
35 A SI NR. 37, SECTOR 3**

DIRECTOR,

Ing.ec. Daniela RUSU



IUNIE 2006

Comptabil
DIRECTIA
MUNICIPALITATEI
BUCURESTI

CUPRINS

1. SINTEZA EVALUĂRII	1
1.1. Rezultatele evaluării	2
1.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	2
1.3. Certificare	3
2. CONSIDERAȚII GENERALE	4
2.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate	4
2.2. Scopul evaluării	4
2.3. Clientul și destinatarul lucrării (instrucțiunile evaluării)	4
2.4. Bazele evaluării	4
2.4.1. Ipoteze și condiții limitative	5
2.4.2. Valoarea estimată	6
2.4.3. Data evaluării	6
2.4.4. Data inspecției	6
2.4.5. Metodologia de evaluare folosită	7
2.4.6. Modalități și termene de plată	7
2.5. Responsabilitatea față de terți	7
2.6. Sursele de informații	8
3. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	8
3.1. Identificarea proprietății. Aspecte juridice	8
3.1.1. Situația juridică	10
3.1.2. Descrierea amplasamentului	10
3.1.3. Descrierea proprietății imobiliare	10
3.2. Analiza pieței imobiliare	10
4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	14
4.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)	14
4.2. Procedura de evaluare	15
4.2.1. Metoda comparației directe	15
4.2.2. Metoda reziduală	18
4.3. Reconcilierea rezultatelor	20
ANEXE	21
1. PREZENTAREA EVALUATORULUI	21
2. DOCUMENTE	24



Capitolul 1

SINTEZA REZULTATELOR

Obiectul evaluării

Proprietatile imobiliare “teren” situate in:

- București, sector 3, calea Dudești nr. 154-158 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41, în suprafață totală de **625,00 mp**;
- București, sector 3, str. Vlad Judetul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37, în suprafață totală de **625,00 mp**

Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, așa cum este definită în standardul internațional de evaluare IVS 1.

Clientul a solicitat aceasta evaluare fiindu-le necesara la Autoritatile Administratiei Publice Centrale și Locale ale Municipiului Bucuresti în vederea efectuării unui schimb imobiliar.

Descrierea proprietății imobiliare

Din punct de vedere al caracteristicilor geotehnice, este un teren normal, care prezintă unele denivelări.

Echiparea tehnico – edilitară a zonei în care se află imobilul:

- rețele apă – canal ;
- rețele energie electrică ;
- rețele de gaze naturale;
- rețele de telefonie ;
- rețele de transport urban.

Poziția terenului față de accesul la rețelele de transport:

- transport rutier;
- transport feroviar;

Se evalueaza dreptul de proprietate asupra terenului

- In suprafață de **625,00 mp** situat in București, sector 3, calea Dudești nr. 154-158 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41și a terenului
- In suprafață de **625,00 mp** București, sector 3, str. Vlad Judetul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37.

Inspekția proprietății a fost efectuată de către ing. ec. Daniela RUSU.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor internaționale de evaluare IVS1 – valoarea de piață - baza de evaluare și IVS3 – raportarea evaluării, precum și a Standardului Internațional de Practică în Evaluare (GN) – GN1 – evaluarea proprietății imobiliare.



1.1. Rezultatele evaluării

METODA COMPARATIEI

- București, sector 3, calea Dudești nr. 154-158 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41, în suprafață totală de **625,00 mp** - valoarea este de:
500.000 EURO
- București, sector 3, str. Vlad Județul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37, în suprafață totală de **625,00 mp**
406.250 EURO

METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE (Hotararea C.L.M.B.207/29.09.2005)

- București, sector 3, calea Dudești nr. 154-158 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41, în suprafață totală de **625,00 mp** - valoarea este de:
618.895 EURO
- București, sector 3, str. Vlad Județul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37, în suprafață totală de **625,00 mp**
414.243 EURO

1.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a crea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o comparație ;
- orientarea spre piață.

Prin “metoda comparației directe” și prin metoda “reziduală” a terenului liber, s-au obținut valori apropiate.



În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată la data de 14.06.2006 a

- terenului în suprafață de **625,00 mp** situat în București, sector 3, calea Dudești nr. 154-58 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41 este de:

500.000 EURO

- terenului în suprafață de **625,00 mp** București, sector 3, str. Vlad Județul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37 este de:

406.250 EURO

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

COORDONATOR LUCRARE,
ing.ec. Daniela RUSU



1.3. Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezente și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezente sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizate, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

COORDONATOR LUCRARE,
ing.ec. Daniela RUSU

Expert evaluator Proprietăți Imobiliare,
Membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România,
Expert tehnic Ministerul Justiției
Lichidator



Capitolul 2

CONSIDERAȚII GENERALE

2.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatile imobiliare “teren” situate în:

- București, sector 3, calea Dudești nr. 154-58 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41, în suprafață totală de **625,00 mp**;
- București, sector 3, str. Vlad Județul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37, în suprafață totală de **625,00 mp**

- **Dreptul de proprietate** : se evaluează dreptul integral de proprietate asupra proprietății identificate. Titlul de proprietate este considerat valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

2.2. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, așa cum este definită în standardul internațional de evaluare IVS 1.

Clientul a solicitat aceasta evaluare fiindu-le necesara la Autoritatile Administratiei Publice Centrale și Locale ale Municipiului Bucuresti în vederea efectuării unui schimb imobiliar.

2.3. Clientul și destinatarul lucrării (Instrucțiunile evaluării)

Prezentul raport de evaluare se adresează **d-ului STAN ION** în calitate de client , destinatar fiind Primaria Municipiului Bucuresti.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

2.4. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.



2.4.1. Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele :

Ipotezele :

- valoarea de piață estimată poate să fie influențată în funcție de condițiile, termenele și modalitățile de încheiere a unei eventuale tranzacții ;
- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare / utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- nu a fost realizată nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate, prezentată la pct. 2.4.2. ;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării ;
- suprafața terenului luată în calcul a fost cea preluată din fisa cadastrală (din masuratori)
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție**, putând exista și alte informații de care evaluatorul nu avea cunoștință la data evaluării.

Condiții limitative :

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la



imobilul supus evaluării, în afara cazului în care s-au încheiat în prealabil astfel de înțelegeri ;

- nici prezentul raport, nici părți ale sale (metodologia abordată și identitatea evaluatorului ș.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului ;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

2.4.2. Valoarea estimată

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietăților imobiliare, aceasta făcând obiectul standardului internațional de evaluare IVS 1.

Standardul este aplicabil valorii de piață a unei proprietăți, de obicei imobiliare și elementele conexe.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea :

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un **cumpărător** și un **vânzător hotărât**, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, **după o activitate de marketing corespunzătoare**, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.4.3. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **iunie 2006**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Opinia privind valoarea de piață a proprietății imobiliare a luat în considerare datele și informațiile deținute, culese și analizate de evaluator până la data de **14.06.2006** care se consideră și data raportului.

2.4.4. Data inspecției

Inspecția proprietăților imobiliare a fost efectuată de către evaluator în data de **05.06.2006**, în prezența clientului.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului și amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate și expertizate părțile ascunse ale imobilului.



2.4.5. Metodologia de evaluare folosită

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate următoarele metode :

- metoda comparației prin bonitare (conform hotărârii nr. 207/29.09.2005)
- metoda reziduală.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piață posibil obținabilă în zona respectivă și la data evaluării.

2.4.6. Modalități și termene de plată

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, iar în cazul vânzării poate fi considerată a fi plătită integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atestă dreptul de proprietate și a informațiilor legate de istoria și exploatarea terenului, furnizate de către persoanele prezente cu ocazia inspecției proprietății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute la acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este



transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.6. Sursele de informații

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost :

- informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client ;
- informații privind istoricul terenului ;
- informații preluate de la vânzătorii și cumpărătorii imobiliari de pe piața imobiliară specifică, agenții imobiliare și publicități de specialitate extrase din baza de date (cu caracter confidențial) a evaluatorului.

Capitolul 3

PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. Identificarea proprietății. Aspecte juridice

Proprietatii imobiliare situate in:

- București, sector 3, calea Dudești nr. 154 -158 si str. Aristide Pascal nr. 39 si 41, în suprafață totală de 625,00 mp – proprietatea privata a persoanei fizice STAN ION
- București, sector 3, str. Vlad Judetul nr. 52-54 si str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A si 37, în suprafață totală de 625,00 mp proprietatea privata a Municipiului Bucuresti.

Dreptul de proprietate este justificat cu urmatoarele documente:

- Contractul de vanzare-cumparare autentificat sub numarul 490/17.04.2000; 76/20.01.2005;179/01.02.2002



3.1.1. Situația juridică

- Se evaluează dreptul integral de proprietate asupra proprietății menționate –
- București, sector 3, calea Dudesti nr. 154 -158 si str. Aristide Pascal nr. 39 si 41, în suprafață totală de 625,00 mp – proprietatea privata a persoanei fizice STAN ION
 - București, sector 3, str. Vlad Judetul nr. 52-54 si str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A si 37, în suprafață totală de 625,00 mp proprietatea privata a Municipiului Bucuresti.

3.1.2. Descrierea amplasamentului

Conform Hotararii nr. 207/29.09.2005 a C.L.M.B. terenurile sunt amplasate in zona a Ia Corp „B” a Bucurestiului.

3.1.3. Descrierea proprietății imobiliare

Din punct de vedere al caracteristicilor geotehnice, este un teren normal, care prezintă unele denivelări.

Echiparea tehnico – edilitară a zonei în care se află imobilul:

- rețele apă – canal ;
- rețele energie electrică ;
- rețele de gaze naturale (;
- rețele de telefonie ;
- rețele de transport urban.

Poziția terenului față de accesul la rețelele de transport:

- transport rutier
- transport aerian

- București, sector 3, calea Dudesti nr. 154 -158 si str. Aristide Pascal nr. 39 si 41, în suprafață totală de 625,00 mp

- București, sector 3, str. Vlad Judetul nr. 52-54 si str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A si 37, în suprafață totală de 625,00 mp



3.2. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară este definită ca fiind interacțiunea dintre persoanele care procedează la schimbarea unor drepturi de proprietate contra altor bunuri sau valori (bani).

Această piață se definește pe baza :

- tipului de proprietate ;
- localizării ;
- a capacității (potențialului) de a produce venituri ;
- caracteristicii investitorilor și chiriașilor tipici.

Influențele care se fac resimțite pe piața imobiliară sunt atitudinile, motivațiile și interacțiunile cumpărătorilor și vânzătorilor.

Față de alte piețe eficiente, cea imobiliară este :

- sensibilizată în mare măsură de :
 - situația pieței muncii ;
 - stabilitatea veniturilor populației.
- influențată de tipul și de condițiile de finanțare (termen, nivel, dobândă, mod rambursare) ;
- nu se autoreglează, putând fi afectată de multe reglementări guvernamentale și locale ;
- fără informații imediate despre tranzacții similare ;
- cu decalaj între ofertă și cerere, aceasta din urmă putându-se modifica foarte rapid urmare a unor schimbări semnificative în astructura și mărimea populației din zona studiată.

a. Piața imobiliară a municipiului București

Având în vedere cele de mai sus, au fost culese date specifice pentru analiza pieței imobiliare în zona aI a Capitalei.

Astfel, pentru proprietățile rezidențiale ale Capitalei, s-au urmărit :

- elemente edilitar – gospodărești ;
- elemente economico – sociale ;
- populația, tendințe, interes, posibilități ;



- prețuri terenuri, apartamente, chirii ;
- posibilități de finanțare și plasament financiar.

Concluzia generală :

La ora actuală, pe piața imobiliară a acestei zone de nord a capitalei există un pronunțat dezechilibru dublu cauzal datorită :

- atât creșterii ofertei de terenuri ;
- cât și scaderii cererii de terenuri.

Această situație a dus la :

- creșterea prețurilor solicitate de vânzători în cadrul tranzacțiilor ;
- creșterea chiriilor (inclusiv pentru locuințe) ;
- creșterea necesarului de împrumutat (pentru investiții imobiliare).

Tendința este de neechilibrare directă a pieței, pentru că se prevede :

- o scădere a cererii datorită influențelor din sfera globală a municipiului ;
- o creștere a ofertei, datorită noilor amplasamente care vor ajunge pe piața imobiliară :

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung, sau pe termen scurt.

În prezent, zona studiată este printre cele mai necăutate zone rezidențiale din Capitală.

b. Piața specifică imobilului evaluat

Pentru proprietatea imobiliară situată în zona a Ia a Bucureștiului, în cadrul datelor generale prezentate pentru Municipiul București, s-au evidențiat :

Cererea solvabilă pe piața specifică proprietății subiect :

- aparține categoriei sociale specifice, peste nivelul general :
 - cu interes în achiziționarea unui teren / spațiu de locuit ;
 - cu potențial material mare, respectiv are un supliment de lichidități (propriu, sau obținut prin finanțare) ;
 - care preferă investiția în domeniul imobiliar, în detrimentul sau completarea celor financiare (respectiv renunță la investițiile cu lichiditate imediată, pentru cele imobiliare) ;



- coincide cu tendința generală a preferințelor de căutare de proprietăți în zone rezidențiale
- terenul este cu o “cerere foarte mare”.

Oferta competitivă :

- aparține categoriei preponderente de proprietate privată ;
- aparține zonei cu o concentrare relativ mică a spațiilor administrative ;
- terenul este cu oferta redusă, aproape inexistentă.

Echilibrul pieței :

- diferența față de piața generală se explică prin trăsăturile categoriei sociale interesate de această zonă și acest tip de proprietate ;
- este cu pretenții de confort, având potențial interes investițional imobiliar ;
- nu este afectată direct proporțional de nivelul scăzut al veniturilor medii, cumpărătorii fiind în general (teoretic) de rangul celor din domeniile mult peste medie ;
- oferta nu este foarte mare datorită faptului că vânzătorii nu sunt (în general) cu probleme financiare ;
- terenul de construcție este și el foarte solicitat.

În concordanță cu piața imobiliară generală, tendința pieței specifică imobilului evaluat se menține în dezechilibru.

Capitolul 4

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- cea mai bună utilizare a terenului liber ;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie :

- permisibilă legal ;
- posibilă fizic ;
- fezabilă financiar ;
- maxim productivă.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului construit** pentru proprietatea imobiliară analizată.

Cea mai bună utilizare este reprezentată de proprietate imobiliară rezidențială.



4.2. PROCEDURA DE EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață**, așa cum a fost ea definită la pct. 2.4.2.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate următoarele metode :

- metoda comparației prin bonitare (Horarea C.L.M.B. nr. 207/29.09.2005.
- metoda reziduala.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind evaluarea.

Etape parcurse :

- documentarea, pe baza informațiilor furnizate de către proprietar ;
- inspecția amplasamentului și al zonei ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.

4.2.1. Metoda comparației

Standardele de evaluare definesc, utilizează și recomandă pentru terenuri șase metode de estimare a valorii acestora, reprezentând în același timp și cea mai bună practică.

Dintre acestea, cea mai recomandată metodă este compararea vânzărilor, fiind cunoscută sub denumirea consacrată de metoda comparației directe.

Metoda se pretează la evaluarea tuturor tipurilor de proprietăți (terenuri) cu condiția existenței :

- unui număr suficient de tranzacții recente ;
- informațiilor corecte de pe piață.

Ca și celelalte metode, metoda comparației directe este guvernată de principiul substituției, care este un principiu de prim rang și care spune că “nici un cumpărător (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare



decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Valoarea de piață a unei proprietăți (teren) este în relație directă cu prețurile unor proprietăți (terenuri) comparabile (similare) și competitive.

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea terenurilor libere, sau care se consideră libere pentru scopul evaluării.

Metoda se utilizează când există informații comparabile asupra tranzacțiilor recente.

Prețurile și alte informații referitoare la loturi similare de teren sunt analizate, comparate, corectate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Ajustările datorate “unei diferențe” se fac o singură dată.

Informațiile, materia primă cu care lucrăm, pentru a putea fi utilizate (credibilitate și relevanță) trebuie să parcurgă patru etape extrem de importante :

- investigare, - cercetare, - acumulare ;
- verificare, selectare ;
- analiza de finețe ;
- control și explicații.

Informațiile utilizate trebuie să mai îndeplinească o condiție esențială și anume aceea de a fi în cantitate suficientă, astfel încât să susțină celelalte două criterii de bază (adecvarea și precizia) cu care evaluatorul ajunge la estimarea finală a valorii.

Elemente de comparație

Pentru evaluarea terenurilor metoda comparației directe operează pentru evaluarea terenurilor cu zece elemente de comparație de bază :

- dreptul de proprietate transmis ;
- condiții de finanțare ;
- condiții de vânzare ;
- condițiile pieței ;
- restricții legale ;
- localizare – zonare – orientare ;
- caracteristici fizice ;
- caracteristici economice ;
- utilitățile disponibile (inclusiv drumuri acces) ;
- utilizare.

Cu toate că aceste elemente de comparație acoperă majoritatea situațiilor practice, pot fi considerate și alte elemente (numărul acestora nefiind limitativ în nici unul din sensuri).



Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietății (terenului) de evaluat și comparabile (similare) care au consecință și influențează valoarea.

Evaluatorul trebuie, de cele mai multe ori, practic să analizeze o serie de perechi de date pentru a izola efectul unei singure caracteristici (element de comparație).

Etapele procedurii

În aplicarea metodei comparației directe evaluatorul parcurge următoarele etape de bază :

- cercetarea pieței pentru a obține informații ;
- verificarea riguroasă a informațiilor ;
- alegerea criteriului de comparație ;
- compararea proprietăților similare cu cea de evaluat pe baza elementelor de comparație utilizând grila de date ;
- ajustarea adecvată a prețului de tranzacție (ofertă) a proprietăților comparabile ;
- analiza rezultatelor ;
- alegerea și estimarea valorii finale.

Tipuri de corecții

- corecție absolută - se determină în unități monetare și se ajustează prețul tranzacțiilor în plus sau în minus ;
- corecție procentuală – se utilizează pentru a ajusta diferențele de localizare sau modificările în condițiile pieței.

Din analiza pieții imobiliare rezultă că amplasamentele imobilului situate în sector 3 se află într-o zonă în continua dezvoltare. Oferta de terenuri în această zonă este mult mai mică decât cererea.

Evaluatorul are informații putine privind tranzacții cu terenuri comparabile în această zonă. Terenurile se vand cu prețuri situate în jur de 600 EUR / mp - 800 Euro/mp.

Pentru terenul

- București, sector 3, calea Dudești nr. 154-158 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41, în suprafață totală de **625,00 mp** apreciem valoare de: **800 Euro/mp.**
- București, sector 3, str. Vlad Judetul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37, în suprafață totală de **625,00 mp** apreciem valoare de: **650 Euro/mp.**



4.2.2. Metoda comparatiei prin bonitare

Prin aceasta metoda valoarea unui element necunoscut din valoarea unei proprietati imobiliare (teren) se calculeaza conform metodologiei aprobata de C.L.M.B. prin Hotararea nr. 207/29.09.2005.

Valoarea distincta a terenului din valoarea totala a unei proprietati imobiliare apare numai in cadrul metodei costurilor, celelalte metode incluzand terenul aferent proprietatii (tranzactiile si chiriile de pe piata imobiliara, luate ca si elemente orientative comparative, au fost percepute de proprietari care detin si terenul aferent fiecarei proprietati imobiliare).

În metodologia de calcul agreată în tranzacții comerciale de catre C.L.M.B. conform hotararii 207/29.09.2005, relația de calcul este:

$$P_u = (A+S+D+G+T+T_f+E) \times M \times F \times H \times U$$

A = valoarea de bază a terenului (în valori valabile la data apariției Hotărârii nr. 207/29.09.2005 a Consiliului General al Municipiului București).

Pentru fiecare categorie în funcție de zona din care face parte terenul, în cadrul localității, rezultă următoarele valori de bază:

Zona „0”	Zona „I”	Zona „II”	Zona „III”
420 RON/mp	320 RON/mp	220 RON/mp	150 RON /mp

În funcție de posibilitatea de racordare a terenului evaluat la utilitățile tehnico – edilitare ale localității, se aplică următoarele corecții (procentuale din valoarea de bază A):

POZIȚIONAREA TERENULUI FAȚĂ DE UTILITĂȚI	LA GARD	PÂNĂ LA 100 M	PÂNĂ LA 200 M	ÎNTRE 200 – 500 M
S = inst. sanitare; apă = 60 %, canal = 40 %	16,7 %	14,2 %	11,7 %	0,35 %
G*	6,7 %	5,67 %	4,65 %	3,35 %
T* = termoficare	16,7 %	13,7 %	10,63 %	8,35 %
E = electricitate	6,7 %	5,63 %	4,56 %	3,35 %
T ^f = telefon	3,4 %	2,86 %	2,31 %	1,70 %



- pentru distanța mai mare de 500 m, indicele respectiv este 0
- în cazul situației diferite a celor două tipuri de rețele, respectiv apă și canal, se vor face calcule separate considerând 60% din indicele pentru apă și 40% pentru canalizare

D = tipul de drum la care are acces terenul (% din A)

- de asfalt, beton, pavele	+ 16,70 %
- pavat cu bolovani de râu	+ 9,14 %
- cu balast, împietruire	+ 6,20 %

M = coeficient privind mărimea terenului construibil din toată suprafața terenului (important pentru aspectul financiar, suprafața mai mare posibilă din teren în orașele mici)

- construibil până la 300 mp	1,00
- construibil între 301 – 500 mp	1,10
- construibil între 501 – 1.000 mp	1,20
- construibil între 1001-5.000 mp	1,30
- construibil între 5000-10.000 mp	1,40
- construibil peste 10.001 mp	1,50

F = coeficient privind natura terenului

- pentru teren de fundare (nu necesită măsuri speciale de fundare)	1,00
- pentru teren macroporic care necesită măsuri speciale de consolidare a solului	0,85
- pentru terenuri neconsolidate, umpluturi recente, care necesită fundare indirectă	0,50

U = utilizarea terenului

- pentru construcții ce deservește activități cu caracter social, cultural, umanitar sau de interes public	0,50
- pentru locuințe sociale/de necesitate și unifamiliale	1,00
- pentru terenuri în zone sau microzone rezidențiale speciale (vile sau blocuri de lux)	1,50 – 1,75
- pentru industrie și depozite	1,25 – 1,50
- pentru spații comerciale și sedii administrative	1,50 – 3,00



H = coeficient privind regimul de înălțime permis de teren (importantă pentru aspectul economic suprafața mai mare posibil de construit pe teren)

- pentru regim P + 1 – 3 nivele	1,00
- pentru regim P + 4 – 6 nivele	1,25
- pentru regim P + 7 – 12 nivele	1,40
- pentru regim P + 13 – 20 nivele	1,80
- pentru regim P + 20 nivele	2,20

U = coeficient de utilizare din formula de calcul a pretului terenului, va avea valoarea U=3, indiferent de destinatia constructiei ce urmeaza a se realiza

Pentru terenurile situate strict pe arterele considerate principale, valoarea terenului asa cum rezulta din aplicarea formulei d calcul aprobata si a prevederilor de la punctul de mai sus – se va inmulti cu coeficientul „2”.

Valoarea pentru terenul situat in

- București, sector 3, calea Ducești nr. 154-158 si str. Aristide Pascal nr. 39 si 41, în suprafață totală de **625,00 mp** – conform anexei nr. 1 este de:

621.364 EURO

- București, sector 3, str. Vlad Judetul nr. 52-54 si str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A si 37, în suprafață totală de **625,00 mp** conform anexei nr. 2

414.243 EURO



4.3. RECONCILIAREA REZULTATELOR

METODA COMPARATIEI

- București, sector 3, calea Dudești nr. 154-158 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41, în suprafață totală de **625,00 mp** - valoarea este de:

500.000 EURO

- București, sector 3, str. Vlad Județul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37, în suprafață totală de **625,00 mp**

406.250 EURO

METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE (Hotararea C.L.M.B.207/29.09.2005)

- București, sector 3, calea Dudești nr. 154-158 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41, în suprafață totală de **625,00 mp** - valoarea este de:

618.895 EURO

- București, sector 3, str. Vlad Județul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37, în suprafață totală de **625,00 mp**

414.243 EURO



1.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a crea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționalimentele și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o comparație ;
- orientarea spre piață.

Prin “metoda comparației directe” și prin metoda “reziduală” a terenului liber, s-au obținut valori apropiate.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată la data de **14.06.2006** a

- terenului în suprafață de **625,00 mp** situat în București, sector 3, calea Dudești nr. 154-58 și str. Aristide Pascal nr. 39 și 41 este de:

500.000 EURO

- terenului în suprafață de **625,00 mp** București, sector 3, str. Vlad Judetul nr. 52-54 și str. Aristide Pascal nr. 33, nr.35, nr. 35A și 37 este de:

406.250 EURO

COORDONATOR LUCRARE,
ing.ec. Daniela RUSU



ANEXE

1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Evaluatorul **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.** dispune de competențele profesionale cerute de standardele naționale de evaluare (SEV), este independent și nu are conflicte de interese actuale sau posibile în legătură cu activul evaluat sau cu părțile interesate.

Evaluarea se conformează standardelor profesionale de evaluare (SEV), promovate de Institutul Român de Cercetare în Evaluare și adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR), respectiv:

Standard	Domeniul reglementat
SEV 3.02	Evaluatorul – competențe, calificare
SEV 4.03	Valoarea de piață

Standardul privind valoarea de piață SEV 4.03 respectă standardul IVS-1 emis de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) și standardul european EVS 4.03 emis de Grupul European al Evaluatorilor (**TEGOVOFA**). Definiția valorii de piață a fost adoptată de Uniunea Europeană prin Ghidul de interpretare art. 49 din Directiva 91 / 647 / EEC.

- Experiența generală a firmei

Specialiștii societății **FIN CONTROL CONSULTING CO S.R.L.** au activat în domeniul evaluării încă de la începutul acestei activități în România, devenind nume foarte cunoscute pentru profesionalismul și calitatea lucrărilor executate.

S.C. **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.** este membru activ al Camerei de Comerț și Industrie a României, al Consiliului Național al Intreprinderilor Private Mici și Mijlocii din România, al Asociației Generale a Inginerilor din România și al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România.



S.C. **FIN CONTROL CONSULTING** S.R.L. este recunoscuta de institutiile guvernamentale si neguvernamentale ca agent economic neutru.

Obiectul principal de activitate

S.C. **FIN CONTROL CONSULTING** S.R.L., efectueaza lucrari de expertiza tehnica si evaluare in scopul:

- ⇒ Privatizarii/vanzarii contra numerar a actiunilor societatilor comerciale, conform metodologiilor stabilite de organismele guvernamentale;
- ⇒ Stabilirii valorilor aportului in natura la capitalul social sau majorarii capitalului social;
- ⇒ Stabilirii valorii imobilelor (constructii si terenuri);
- ⇒ Stabilirii valorii garantiilor/studii de fezabilitate pentru obtinerea creditelor bancare;
- ⇒ Studii de fezabilitate pentru finantari de investitii noi sau dezvoltari;
- ⇒ Studii de fezabilitate pentru constituirea de societati mixte;
- ⇒ Studii de restructurare;
- ⇒ Stabilirii valorii bunurilor materiale la vanzarea prin licitatie, fuzionari, lichidari, leasing, partaje etc.;
- ⇒ Stabilirii valorii dreptului de proprietate: know-how, inventii, licente, brevete s.a.;
- ⇒ Stabilirii valorii de asigurare/daunelor, ca urmare a accidentelor, degradarilor etc.;
- ⇒ Stabilirii valorii taxelor de timbru pentru intocmirea actelor notariale.

Structura domeniilor principale de expertiza tehnica si evaluare

Cuprinde:

- Constructii si industrie;
- Agricultura si silvicultura;
- Comert si servicii;
- Transporturi;
- Bunuri de larga folosinta.

Colaborari in domeniul de activitate

S.C. **FIN CONTROL CONSULTING** S.R.L. din Romania, colaboreaza cu urmatoarele asociatii profesionale:

- ◆ Corpul Expertilor Contabili si Contabili Autorizati din Romania;



- ◆ Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania;
- ◆ Asociatia Generala a Inginerilor din Romania;
- ◆ Asociatia Generala a Constructorilor din Romania;
- ◆ Societatea pentru Protectia Mediului Inconjurator;
- ◆ Asociatia Consultantilor in Management si Asigurarea Calitatii;
- ◆ Institute de cercetare si proiectare.

Atestarea capacitatii

S.C. **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.**, asigura profesionalism si operativitate la executarea lucrarilor din obiectivul de activitate prin:

- ◆ Experti tehnici evaluatori atestati de Ministerul Justitiei, Agentia Nationala de Privatizare, Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, Ministerul Finantelor, Ministerul Mediului, Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania, specialisti in domeniul economico-financiar;
- ◆ Confidentialitatea lucrarilor efectuate si asigurarea respectarii codului deontologic al profesiei de expert;
- ◆ Baza de date permanent actualizata, inclusiv prin Buletinul documentar "Expertiza tehnica", editat de CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMANIA.
- ◆ Spatii corespunzatoare, echipament informatic si birotica necesara elaborarii lucrarilor.

Experienta in domeniu

S.C. **FIN CONTROL CONSULTING S.R.L.** a efectuat pana in prezent peste 3.000 de rapoarte de expertiza tehnica si evaluare/studii de fezabilitate, valorificate de clientii nostri la:

- ☑ Agentia de Valorificare a Activelor Bancare;
- ☑ Banci comerciale cu capital de stat sau privat;
- ☑ Societati de asigurari;
- ☑ Birouri notariale;
- ☑ Oficiul Registrului Comertului;
- ☑ Camera de Comert si Industrie;
- ☑ Autoritatea pentru Privatizare si Administrarea Participatiilor Statului;
- ☑ Societati de investitii financiare;
- ☑ Casa de Economii si Consemnatiuni (CEC);
- ☑ Regii autonome;



- ☒ Societati comerciale cu capital de stat si/sau privat;
- ☒ Administratia de stat si locala; ministere si primarii;
- ☒ Persoane fizice.

Acreditari

- Ministerul Agriculturii
- Ministerul Lucrarilor Publice Transportului si Locuintei
- Ministerul Industriei si resurselor
- Comisia de Supraveghere a Asigurarilor
- Primaria sectorului 1, 2, 3 Bucuresti





DETALII OFERTA

Trimite cos

Actualizat la: 14 iun, 2006

» Zona: **Mihai Bravu (Vitan)** • metrou

ID: 390 run 5602

» TEREN i



- Rezerva oferta
- Adauga oferta la favorite
- Trimite oferta unui prieten
- Sesizeaza nerogula

» VANZARE » INCHIRIERE » HO

650

EURO /mp

n/a

14 iun. 2006

» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 1500 mp - total teren
- alte suprafete: dubla deschidere 43,4 ml si 23,8 ml

- destinatii: rezident de afaceri

» Alte informatii

- Mhai Bravu/Metou teren 1500 mp cu dubla deschidere 43,4 ml si respectiv 23,8 r liber /fara constructie , fara urbanism dar in zona, v.a.v. se construieste P+10 , cada intabulat pret 650E/mp

• **Retineti adresa directa la aceasta proprietate:**

<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=390run5602>

- **Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro.** Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ii iei in ziua in care contractul a semnat.

Click aici pentru a-ti calcula ratele.

Tehnologie
RUN.ro

Copyright 1999 - 2005, RUN - Data Solutions SRL
Orice informatie din acest site, cat si din orice sectiune a vreunui site ce foloseste Tehnologia RUN.r
apartine firmei RUN Data Solutions SRL si nu poate fi folosita decat cu acordul scris al acesteia.
Toate drepturile rezervate.



Teren intravilan, 5000 mp zona Mihai Bravu, reper: Splaiul Unirii -Toyota, . Oferte si anunturi imobiliare de la agentii imobiliare din Bucures



Oferte imobiliare Anuntul Tau Agentii imobiliare Forum Servicii RUN Utile Cont

PM 4:10:12 15 iun 2006

HOME | Zone | Lista oferte | Detalii oferta

DETALII OFERTA

Trimitete cos

Actualizat la: 8 iun. 2006

» Zona: **Mihai Bravu** ▪ Splaiul Unirii -Toyota

ID: 367 run 1698

» TEREN i



- Rezerva oferta
- Adauga oferta la favorite
- Trimite oferta unui prieten
- Sesizeaza neregula

» VANZARE » INCHIRIERE » HO

4.250.000

EURO 850

EURO /mp

8 iun. 2006

n/a

1

Arata istoricul pretului

» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 5000 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces stradal
- destinatii: rezidenta, centr
afaceri, comercial, industrial
de agrement, benzinarie
- teren intravilan
- curent electric 220V
- curent electric 380V
- apa
- canalizare
- gaze
- telefon
- mijloace de transport

» Alte informatii

• **Retineti adresa directa la aceasta proprietate:**

<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=367run1698>

• **Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro.**

Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ii iei in ziua in care contractul a semnat.

[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)

**Tehnologie
RUN.ro**

Copyright 1999 - 2005, RUN - Data Solutions SRL

Orice informatie din acest site, cat si din orice sectiune a vreunui site ce foloseste Tehnologia RUN.r
apartine firmei RUN Data Solutions SRL si nu poate fi folosita decat cu acordul scris al acesteia.

Toate drepturile rezervate.

Teren intravilan, 1430 mp zona Mihai Bravu. - Oferte si anunturi imobiliare de la agentii imobiliare din Bucuresti. Stiri si inform



Oferte imobiliare Anuntul Tau Agentii imobiliare Forum Servicii RUN Utile Cont

PM 4:10:58 15 iun 2006 HOME | Zone | Lista oferte | Detalii oferta

DETALII OFERTA

Trmite cos

Actualizat la: 26 apr. 2006

» Zona: **Mihai Bravu**

ID: 491 run 1097

» TEREN i



- Rezerva oferta
- Adauga oferta la favorite
- Trimite oferta unui prieten
- Sesizeaza neregula

» VANZARE » INCHIRIERE » HO

650
EURO /mp n/a 1
 26 apr. 2006

» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 1430 mp - total teren
- strazi amenajate
- acces stradal
- destinatii: rezident de afaceri
- teren intravilan
- curent electric 380V
- apa
- canalizare
- gaze
- telefon
- contr. vanzare-cun
- poseda numar cad:
- carte funciara
- vecinatati:magazir RATB

» Alte informatii

• P+4+5R+6R, PUD APROBAT 4200 MPC

• **Retineti adresa directa la aceasta proprietate:**

[http:// www.imobiliare.run.ro /index.php?idrun= 491 run 1097](http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=491run1097)

• **Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro.** Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ii iei in ziua in care contractul a semnat.
 Click aici pentru a-ti calcula ratele.

Tehnologie
RUN.ro

Copyright 1999 - 2005, RUN - Data Solutions SRL
 Orice informatie din acest site, cat si din orice sectiune a vreunui site ce foloseste Tehnologia RUN.r
 apartine firmei RUN Data Solutions SRL si nu poate fi folosita decat cu acordul scris al acesteia.
 Toate drepturile rezervate.

Teren intravilan, 235 mp zona P-ta Alba Iulia, reper: Theodor Speranta, . Oferte si anunturi imobiliare de la agentii imobiliare din Bucuresti.



Oferte imobiliare Anuntul Tau Agentii imobiliare Forum Servicii RUN Utile Cont
HOME | Zone | Lista oferte | Detalii oferta

DETALII OFERTA

Trimiti cos

Actualizat la: 18 mar, 2006

» Zona: **P-ta Alba Iulia** • Theodor Speranta

ID: 423 run 1821

» TEREN i



- Rezerva oferta
- Adauga oferta la favorite
- Trimite oferta unui prieten
- Sesizeaza neregula

» VANZARE » INCHIRIERE » HO
176.250 EURO
750
EURO /mp
18 mar. 2006

n/a

» Dotari / Utilitati / Informatii utile

- 235 mp - total teren
- acces stradal
- teren intravilan
- curent electric 220V
- curent electric 380V
- apa
- canalizare
- gaze
- contr. vanzare-cun

» Alte informatii

- - P+2+M

• **Retineti adresa directa la aceasta proprietate:**

<http://www.imobiliare.run.ro/index.php?idrun=423run1821>

• **Atunci cand vrei mai mult, ai 6.95% dobanda la creditele ipotecare in Euro.**

Creditul este procesat in timp foarte scurt iar banii ii iei in ziua in care contractul a semnat.

[Click aici pentru a-ti calcula ratele.](#)

Tehnologie
RUN.ro

Copyright 1999 - 2005, RUN - Data Solutions SRL.
Orice informatie din acest site, cat si din orice sectiune a vreunui site ce foloseste Tehnologia RUN.r
apartine firmei RUN Data Solutions SRL si nu poate fi folosita decat cu acordul scris al acesteia.
Toate drepturile rezervate.



**CALCULUL VALORII TERENULUI
CONFORM H.C.L.G.M.B. 207/29.09.2005**

DENUMIRE	SIMBOL	VALOARE	VALOARE ACTUALIZ.
AMPLASAMENT	A	320,00	321,28
DOTARE SANITARA	S	53,44	53,65
DRUMURI	D	53,44	53,65
GAZE	G	21,44	21,53
TERMOFICARE	T	53,44	53,65
TELEFON	Tf	10,88	10,92
ELECTRICITATE	E	21,44	21,53
MARIMEA TERENULUI	M	1,20	1,20
NATURA TEREN FUNDARE	F	1,00	1,00
REGIM INALTIME	H	1,25	1,25
UTILIZARE	U	3,00	3,00
COEF. MULTIPL. ARTERA PRINCIP.	Cm	1,50	1,50
$(A+S+D+G+T+Tf+E)*M*F*H*U*Cm$ [LEI/MP]			3474,13
[EURO/MP]			990
SUPRAFATA [MP], DIN CARE:		625,00	
VAL. TERENULUI (LEI)		2171330	
VAL. TERENULUI (EURO)		618895	
ACTUALIZARE CURS:			
VAL. TERENULUI (LEI)		2179995	
VAL. TERENULUI (EURO)		621364	
CURS DE CALCUL	EURO	3,5084	
CURS AL ZILEI	EURO	3,5224	
COEF. ACTUALIZ.		1,0040	



CALCULUL VALORII TERENULUI
CONFORM H.C.L.G.M.B. 207/29.09.2005

DENUMIRE	SIMBOL	VALOARE	VALOARE ACTUALIZ.
AMPLASAMENT	A	320,00	321,28
DOTARE SANITARA	S	53,44	53,65
DRUMURI	D	53,44	53,65
GAZE	G	21,44	21,53
TERMOFICARE	T	53,44	53,65
TELEFON	Tf	10,88	10,92
ELECTRICITATE	E	21,44	21,53
MARIMEA TERENULUI	M	1,20	1,20
NATURA TEREN FUNDARE	F	1,00	1,00
REGIM INALTIME	H	1,25	1,25
UTILIZARE	U	3,00	3,00
COEF. MULTIPL. ARTERA PRINCIP.	Cm	1,00	1,00
$(A+S+D+G+T+Tf+E)*M*F*H*U*Cm$ [LEI/MP]			2316,09
[EURO/MP]			660
SUPRAFATA [MP], DIN CARE:		625,00	
VAL. TERENULUI (LEI)		1447553	
VAL. TERENULUI (EURO)		412596	
ACTUALIZARE CURS:			
VAL. TERENULUI (LEI)		1453330	
VAL. TERENULUI (EURO)		414243	
CURS DE CALCUL	EURO	3,5084	
CURS AL ZILEI	EURO	3,5224	
COEF. ACTUALIZ.		1,0040	



Primăria Sector 3 București
Comisia Tehnică de Aplicare a Planului Urbanistic General
Nr. înreg. 49419/24.11.2004

AVIZ URBANISM NR.D/D/09/16.12.2004

Beneficiar : Primăria Sectorului 3 București

Proiectant : S.C. TOTAL AMI DESIGN S.R.L.

Inițiator: STAN ION

P.U.D. : SERVICII, COMERT, LOCUINTE- CALEA DUDESTI nr. 154-158 –
concesionare teren

- Regimul Juridic : Domeniu mixt
- teren proprietate privata persoane fizice/juridice conform acte anexate 820,00mp
- teren proprietate privata persoane fizice/juridice ce urmeaza a fi transferat in domeniul public pentru realizarea supralargirii carosabilului Calea Dudesti 625,00mp
- teren domeniu privat al municipiului Bucuresti, 1135,00mp
din care 625,00mp propus ca schimb de proprietati – si 510,00mp concesionat
- Suprafață teren : 1955,00mp
- Amplasare, delimitare zonă : adiacent Calea Dudesti
- Încadrare în prevederile P.U.G. – Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000
 - zona : M3
 - funcțiunea : subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inalțimi maxime de P+4 niveluri ;

SE AVIZEAZĂ

- Regim tehnic propus : Se propune realizarea unei constructii cu functiunea de comert, servicii, locuinte. Edificabilul propus, retragerile si aliniamentele vor respecta planul de reglementari (plansa A) vizat spre neschimbare.
- Regim economic propus : comert, servicii, locuinte.
- Indicatori urbanistici propuși :
 - P.O.T.max. = 70% CUTmax=2 , R.H.M.=S+P+3E
- Accese: auto si pietonal conform aviz PMB Directia transport, drumuri si siguranta circulatiei.
- Spații verzi : spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si un arbore la fiecare 100,00mp.

Avize și acorduri necesare promovării în Consiliul Local al Sectorului 3- aviz precoordonare retele, aviz PMB Directia transport, drumuri si siguranta circulatiei.

Notă : În conformitate cu prevederile legii nr.27/1994 și H.C.G.M.B. nr.151/2003 anexa 7, avizul se taxează cu 200.000lei, chitanța nr.....

Prezentul aviz poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism de către Consiliul Local al Sectorului 3 și are valabilitate 2 (doi) ani de la emitere. Avizul nu dă dreptul de a construi și este valabil dacă pentru investiția solicitată nu s-au dispus măsuri contravenționale conform Legii nr.50/1991 republicată în 1997, modificată și completată prin Legea 453/2001 și 401/2003. În caz contrar se va intra în legalitate prin respectarea măsurilor dispuse prin proces verbal de constatare Certificatul de Urbanism de va elibera respectând datele tehnice solicitate prin acest aviz, avizul C.U.L.P.A.T. și în condițiile aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.

Șef Birou

Documentații de Urbanism

Arhitect Șef,

Arh. Ștefan Dumitrașcu



AVIZ nr. 173/2004

privind P. U. B. - 49491/24.11.2004
Locuințe

Cal. Dudești nr. 154-156-158
comisia nr. 4..... întrunită în ședința din 16.12.2004
a luat în dezbatere Referatul/Informarea serviciului de specialitate

Urbanism

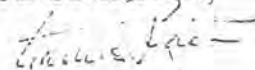
În urma dezbaterilor, comisia hotărăște avizarea FAVORABILĂ /
NEFAVORABILĂ a proiectului.

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

PREȘEDINTE DE COMISIE,



SECRETAR,





G U V E R N U L R O M A N I E I
P R E F E C T U R A M U N I C I P I U L U I B U C U R E Ş T I
C A B I N E T P R E F E C T

B-dul. Regina Elisabeta nr.47, Sector 5, C.P. 1-67; Tel. 313.24.76, Fax 312.25.33

CL

Nr. 26.685/P/30.12.04.



CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3, BUCUREŞTI

Urmare exercitării dreptului de control al legalităţii actelor administrative ale autorităţilor administraţiei publice locale, atribuţie conferită Prefectului de prevederile art. 24 alin. (1) lit. f) din Legea privind instituţia prefectului nr. 340/2004, vă comunicăm că, în cazul Hotărârilor nr. 100, 102 - 109/22.12.2004, transmisă, cu adresa Secretarului Sectorului 3, Bucureşti, nr. 82/24.12.2004, Prefecturii Municipiului Bucureşti, unde au fost înregistrate sub nr. 26.685/24.12.2004, nu au fost reţinute elemente în vederea aplicării prevederilor art. 26 din legea sus menţionată.

Cu deosebită consideraţie,

Dr. Ing. Dan Alexandru Darabont



Consiliul Local al Sectorului 3 București

H 115/
200



HOTĂRÂRE

privind aprobarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu
pe raza Sectorului 3

Având în vedere expunerea de motive a domnului Primar al Sectorului 3 București și Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului propriu al Primăriei Sectorului 3 se propune aprobarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu pe raza sectorului 3, București

Văzând avizele obținute de la :

- Comisia Tehnică de Aplicare a Planului Urbanistic General a Sectorului 3
- Comisia de Urbanism, Lucrări Publice și Amenajarea Teritoriului a Consiliului Local al Sectorului 3

Ținând seama de prevederile :

- Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată în 13.01.1997, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului;
- Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publică;
- Legii nr. 219/1998, privind regimul concesiunilor;
- Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr.269/21/12/2000;
- HCGMB nr.308/1999;
- Ordinul Ministrului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei nr.1107/01.08.2001;

În temeiul prevederilor art.46 alin. (2) și art.95, lit. „i” din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale

Consiliul Local al Sectorului 3 Bucuresti

HOTĂRĂȘTE

Aprobarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu pentru construcții definitive pe raza sectorului 3

Art.1. Se aprobă Planurile Urbanistice de Detaliu conform anexei ce face parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art.2. Prezenta documentație reprezintă regulament de urbanism și nu dă dreptul de construire.

Art.3. Perioada de valabilitate a documentației de urbanism este de 2 (doi) ani.

Art.4. Concesionarea sau atribuirea terenurilor proprietate a Municipiului Bucuresti (dupa caz) se va face conform legislației in vigoare, cu avizul prealabil al Serviciului de Cadastru și Fond Funciar al Primăriei Sectorului 3.

Art.5. Prezenta Hotărâre conține 1 anexă cu 28 poziții in total.

Art.6. Prezenta Hotărâre va fi comunicată Consiliului General al Municipiului București.

PRESEDINTE DE SEDINTA
AVRAM VASILE

SECRETAR
MARIUS MIHAITA

SECTOR 3
CABINET PRIMAR
Nr. 3466
Data 22.12.2004

Primăria Sectorului 3
Cabinet Primar

Expunere de motive

Văzând raportul de specialitate al arhitectului șef al Primăriei sectorului 3 referitor la documentațiile de urbanism :


Planuri Urbanistice de Detaliu pe raza sectorului 3


și avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Sector 3 și considerând că reglementarea dezvoltării urbanistice a sectorului 3 este un obiectiv prioritar al administrației locale,

În baza prevederilor art.68, lit. o) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale ce stipulează că primarul "asigură respectarea prevederilor planului urbanistic general, precum și ale planurilor urbanistice zonale și de detaliu "

și a prevederilor art.68, lit.v) din Legea nr.215 /2001 a administrației publice locale ce stipulează că primarul " răspunde de inventarierea și administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și domeniului privat al comunei sau orașului "

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de Hotărâre referitor la documentațiile de urbanism sus-ămintite.


Primar,
Liviu Negoita


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Primăria Sectorului 3 București
Arhitect Șef

Raport de specialitate

În urma analizării documentațiilor de urbanism :

Planuri Urbanistice de Detaliu pe raza sectorului 3

prezentate spre avizare Comisiei Tehnice de Aplicare a Planului Urbanistic General din cadrul Primăriei Sector 3 s-au emis avizele de urbanism nr.:

D/Z/01/16.12.2004, D/R/02/16.12.2004, D/V/14/16.12.2004,
D/B/17/16.12.2004, D/T/22/16.12.2004, D/D/25/16.12.2004,
D/B/26/16.12.2004, D/I/27/16.12.2004, D/C/30/16.12.2004,
D/M/31/16.12.2004, D/A/32/16.12.2004, D/D/38/16.12.2004,
D/P/42/16.12.2004, D/BD/09/12.10.2004, D/D/09/16.12.2004,
D/G/04/16.12.2004, D/G/41/13.11.2003, D/NT/34/16.12.2004,
D/NT43/16.12.2004, D/C/34/10.11.2004, D/C/47/16.12.2004,
D/CV/51/16.12.2004, D/CV/52/16.12.2004, D/MV/36/16.12.2004,
D/D/46/16.12.2004, D/B/18/16.12.2004.

anexate documentațiilor ce fac parte integrantă a prezentului raport, ca reglementare tehnică.

Planurile Urbanistice de Detaliu au ca beneficiar Primăria Sectorului 3, ca documentații de urbanism (reglementări tehnice).

Terenurile aferente documentațiilor de urbanism vor fi concesionate, conform legii, cu avizul prealabil al Serviciului de Cadastru și Fond Funciar al Primăriei Sectorului 3, privind situația revendicărilor.

În baza prevederilor art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale se emite prezentul raport de specialitate în vederea promovării documentațiilor spre aprobare în plenul Consiliului Local al Sectorului 3.

Arhitect Șef
Arh. Ștefan Dumitrascu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**Tabel cu documentații de urbanism
pe raza Sectorului 3**

Nr. Crt.	Date de identificare ale documentației	S. teren Propr. Pers. Fizice/juridice	S teren dom. public/privat al Mun. București	Nr. aviz urbanism	Nr. aviz C.U.L.P.A.T	Regimul constr.
1	LOCUINTE P+4+5retras STR. ZIZIN NR. 6	444,00MP	—	D/Z/01/ 16.12.2004	169/2004	DEFINITIV
2	LOCUINTE P+1E STR. ROSIANU NR.38	110,00MP	—	D/R/02/ 16.12.2004	170/2004	DEFINITIV
3	SPATIU COMERCIAL SI BIROURI CAL. VITAN NR.110A	231,68MP	—	D/V/14/ 16.12.2004	174/2004	DEFINITIV
4	EXTINDERE SI REAMENAJARE HALA INDUSTRIALA BD. BASARABIA NR.250	23143,00MP	—	D/B/17/ 16.12.2004	175/2004	DEFINITIV
5	LOCUINTA S+P+2E+M STR. TRILULUI NR.42	231,44MP	—	D/T/22/ 16.12.2004	179/2004	DEFINITIV
6	LOCUINTA + SPATIU COMERCIAL D+P+1E+M BD. 1DEC NR.5A -5C	455,67MP	—	D/D/25/ 16.12.2004	178/2004	DEFINITIV
7	SPATII COMERCIALE – MATERIALE DE CONSTRUCTII SOS. M.BRAVU NR.564	3100,00MP (contract de inchiriere)	—	D/B/26/ 16.12.2004	180/2004	DEFINITIV
8	HALA DEPOZITARE SI BIROURI P+1 STR.INDUSTRIILOR NR.56A	724,21MP	—	D/I/27/ 16.12.2004	181/2004	DEFINITIV
9	IMOBIL P+1E+M AL. CINDREL NR.54	100,00MP	—	D/C/30/ 16.12.2004	182/2004	DEFINITIV
10	LOCUINTA SP+P+2E+M STR. MUGUR MUGUREL (fost nr.11)	239,00MP	—	D/M/31/ 16.12.2004	183/2004	DEFINITIV
11	SERVICII AUTO,COMERT P+1E STR. AGRICULTORI NR.136D(fost 143)	86,00MP	—	D/A/32/ 16.12.2004	184/2004	DEFINITIV
12	LOCUINTA S+P+1E STR. DUMITRU DRAGAN NR.6A	219,56MP	—	D/D/38/ 16.12.2004	188/2004	DEFINITIV
13	SEDIU FIRMA, BIROURI, SERVICII BD. TH. PALLADY NR.44B	13400,0MP	—	D/P/42/ 16.12.2004	189/2004	DEFINITIV

14	BIROURI SI DEPOZITE STR. BALTA DOAMNEI NR. 41-55	15300,0MP		D/BD/09/ 12.10.2004	191/2004	DEFINITIV
15	SERVICII,COMERT, LOCUINTE CAL. DUDESTI NR.154-156-158	820,00MP	625,0MP- Prop. privata – propus schimb de proprietate 510,0mp-propus concesionare	D/D/09/ 16.12.2004	173/2004	DEFINITIV
16	EXTINDERE SPATIU COMERCIAL BD. N. GRIGORESCU NR. 59	776,0MP	22,25MP Domeniu public al M.B. propus spre trecere in domeniul privat al M.B. si concesionare	D/G/04/ 16.12.2004	172/2004	DEFINITIV
17	LOCUINTA,SPATII COMERCIALE SI SERVICII P+1, SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA STR. GANOVICI NR.15	210,00MP	210,00MP domeniul privat al M.B. concesionare	D/G/41/ 13.11.2003	185/2004	DEFINITIV
18	ACCES CAROSABIL STR. NERVA TRAIAN NR.5, BL. M64	830,00	200,00MP Domeniu public al M.B. propus spre trecere in domeniul privat al M.B. si concesionare	D/NT/34/ 16.12.2004	186/2004	DEFINITIV
19	SERVICII SI COMERT + BIROURI -2S+D+P+M+12 STR. NERVA TRAIAN NR.20	692,06MP	1679,00MP domeniul privat al M.B. concesionare	D/NT/43/ 16.12.2004	190/2004	DEFINITIV
20	EXTINDERE SEDIU BIROURI STR. CAUZASI NR. 59	622,00MP	418,52MP domeniul privat al M.B. concesionare	D/C/34/ 10.11.2004	192/2004	DEFINITIV
21	LOCUINTE SI CONCESIONARE TEREN STR. CHICIUREI NR. 6-10	800,23MP	195,55MP domeniul privat al M.B. si concesionare	D/C/47/ 16.12.2004	194/2004	DEFINITIV
22	CENTRU COMERCIAL P+1 CAL. VITAN NR.122	31,07MP	232,0MP domeniul privat al M.B. concesionare	D/CV/51/ 16.12.2004	195/2004	DEFINITIV
23	CENTRU COMERCIAL P+2 CAL. VITAN NR.124	51,04MP	225,0MP domeniul privat al M.B. concesionare	D/CV/52/ 16.12.2004	196/2004	DEFINITIV
24	IMPREJMUIRE BD. MIRCEA VODA NR.3-5	3500,00MP	709,00MP Domeniu public al M.B. propus spre trecere in domeniul privat al M.B. si concesionare	D/MV/36/ 16.12.2004	187/2004	DEFINITIV

25	EXTINDERE LOCUINTA STR. DOICESTI NR.14	—	200,00MP domeniul privat al M.B. concesionare	D/D/46/ 16.12.2004	193/2004	DEFINITIV
26	EXTINDERE SI MODERNIZARE SPATIUCOMERCIAL STR. AGHATA BARSESCU X SOS. MIHAI BRAVU	—	250,00MP domeniul privat al M.B. concesionare	D/B/18/ 16.12.2004	176/2004	DEFINITIV

Arhitect Sef
Arh. Ștefan Dumitrașcu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPARARE

Între subsemnatii:

LAZARESCU FRANGA, casatorita, domiciliat în Bucuresti, str.Stefan Mihaileanu nr.14, sectorul 2, **în calitate de vânzatoare pe de o parte si**

STAN ION, necasatorit, domiciliat în Bucuresti, B-dul Decebal nr.18, bl.S4, sc.2, et.6, ap.37, sectorul 3, **în calitate de cumparator, pe de alta parte**, a intervenit în temeiul art.1295 Cod Civil si urmatoarele si în temeiul Legii nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor, prezentul act de vânzare-cumparare, în urmatoarele conditii:

Eu, **LAZARESCU FRANGA**, vand d-lui **STAN ION**, *dreptul de proprietate asupra terenului intravilan în suprafata de 231 m.p. situat în Bucuresti, Calea Dudesii nr.154, sectorul 3, înscris în Cartea Funciara nr.3625 a Municipiului Bucuresti – Sectorul 3, de sub PI/1, având numar cadastral provizoriu 1492 acordat de Oficiul de Cadastru, Geodezie si Cartografie al Municipiului Bucuresti, având laturile si vecinatatile conform schitei anexate ce face parte integranta din prezentul act.*

Precizam ca terenul ce face obiectul prezentului act are în fapt suprafata de 230,96 m.p., asa cum rezulta din masuratorile cadastrale.

Eu, **LAZARESCU FRANGA** am dobândit dreptul de proprietate asupra terenului ce face obiectul prezentului act, în baza Sentintei Civile nr.12635/18.12.1998 pronuntata în Dosarul nr.11574/1997 de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti si intabulata în Cartea Funciara nr.3625 a Municipiului Bucuresti – Sectorul 3, în baza Incheierii nr.7063/23.11.1999, data de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti, sentinta prin care s-a dispus lasarea în deplina mea proprietate si pasnica posesie a acestui teren, sentinta pusa în aplicare în baza dispozitiei nr.388/08.03.1999 data de Primarul general al Municipiului Bucuresti si pusa în executare în baza procesului-verbal nr.764/01.06.1999, încheiat de Serviciul Executori Judecatoresti al Judecatoriei Sectorului 3 Bucuresti. Precizez ca anterior, terenul a apartinut parintilor mei Papinian Alexandru si Papinian Aurica, în baza actului de vanzare-cumparare autentificat sub nr.12524/22 martie 1939 de Tribunalul Ilfov – Sectia Notariat si transcris sub nr.4927/1939 de grefa aceluiasi tribunal, al caror unic mostenitor declar ca sunt.

Eu, cumparatorul, **STAN ION**, declar ca am luat la cunostinta de actele de proprietate ale vanzatoarei, acte cu care ma declar de acord si care mi-au fost inmanate în original, astazi data autentificarii actului.

Eu, **LAZARESCU FRANGA**, garantez pe cumparator, ca terenul pe care-l vand este liber de sarcini si servituti, nu a fost scos din circuitul civil prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului, nu exista nici un proces care sa poarte asupra fondului dreptului de proprietate, nu este supus nici unei forme de executare silita si nu este sechestrat, asa cum rezulta din Extrasul de Carte

Lafrang

Stan Ion

Funciara nr.750/17.04.2000 emis de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti, eu, vânzatoarea, garantând pe cumparator împotriva oricaror evictiuni totale sau partiale, conform art.1337 Cod Civil.



Impozitele si taxele sunt achitate la zi de catre vânzatoare, asa cum rezulta din certificatul fiscal nr.3156/13.04.2000 eliberat de Primaria Sectorului 3 Bucuresti, iar de la aceasta data ele trec în sarcina cumparatorului care suporta si taxa de autentificare.

Transmisiunea proprietatii, a posesiei si a folosintei, are loc astazi, data autentificarii prezentului act, fara nici o formalitate.

Pretul acestei vânzari este de 10.500 (zeciincisute) dolari SUA , reprezentand echivalentul în lei al sumei de 207.238.500 lei (douasute-saptemilioanedouasutetreizecisioptmiiincisutelei) la cursul B.N.R. din data autentificarii de 19.737 lei/1 dolar SUA, echivalent stabilit numai in vederea determinarii taxelor de autentificare, pret pe care eu, vânzatoarea, declar ca l-am primit integral de la cumparator, pâna la semnarea acestui act si aceasta declaratie a mea serveste drept chitanta descarcatoare de primire a pretului.

Eu, STAN ION, am cumparat de la d-na LAZARESCU FRANGA *dreptul de proprietate asupra terenului intravilan în suprafata de 231 m.p. situat in Bucuresti, Calea Dudesti nr.154, sectorul 3, inscris in Cartea Funciara nr.3625 a Municipiului Bucuresti – Sectorul 3, de sub PI/1, avand numar cadastral provizoriu 1492 acordat de Oficiul de Cadastru, Geodezie si Cartografie al Municipiului Bucuresti, avand laturile si vecinatatile conform schitei anexate ce face parte integranta din prezentul act, am platit pretul de 10.500 (zeciincisute) dolari SUA , reprezentand echivalentul în lei al sumei de 207.238.500 lei (douasutesaptemilioanedouasutetreizecisioptmiiincisutelei) la cursul B.N.R. din data autentificarii de 19.737 lei/1 dolar SUA, echivalent stabilit numai in vederea determinarii taxelor de autentificare si sunt de acord cu clauzele prezentului contract.*

Eu, cumparatorul, STAN ION, declar ca imi asum obligatia de a înscrie dreptul de proprietate în cartea funciara al judecatoriei competente.

Eu, cumparatorul STAN ION, declar pe proprie raspundere, cunoscand sanctiunile prevazute de art.292 Cod Penal ca sunt necesatorit.

Noi, partile contractante declaram ca am luat la cunostinta de prevederile art.6 din Ordonanta de Guvern nr.12/1998 si ale art.12 din Legea nr.87/1994 privind evaziunea fiscala si declaram pe proprie raspundere ca nu am procedat la incheierea nici unui inscris ascuns care sa aiba ca obiect constatarea prezentei conventii.

Anexele prezentului contract de vanzare-cumparare sunt: Sentinta Civila nr.12635/18.12.1998 pronuntata in Dosarul nr.11574/1997 de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti si intabulata in Cartea Funciara nr.3625 a Municipiului Bucuresti – Sectorul 3, Incheierea nr.7063/23.11.1999, data de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti, actul de vanzare-cumparare autentificat sub nr.12524/22 martie 1939 de Tribunalul Ilfov – Sectia Notariat si transcris sub nr.4927/1939 de

Stan Ion

Stan Ion

grefa de jurași tribunal, dispoziția nr.388/08.03.1999 data de Primarul general al Municipiului București, procesul-verbal nr.764/01.06.1999, încheiat de Serviciul Executoriu Judecătoresc al Judecătoriei Sectorului 3 București, Extrasul de Carte Funciara nr.750/17.04.2000 emis de Judecătoria Sectorului 3 București, Certificatul fiscal nr.3156/13.04.2000 eliberat de Primăria Sectorului 3 București, schita cadastrală.

Redactat de cumparator STAN ION, doctor în drept și dactilografiat în 6 (șase) exemplare, azi data autentificării, la Biroul Notarului Public SANDINA TABARANA.

VÂNZATOARE,

Lașcu

CUMPARATOR,

STAN ION

ROMÂNIA

BIROUL NOTARULUI PUBLIC

SANDINA TABARANA

Sediul: București, Calea Dorobanților nr.244, ap.1, sectorul 1

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.490

Anul 2000, luna aprilie, ziua 17

În fața mea, SANDINA TABARANA notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

LAZARESCU FRANGA, domiciliat în București, str.Stefan Mihaileanu nr.14, sectorul 2, identificată cu B.I. seria B.C. nr.139277/C.1/1980 și

STAN ION, domiciliat în București, B-dul Decebal nr.18, bl.S4, sc.2, et.6, ap.37, sectorul 3, identificat cu C.I. seria R.X. nr.102101/S.11/1999, care după ce a citit actul, a consimțit la autentificarea acestuia și a semnat toate exemplarele prezentului înscris.

Anexele care au stat la baza întocmirii actului sunt în număr de opt.

În temeiul art.8. lit.b, din Legea 36/1995, SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a achitat taxa de timbru de 3.072.385 lei cu chitanța nr. 830./2000, emisă de Biroul Notarului Public.

S-a perceput onorariul de 2.249.000 lei achitați cu chitanța nr. 840/2000, emisă de Biroul Notarului Public.

S-a taxat cu 50.000 lei, timbru judiciar.

NOTAR PUBLIC

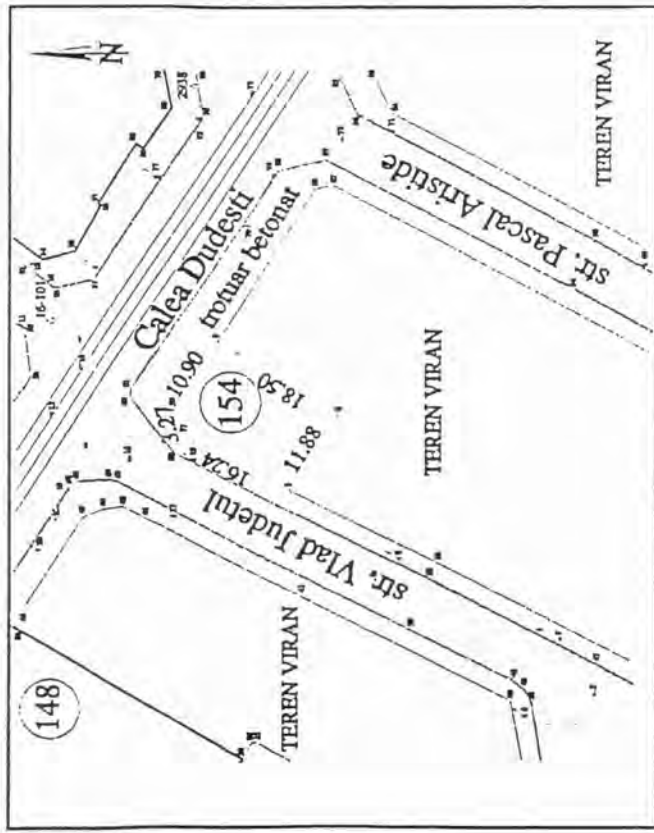
Sandina Tabarana



FISA BUNULUI IMOBIL din Str. Calea Dudesti nr. 154

IA - NOTAR
JREȘTI
Sectiune plan/Comandamentul nr. 16 D
Nr. sector cadastral : 3
Nr. cadastral al bunului imobil : A.1.1.1.12
Nr. Carte Funciara

Localitatea : Mun. Bucuresti
Teritoriul administrativ : sector 3
Cod SIRUTA : 179169
Cod intravilan/extravilan : 179132



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din masuratori (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mentiiuni
1	C	T Di	230.96			
Total			230.96			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp cladire/construcție	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiiuni
Total				

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu/Sediu proprietar	Cod numeric personal/cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. si data inregistrarii/eliberarii	Cod grupa proprietate	Suprafata din act (ha sau mp)	Modul de detinere Teren/construcție	Mentiiuni	
1	Lazarescu Franga	Mun. Bucuresti, sector 2 str. Stefan Mihailcanu nr. 14	2310322400752	Sentinta civila nr. 12635, din 18.12.1998	PF	231.00	Exclusiv	Da	
TOTAL							231.00		



Intocmit : Ing. C. Sunda
A. Sunda

Data : 27.09.1999

Verificat :

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între:

POPESCU MARIOARA, cetățean român, domiciliată în municipiul București, str. Baia de Arieș nr. 3, bl. 5B, sc. C, ap. 124, sector 6, și **POPESCU EUGENIA-FLORICA**, cetățean român, domiciliată în municipiul București, str. Baia de Arieș nr. 3, bl. 5B, sc. 3, ap. 124, sector 6, în calitate de vânzătoare, pe de o parte, denumite în continuare **VÂNZĂTOARELE**, și

STAN ION, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în municipiul București, B-dul Decebal nr.18, Bl.S4, sc.2, et.6, ap.37, sector 3, în calitate de cumpărător, pe de altă parte, denumit în continuare **CUMPĂRĂTORUL**,

A INTERVENIT PREZENTUL CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE,
ÎN URMĂTOARELE CONDIȚII:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Noi, **POPESCU MARIOARA** și **POPESCU EUGENIA-FLORICA** vindem domnului **STAN ION** *terenul intravilan în suprafață din acte de 114,00 m.p. (și cu o suprafață măsurată de 114,67 m.p.) situat în municipiul București, str. Pascal Aristide nr. 39, sector 3, intabulat în C.F.N. nr. 50211 a localității București - sector 3, cu număr cadastral 8048, de sub P.I.1 - Imobilul și de sub P.II.- Proprietatea, teren cu următoarele vecinătăți:*

- la NORD – domeniu privat CGMB,
- la SUD - domeniu privat CGMB,
- la EST – str. Aristide Pascal, și
- la VEST - domeniu privat CGMB.

Noi, **POPESCU MARIOARA** și **POPESCU EUGENIA-FLORICA** precizăm faptul că acest teren are acces natural la stradă.

II. MODALITATE DE DOBÂNDIRE. GARANȚII

Noi, **VÂNZĂTOARELE**, am dobândit dreptul de proprietate asupra terenului care face obiectul prezentului contract de vânzare cumpărare prin restituire în temeiul art. 36, alin. 5 din Legea nr. 18/1991 republicată și în baza art. 34 din Legea nr. 1/2000 privind fondul funciar, prin Ordinul Prefectului nr. 769/08.10.2003, conform Titlului de proprietate nr. 12598/3 din data de 09.10.2003 eliberat de Prefectura municipiului București, fiind puse în posesie în baza procesului verbal de punere în posesie nr. 2272/17.12.2003 încheiat cu Primăria Sectorului 3 București, în care se menționează următoarele laturi și vecinătăți ale acestui teren: - la NORD = domeniu privat CGMB pe o latură de 18,50 ml; - la SUD = domeniu privat CGMB pe latură de

2,51ml+1,53ml+2,70ml+1,00ml+1,39ml+3,27ml+11,83ml, - la EST = str. Aristide Pascal pe latură de 4,50 ml, și - la VEST = domeniu privat CGMB, pe o latură de 10,14 ml.

Acest teren a primit numărul poștal provizoriu 39 pe str. Pascal Aristide, sector 3, București, în baza Certificatului nr. 12270/4008/16.04.2004 eliberat de Primăria municipiului București - Direcția Patrimoniu, Evidența Proprietății, Cadastru.

Dreptul nostru de proprietate, al **VÂNZĂTOARELOR**, asupra acestui teren a fost intabulat în baza Încheierii nr. 11545/2004 pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București.

Noi, **VÂNZĂTOARELE** declarăm și garantăm pe **CUMPĂRĂTOR** că suntem în exclusivitate titularii dreptului de proprietate asupra terenului ce face obiectul prezentului contract și că acesta nu este grevat de nici o sarcină sau servitute de nici o natură, în momentul încheierii prezentului contract, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 5283/10.06.2004 eliberat de Judecătoria Sectorului 3 București, de sub P.III. - Sarcini.

Noi, **VÂNZĂTOARELE** declarăm și garantăm pe **CUMPĂRĂTOR** că terenul ce face obiectul prezentului contract nu face obiectul nici unei creanțe și/sau proceduri judiciare de nici o natură, garantând pe **CUMPĂRĂTOR**, în mod expres, împotriva oricăror evicțiuni, de orice natură, totale sau parțiale, conform art.1337 Cod Civil.

Noi, **VÂNZĂTOARELE** declarăm și garantăm pe **CUMPĂRĂTOR** că impozitele și taxele aferente terenului ce face obiectul prezentului contract sunt achitate la zi așa cum rezultă din Certificatul fiscal nr.7130/02.06.2004 eliberat de Primăria Sectorului 3 București - Direcția de Impozite și Taxe Locale, iar de la această dată ele trec în sarcina **CUMPĂRĂTORULUI**.

III. PREȚUL

Prețul convenit al acestei vânzări este de **135 USD/m.p. măsurat** (unasutătreizecișicincidolariSUA pentru fiecare metru pătrat măsurat), respectiv suma de **15.480,45USD** (cincisprezecemiipatrusuteoptzeciși45%dolariSUA).

IV. MODALITATEA DE PLATĂ A PREȚULUI

Noi, **VÂNZĂTOARELE**, declarăm că am primit integral, astăzi, data autentificării prezentului înscris, prețul prezentei vânzări, de la **CUMPĂRĂTOR**, aceasta declarație a noastră, a **VÂNZĂTOARELOR** ținând loc de chitanță descărcătoare de primire a prețului.

V. TRANSMISIUNEA PROPRIETĂȚII, A POSESIEI ȘI A FOLOSINȚEI

Transmisiunea proprietății, a posesiei și a folosinței, are loc astăzi data autentificării prezentului act fără nici o formalitate.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Eu, **STAN ION** am cumpărat de la **POPESCU MARIOARA** și de la **POPESCU EUGENIA-FLORICA** *terenul intravilan în suprafață din acte de 114,00 m.p. (și cu o suprafață măsurată de 114,67 m.p.) situat în municipiul București, str. Pascal Aristide nr. 39, sector 3, intabulat în C.F.N. nr. 50211 a localității București - sector 3, cu număr cadastral 8048, teren*

descries mai sus, am plătit integral prețul convenit de 135 USD/m.p. măsurat (unusutătreizecișicincidolariSUA pentru fiecare metru pătrat măsurat), respectiv suma de 15.480,45USD (cincisprezecemiipatrusuteoptzeciși45%dolariSUA) azi, data autentificării și mă declar întrutotul de acord cu conținutul prezentului înscris.

VII. DISPOZIȚII FINALE

Noi, partile contractante, ne declaram în mod expres de acord cu intabularea prezentului contract de vânzare cumparare pe numele **CUMPĂRĂTORULUI**.

Eu, **CUMPĂRĂTORUL**, declar ca am luat cunostinta de prevederile Legii nr. 7/1996 privind Cadastrul si publicitatea imobiliara si ca îmi asum obligatia de a intabula prezentul act în C.F. a judecatoriei competente.

Taxele ocazionate de redactarea, procesarea si autentificarea prezentului înscris sunt suportate de **CUMPARATOR** si au fost calculate la suma 632.404.440 lei, care reprezinta echivalentul în lei al întregului preț al vânzării calculat la cursul de referinta al B.N.R. de azi, data autentificării prezentului contract, respectiv de 40.853 lei/EURO.

Noi, partile contractante am luat cunostinta de prevederile art.6 coroborat cu art.4 din Ordonanta Guvernului nr.12/1998 privind taxele de timbru pentru activitatea notariala, de dispozitiile Legii 87/1994 privind evaziunea fiscala, precum si de prevederile Legii nr. 656/2002.

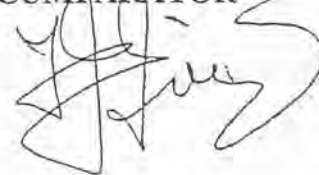
Redactat de Av. CĂPRĂU MĂDĂLINA, conform împuternicirii avocațiale anexate și procesat la sediul Biroului Notarial, în 6(șase) exemplare, astăzi, data autentificării prezentului înscris.

VÂNZĂTOARE



Măpexu

CUMPĂRĂTOR



S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Între subsemnații:

IOSEF CONSTANTIN-MIHAIL, căsătorit, domiciliat în București, B-dul Rîmnicu Sărat, nr. 33, bl. 11B1, sc. A, ap. 9, sectorul 3,

NECHIMIȘ ILEANA-GEORGETA, căsătorită, domiciliată în București, Str. Lt. Nicolae Pascu, nr. 2, bl. R1, sc. A, ap. 21, sectorul 3,

IOSEF FLORIN-DORU, căsătorit, domiciliat în București, Str. Rîmnicu Vilcea, nr. 31, bl. 17A, sc. 1, ap. 37, sectorul 3,

IOSIFOVICI GHEORGHE, căsătorit, domiciliat în București, Str. Aristide Pascal, nr. 10, sectorul 3,

IOSIF GABRIEL, căsătorit, domiciliat în București, Str. Rășinari, nr. 2, bl. U5, sc. A, et. 2, ap. 9, sectorul 3,

DUMITRACHE ELENA-GAVRIELA, căsătorită, domiciliată în municipiul București, Aleea Lunca Bradului, nr. 2, bl. H 5, sc. 6, et. 2, ap. 10, sectorul 3 și

SÂRBU MIHAIL, căsătorit, domiciliat în municipiul București, Șos. Iancului, nr. 2, bl. 106A, sc. B, ap. 51, sectorul 2, toți prin mandatar **STAN IOANA-CRISTINA**, domiciliată în București, Calea Călărașilor, nr. 249, bl. 65, sc. 2, et. 5, ap. 57, sectorul 3, în baza Procurii autentificată sub nr. 1047/07.07.2004 de Notarul Public Sândina Tăbărana, în calitate de vânzători și

STAN ION, necăsătorit, domiciliat în București, B-dul Decebal nr. 18, bl. S4, sc. 2, et. 6, ap. 37, sectorul 3, în calitate de cumpărător, a intervenit în temeiul art.1295 Cod Civil și următoarele, precum și în baza Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 1046/07.07.2004 de Notarul Public Sândina Tăbărana, prezentul act de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

Noi, **IOSEF CONSTANTIN-MIHAIL**, **NECHIMIȘ ILEANA-GEORGETA**, **IOSEF FLORIN-DORU**, **IOSIFOVICI GHEORGHE**, **IOSIF GABRIEL**, **DUMITRACHE ELENA-GAVRIELA** și **SÂRBU MIHAIL**, prin mandatară noastră **STAN IOANA-CRISTINA**, vindem d-lui **STAN ION**, terenul în suprafață de 161,50 m.p. situat în București, Calea Dudești, nr. 158, sectorul 3, întabulat în Cartea Funciară nr. 55167 a Municipiului București – Sectorul 3, având număr cadastral provizoriu 8502 acordat de Oficiul de Cadastru, Geodezie și Cartografie al Municipiului București.

În fapt, precizăm că terenul are suprafața de 157,41 m.p., astfel cum rezultă din măsurătorile cadastrale.

Noi, **IOSEF CONSTANTIN-MIHAIL**, **NECHIMIȘ ILEANA-GEORGETA**, **IOSEF FLORIN-DORU**, **IOSIFOVICI GHEORGHE**, **IOSIF GABRIEL**, **DUMITRACHE ELENA-GAVRIELA** și **SÂRBU MIHAIL**, am dobândit terenul ce face obiectul prezentului contract, ca bun propriu, prin restituire în natură în temeiul Legii nr. 10/2001, în baza Dispoziției nr. 3439/13.10.2004, emisă de Primarul General al Municipiului București, punerea în posesie operând în baza Procesului verbal nr. 24523/10.11.2004, emis de C.L.M.B. – A.F.I., acte întabulate în Cartea Funciară nr. 55167 a Municipiului București – Sectorul 3, în baza Încheierii nr. 32215/11.01.2005, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Sectorului 3, București. În baza certificatului nr. 420340/14072/ 18.11.2004, emis de Primăria Municipiului București – Direcția Evidență Imobiliară și Cadastrală – Serviciul Nomenclatură Urbană, terenul poartă provizoriu numărul 158 pe Calea Dudești, sectorul 3, București.

Eu, cumpărătorul, declar că am luat cunoștință de actele de proprietate ale vânzătorilor, acte cu care mă declar de acord și care mi-au fost înmânate, astăzi data autentificării.

Noi, vânzătorii, prin mandatară noastră, declarăm că terenul pe care-l vindem este liber de sarcini și servituți, nu a fost scos din circuitul civil prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului, nu există nici un proces care să poarte asupra fondului dreptului de proprietate, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, astfel cum

rezultă din Extrasul de carte funciară nr. 819/18.01.2005 – Partea a III-a Sarcini, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Sectorului 3, București, noi, vânzătorii, prin mandatară noastră, garantând pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale, conform art.1337 Cod Civil.

Noi, vânzătorii, prin mandatară noastră, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 292 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că nu am înstrăinat și nu am grevat de sarcini terenul arătat mai sus.

Impozitele și taxele sunt achitate la zi de către vânzatori, așa cum rezultă din certificatul fiscal nr. 65912/20.01.2005, eliberat de Direcția Impozite și Taxe Locale a Sectorului 3, București, iar de la această dată ele trec în sarcina cumpărătorului, care suportă și taxa de autentificare.

Transmisiunea proprietății, a posesiei și a folosinței, are loc astăzi, data autentificării prezentului act, fără nici o formalitate.

Prețul acestei vânzări este de 10.465 dolari SUA (zecemiipatrusuteșasezecișicincidolariSUA), reprezentând echivalentul sumei de 299.162.955 lei (douăsutenuăzecișinouămilioaneunasutășasezecișidouămiinouăsutecincizecișicincilei), la cursul BNR din data autentificării de 28.587 lei/1 dolar SUA, echivalent stabilit numai în vederea determinării taxelor de autentificare, preț pe care noi, vânzătorii, prin mandatară noastră declarăm că l-am primit integral de la cumpărător, în baza Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 1046/07.07.2004 de Notarul Public Sândina Tăbărana și această declarație a noastră servește drept chitanță descărcătoare de primire a prețului.

Eu, STAN IOANA-CRISTINA, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 292 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că procura în baza căreia am fost mandatată să vând este valabilă, nu a fost revocată și nu a intervenit nici o cauză de încetare a valabilității acestuia.

Eu, STAN ION, am cumpărat de la IOSEF CONSTANTIN-MIHAIL, NECHIMIȘ ILEANA-GEORGETA, IOSEF FLORIN-DORU, IOSIFOVICI GHEORGHE, IOSIF GABRIEL, DUMITRACHE ELENA-GAVRIELA și SÂRBU MIHAIL, prin mandatară lor STAN IOANA-CRISTINA, terenul în suprafață de 161,50 m.p. situat în București, Calea Dudești, nr. 158, sectorul 3, întabulat în Cartea Funciară nr. 55167 a Municipiului București – Sectorul 3, având număr cadastral provizoriu 8502 acordat de Oficiul de Cadastru, Geodezie și Cartografie al Municipiului București, am plătit prețul de 10.465 dolari SUA (zecemiipatrusuteșasezecișicincidolariSUA), reprezentând echivalentul sumei de 299.162.955 lei (douăsutenuăzecișinouămilioaneunasutășasezecișidouămiinouăsutecincizecișicincilei), la cursul BNR din data autentificării de 28.587 lei/1 dolar SUA, la cursul BNR din data autentificării de 28.587 lei/1 dolar SUA, echivalent stabilit numai în vederea determinării taxelor de autentificare și sunt de acord cu clauzele prezentului contract.

Eu, cumpărătorul, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 292 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că sunt necăsătorit.

Eu, cumpărătorul, declar că am luat cunoștință de faptul că din măsurătorile cadastrale rezultă că terenul are suprafața de 157,41 m.p. și înțeleg să cumpăr în aceste condiții.

Eu, cumpărătorul, declar că îmi asum obligația de a îndeplini formalitățile de impunere în rolul fiscal la Direcția Impozite și Taxe Locale competentă.

Formalitățile de întabulare a prezentului act de dezmembrare sunt în sarcina notarului public, conform dispozițiilor legale.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile art.6 din Ordonanța de Guvern nr.12/1998 și ale art.12 din Legea nr.87/1994 privind evaziunea fiscală, precum și ale Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și declarăm pe proprie răspundere că nu am procedat la încheierea nici unui înscris ascuns care să aibă ca obiect constatarea prezentei convenții.

Taxele de autentificare a prezentului contract au fost stabilite și percepute la valoarea expertizată de 12.920 Euro (douăsprezecemiinouăsutedouăzeciEuro), reprezentând echivalentul sumei de 483.272.600 lei (patrusuteoptzecișitreimilioanedouășapteșezecișidouămișasesutelei), la cursul BNR al Euro din data autentificării actului de 37.405 lei/1 Euro, în conformitate cu dispozițiile Ordonanței de Guvern nr. 12/1998.

rezultă din Extrasul de carte funciară nr. 819/18.01.2005 – Partea a III-a Sarcini, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Sectorului 3, București, noi, vânzătorii, prin mandatară noastră, garantând pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale, conform art.1337 Cod Civil.

Noi, vânzătorii, prin mandatară noastră, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 292 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că nu am înstrăinat și nu am grevat de sarcini terenul arătat mai sus.

Impozitele și taxele sunt achitate la zi de către vânzătorii, așa cum rezultă din certificatul fiscal nr. 65912/20.01.2005, eliberat de Direcția Impozite și Taxe Locale a Sectorului 3, București, iar de la această dată ele trec în sarcina cumpărătorului, care suportă și taxa de autentificare.

Transmisiunea proprietății, a posesiei și a folosinței, are loc astăzi, data autentificării prezentului act, fără nici o formalitate.

Prețul acestei vânzări este de 10.465 dolari SUA (zeciimi patruzeci și cinci de milioane de dolari SUA), reprezentând echivalentul sumei de 299.162.955 lei (două sute nouăzeci și nouă milioane unu sută șasezeci și două mii nouă sute cincizeci și cinci lei), la cursul BNR din data autentificării de 28.587 lei/1 dolar SUA, echivalent stabilit numai în vederea determinării taxelor de autentificare, preț pe care noi, vânzătorii, prin mandatară noastră declarăm că l-am primit integral de la cumpărător, în baza Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 1046/07.07.2004 de Notarul Public Sândina Tăbărana și această declarație a noastră servește drept chitanță descărcătoare de primire a prețului.

Eu, STAN IOANA-CRISTINA, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 292 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că procura în baza căreia am fost mandatată să vând este valabilă, nu a fost revocată și nu a intervenit nici o cauză de încetare a valabilității acestuia.

Eu, STAN ION, am cumpărat de la IOSEF CONSTANTIN-MIHAIL, NECHIMIȘ ILEANA-GEORGETA, IOSEF FLORIN-DORU, IOSIFOVICI GHEORGHE, IOSIF GABRIEL, DUMITRACHE ELENA-GAVRIELA și SÂRBU MIHAIL, prin mandatările lor STAN IOANA-CRISTINA, terenul în suprafață de 161,50 m.p. situat în București, Calea Dudești, nr. 158, sectorul 3, întabulat în Cartea Funciară nr. 55167 a Municipiului București – Sectorul 3, având număr cadastral provizoriu 8502 acordat de Oficiul de Cadastru, Geodezie și Cartografie al Municipiului București, am plătit prețul de 10.465 dolari SUA (zeciimi patruzeci și cinci de milioane de dolari SUA), reprezentând echivalentul sumei de 299.162.955 lei (două sute nouăzeci și nouă milioane unu sută șasezeci și două mii nouă sute cincizeci și cinci lei), la cursul BNR din data autentificării de 28.587 lei/1 dolar SUA, la cursul BNR din data autentificării de 28.587 lei/1 dolar SUA, echivalent stabilit numai în vederea determinării taxelor de autentificare și sunt de acord cu clauzele prezentului contract.

Eu, cumpărătorul, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 292 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că sunt necăsătorit.

Eu, cumpărătorul, declar că am luat cunoștință de faptul că din măsurătorile cadastrale rezultă că terenul are suprafața de 157,41 m.p. și înțeleg să cumpăr în aceste condiții.

Eu, cumpărătorul, declar că îmi asum obligația de a îndeplini formalitățile de impunere în rolul fiscal la Direcția Impozite și Taxe Locale competentă.

Formalitățile de întabulare a prezentului act de dezmembrare sunt în sarcina notarului public, conform dispozițiilor legale.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile art.6 din Ordonanța de Guvern nr.12/1998 și ale art.12 din Legea nr.87/1994 privind evaziunea fiscală, precum și ale Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și declarăm pe proprie răspundere că nu am procedat la încheierea nici unui înscris ascuns care să aibă ca obiect constatarea prezentei convenții.

Taxele de autentificare a prezentului contract au fost stabilite și percepute la valoarea expertizată de 12.920 Euro (douăzeci și două mii două sute douăzeci Euro), reprezentând echivalentul sumei de 483.272.600 lei (patruzeci și două milioane două sute șaptezeci și două mii șase sute lei), la cursul BNR al Euro din data autentificării actului de 37.405 lei/1 Euro, în conformitate cu dispozițiile Ordonanței de Guvern nr. 12/1998.

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Între subsemnații:

DUMITRACHE ELENA-GAVRIELA, căsătorită, domiciliată în municipiul București, Aleea Lunca Bradului, nr. 2, bl. H 5, sc. 6, et. 2, ap. 10, sectorul 3 și

SÂRBU MIHAIL, căsătorit, domiciliat în municipiul București, Șos. Iancului, nr. 2, bl. 106A, sc. B, ap. 51, sectorul 2, ambii prin mandatar **STAN IOANA-CRISTINA**, domiciliată în București, Calea Călărașilor, nr. 249, bl. 65, sc. 2, et. 5, ap. 57, sectorul 3, în baza Procurii autentificată sub nr. 715/14.05.2004 de Notarul Public Sândina Tăbărana, în calitate de vânzători și

STAN ION, necăsătorit, domiciliat în București, B-dul Decebal nr. 18, bl. S4, sc. 2, et. 6, ap. 37, sectorul 3, în calitate de cumpărător, a intervenit în temeiul art.1295 Cod Civil și următoarele, precum și în baza Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 714/14.05.2004 de Notarul Public Sândina Tăbărana, prezentul act de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

Noi, **DUMITRACHE ELENA-GAVRIELA** și **SÂRBU MIHAIL**, prin mandatară noastră **STAN IOANA-CRISTINA**, vindem d-lui **STAN ION**, terenul în suprafață de 70 m.p. situat în București, Str. Aristide Pascal, nr. 41, sectorul 3, întabulat în Cartea Funciară nr. 55168 a Municipiului București – Sectorul 3, având număr cadastral provizoriu 8503 acordat de Oficiul de Cadastru, Geodezie și Cartografie al Municipiului București.

În fapt, precizăm că terenul are suprafața de 79,39 m.p., astfel cum rezultă din măsurătorile cadastrale.

Noi, **DUMITRACHE ELENA-GAVRIELA** și **SÂRBU MIHAIL**, am dobândit terenul ce face obiectul prezentului contract, ca bun propriu, prin restituire în natură în temeiul Legii nr. 10/2001, în baza Dispoziției nr. 3260/27.08.2004, emisă de Primarul General al Municipiului București, punere în posesie operând în baza Procesului verbal nr. 21643/07.10.2004, emis de C.L.M.B. – A.F.I., acte întabulate în Cartea Funciară nr. 55168 a Municipiului București – Sectorul 3, în baza Încheierii nr. 32214/11.01.2005, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Sectorului 3, București.

Eu, cumpărătorul, declar că am luat cunoștință de actele de proprietate ale vânzătorilor, acte cu care mă declar de acord și care mi-au fost înmânate, astăzi data autentificării.

Noi, vânzătorii, prin mandatară noastră, declarăm că terenul pe care-l vindem este liber de sarcini și servituți, nu a fost scos din circuitul civil prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului, nu există nici un proces care să poarte asupra fondului dreptului de proprietate, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, astfel cum rezultă din Extrasul de carte funciară nr. 820/18.01.2005 – Partea a III-a Sarcini, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Sectorului 3, București, noi, vânzătorii, prin mandatară noastră, garantând pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale, conform art.1337 Cod Civil.

Noi, vânzătorii, prin mandatară noastră, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 292 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că nu am înstrăinat și nu am grevat de sarcini terenul arătat mai sus.

Impozitele și taxele sunt achitate la zi de către vânzători, așa cum rezultă din certificatul fiscal nr. 65913/20.01.2005, eliberat de Direcția Impozite și Taxe Locale a Sectorului 3, București, iar de la această dată ele trec în sarcina cumpărătorului, care suportă și taxa de autentificare.

Transmisiunea proprietății, a posesiei și a folosinței, are loc astăzi, data autentificării prezentului act, fără nici o formalitate.

Prețul acestei vânzări este de **5.200 dolari SUA (cincimiidouăsutedolariSUA)**, reprezentând echivalentul sumei de 148.652.400 lei (unasutăpatruzecișioptmilioaneșasesute-cincizecișidouămiiipatrusutelei), la cursul BNR din data autentificării de 28.587 lei/1 dolar SUA, echivalent stabilit numai în vederea determinării taxelor de autentificare, preț pe care noi, vânzătorii, prin mandatară noastră declarăm că l-am primit integral de la cumpărător, în baza Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 714/14.05.2004 de Notarul Public Sândina Tăbărana și această declarație a noastră servește drept chitanță descărcătoare de primire a prețului.

Eu, **STAN IOANA-CRISTINA**, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 292 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că procura în baza căreia am fost mandată să vând este valabilă, nu a fost revocată și nu a intervenit nici o cauză de încetare a valabilității acestuia.

Eu, **STAN ION**, am cumpărat de la **DUMITRACHE ELENA-GAVRIELA** și **SÂRBU MIHAIL**, prin mandatară lor **STAN IOANA-CRISTINA**, terenul în suprafață de 70 m.p. situat în București, Str. Aristide Pascal, nr. 41, sectorul 3, întabulat în Cartea Funciară nr. 55168 a Municipiului București – Sectorul 3, având număr cadastral provizoriu 8503 acordat de Oficiul de Cadastru, Geodezie și Cartografie al Municipiului București, am plătit prețul de **5.200 dolari SUA (cincimiidouăsutedolariSUA)**, reprezentând echivalentul sumei de 148.652.400 lei (unasutăpatruzecișioptmilioaneșasesute-cincizecișidouămiiipatrusutelei), la cursul BNR din data autentificării de 28.587 lei/1 dolar SUA, echivalent stabilit numai în vederea determinării taxelor de autentificare și sunt de acord cu clauzele prezentului contract.

Eu, cumpărătorul, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 292 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că sunt necăsătorit.

Eu, cumpărătorul, declar că am luat cunoștință de faptul că din măsurătorile cadastrale rezultă că terenul are suprafața de 79,39 m.p. și înțeleg să cumpăr în aceste condiții.

Eu, cumpărătorul, declar că îmi asum obligația de a îndeplini formalitățile de impunere în rolul fiscal la Direcția Impozite și Taxe Locale competentă.

Formalitățile de întabulare a prezentului act de dezmembrare sunt în sarcina notarului public, conform dispozițiilor legale.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile art.6 din Ordonanța de Guvern nr.12/1998 și ale art.12 din Legea nr.87/1994 privind evaziunea fiscală, precum și ale Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și declarăm pe proprie răspundere că nu am procedat la încheierea nici unui înscris ascuns care să aibă ca obiect constatarea prezentei convenții.

Taxele de autentificare a prezentului contract au fost stabilite și percepute la valoarea expertizată de 5.600 Euro (cincimișasesuteEuro), reprezentând echivalentul sumei de 209.468.000 lei (douășutenouămilioanepastrusutesășezecișioptmiiilei), la cursul BNR al Euro din data autentificării actului de 37.405 lei/1 Euro, în conformitate cu dispozițiile Ordonanței de Guvern nr. 12/1998.

Anexele care au stat la baza întocmirii actului sunt: Dispoziția nr. 3260/27.08.2004, emisă de Primarul General al Municipiului București, Procesul verbal nr. 21643/07.10.2004, emis de C.L.M.B. – A.F.I., Încheierea nr. 32214/11.01.2005, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Sectorului 3, București, Procura autentificată sub nr. 715/14.05.2004 de Notarul Public Sândina Tăbărana, Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 714/14.05.2004 de Notarul Public Sândina Tăbărana, certificatul fiscal nr. 65913/20.01.2005, eliberat de Direcția Impozite și Taxe Locale a Sectorului 3, București, Extrasul de carte funciară nr. 820/18.01.2005 – Partea a III-a Sarcini, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Sectorului 3, București.

Redactat și dactilografiat în 6 (șase) exemplare, azi data autentificării, la Biroul Notarului Public SÂNDINA TĂBĂRANA.

VÂNZĂTORI,
prin mandatar

CUMPĂRĂTOR,

ROMÂNIA

BIROUL NOTARULUI PUBLIC

SĂNDINA TĂBĂRANA

Înregistrat la Curtea de Apel București sub nr. 183/1997

Numit prin Ordinul Ministrului Justiției nr. 708/C/1997

Sediul: București, Calea Dorobanților nr.250, et. 1, ap. 6, sectorul 1

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR....76

Anul 2005, luna ianuarie, ziua 20

În fața mea, SĂNDINA TĂBĂRANA, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

STAN IOANA-CRISTINA, domiciliată în București, Calea Călărașilor, nr. 249, bl. 65, sc. 2, et. 5, ap. 57, sectorul 3, identificată cu C.I. seria R.D. nr. 325701/S.10/2003, C.N.P. 2810111295893, în calitate de mandatar al lui DUMITRACHE ELENA-GAVRIELA și SÂRBU MIHAIL, în baza Procurii autentificată sub nr. 715/14.05.2004 de Notarul Public Săndina Tăbărana și

STAN ION, domiciliat în București, B-dul Decebal nr. 18, bl. S4, sc. 2, et. 6, ap. 37, sectorul 3, identificat cu C.I. seria R.X. nr.102101/S.11/22.02.1999, C.N.P. 1470205400530, în nume propriu, care după ce au citit actul, au consimțit la autentificarea acestuia și au semnat toate exemplarele prezentului înscris.

Anexele prezentului act sunt în număr de șapte.

În temeiul art.8. lit.b. din Legea 36/1995, SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a achitat taxa de timbru de 5570000 lei cu chitanța nr. 155/2005, emisă de Biroul Notarului Public și suma de 1670000 lei cu chitanța nr. 11/2005, emisă de A.N.C.P.I.

S-a perceput onorariul de 3600000 lei și T.V.A. de 684000 lei, achitați cu chitanța nr. 155/2005, emisă de Biroul Notarului Public.

S-a taxat cu 50.000 lei, timbru judiciar.



NOTAR PUBLIC
Săndina Tăbărana

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPARARE

Între subsemnatii:

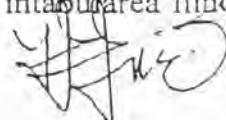
ARSAN JOITA-IONELA, necasatorita, domiciliata în Bucuresti, str.Elena Cuza nr.27, sectorul 4, în calitate de vânzatoare pe de o parte si

STAN ION, necasatorit, domiciliat în Bucuresti, B-dul Decebal nr.18, bl.S4, sc.2, et.6, ap.37, sectorul 3, în calitate de cumparator, pe de alta parte, a intervenit în temeiul art.1295 Cod Civil si urmatoarele, prezentul act de vânzare-cumparare, în urmatoarele conditii:

Eu, **ARSAN JOITA-IONELA**, vand d-lui **STAN ION**, dreptul de proprietate asupra terenului intravilan fara constructii, în suprafata de 245 m.p. situat în Bucuresti, Calea Dudesti nr.156, sectorul 3, intabulat în Cartea Funciara nr.14227 a Municipiului Bucuresti – Sectorul 3, de sub PI/1, avand numar cadastral provizoriu 3831 acordat de Oficiul de Cadastru, Geodezie si Cartografie al Municipiului Bucuresti, avand urmatoarele vecinatati: la Nord -Calea Dudesti; la Est – teren viran pana în str.Pascal Aristide; la Vest – teren viran pana în str.Vlad Judetul; la Sud – teren viran pana în str.Teodoriu.

Eu, **ARSAN JOITA-IONELA** am dobândit dreptul de proprietate asupra terenului ce face obiectul prezentului act, prin cumparare, necasatorita fiind, în baza contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr.3307/29.10.2001 de Biroul Notarului Public Iuliana Ciurea, intabulat în Cartea Funciara nr.14227 a Municipiului Bucuresti – Sectorul 3, de sub PII/1, în baza incheierii nr.17311/31.10.2001, data de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti – Biroul de Carte Funciara, de la Ionita Gheorghe si Fatu Michaela-Doina, care la randul lor au dobandit astfel: cota indiviza de 2/3 (douatreimi) din teren, prin restituire în natura, potrivit Sentintei Civile nr.9026/26.11.1998, pronuntata în Dosarul nr.5045/1998 de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti, definitiva si irevocabila, transcrisa sub nr.5772/17.03.1999 de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti, punerea în posesie operand în baza Dispozitiei nr.1164/15.07.1999, data de Primarul General al Municipiului Bucuresti si a Procesului-verbal de predare-primire nr.16741/28.09.1999 emis de Primaria Municipiului Bucuresti – D.P.I. – D.G.A.F.I., iar cota de 1/3 (o treime), au dobandit-o prin mostenire de la defunctul Ionita Vasile, decedat la data de 01.02.1999, în baza Certificatului suplimentar de mostenitor nr.223/04.10.2001, dat în Dosarul nr.263/2001 de B.N.P. "Mentor", cu sediul în Bucuresti, cota atribuita în exclusivitate, în urma partajului fara sulta, intervenit între acestia si mostenitoarea Rossler Marie-Louisse, în baza certificatului de mostenitor sus-mentionat, calitatea acestora de mostenitori a defunctului Ionita Vasile, fiind stabilita în baza Certificatului de calitate de mostnitor nr.60/02.03.1999, dat în Dosarul nr.76/1999 de B.N.P. "Mentor", Bucuresti. La randul lui, Ionita Vasile, a dobandit cota de 1/3 (o treime) din teren, prin restituire în natura, în baza actelor aratate mai sus, acte care au fost intabulate în Cartea Funciara nr.14227 a Municipiului Bucuresti – Sectorul 3, în baza Incheierii nr.15373/07.12.2000, data de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti – Biroul de Carte Funciara, iar rectificarea a fost inscrisa în Cartea Funciara, prin Incheierea nr.16144/ 15.10.2001 de acelasi birou de carte funciara, intabularea fiind

Aucun



facuta si potrivit Incheierii nr.16624 / 22.10.2001, eliberata de Biroul de Carte Funciara – Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti.



In unele acte, respectiv in procesul-verbal de predare-primire nr.16741/28.01.1999 emis de P.M.B. – D.P.I. – D.G.A.F.I., precum si din certificatul fiscal nr.618/29.01.2002 emis de Primaria Sectorului 3 Bucuresti, terenul are suprafata de 243,68 m.p.

Eu, cumparatorul, STAN ION, declar ca am luat la cunostinta de actele de proprietate ale vanzatoarei, acte cu care ma declar de acord si care mi-au fost inmanate in original, astazi data autentificarii actului.

Eu, ARSAN JOITA-IONELA, garantez pe cumparator, ca terenul pe care-l vand este liber de sarcini si servituti, nu a fost scos din circuitul civil prin vreun act normativ de trecere in proprietatea statului, nu exista nici un proces care sa poarte asupra fondului dreptului de proprietate, nu este supus nici unei forme de executare silita si nu este sechestrat, asa cum rezulta din Extrasul de Carte Funciara nr.373/31.01.2002 – Partea a III-a Sarcini, emis de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti, Biroul de Carte Funciara, eu, vânzatoarea, garantând pe cumparator împotriva oricaror evictiuni totale sau parțiale, conform art.1337 Cod Civil.

Impozitele si taxele sunt achitate la zi de catre vânzatoare, asa cum rezulta din certificatul fiscal nr.618/29.01.2002 eliberat de Primaria Sectorului 3 Bucuresti, iar de la aceasta data ele trec in sarcina cumparatorului care suporta si taxa de autentificare.

Transmisiunea proprietatii, a posesiei si a folosintei, are loc astazi, data autentificarii prezentului act, fara nici o formalitate.

Pretul acestei vânzari este de 595.404.000 lei (cincisutenouazecisicincimilioanepatrusutepatrumiilei), reprezentand echivalentul sumei de 18.500 dolari SUA (optsprezecemiicincisutedolariSUA), la cursul B.N.R. din data autentificarii de 32.184 lei/1 dolar SUA, pret pe care eu, vânzatoarea, declar ca l-am primit integral de la cumparator, pâna la semnarea acestui act si aceasta declaratie a mea serveste drept chitanta descarcatoare de primire a pretului.

Eu, STAN ION, am cumparat de la d-na ARSAN JOITA-IONELA, *dreptul de proprietate asupra terenului intravilan fara constructii, in suprafata de 245 m.p. situat in Bucuresti, Calea Dudesti nr.156, sectorul 3, intabulat in Cartea Funciara nr.14227 a Municipiului Bucuresti – Sectorul 3, de sub PI/1, avand numar cadastral provizoriu 3831 acordat de Oficiul de Cadastru, Geodezie si Cartografie al Municipiului Bucuresti, avand urmatoarele vecinatati: la Nord -Calea Dudesti; la Est – teren viran pana in str.Pascal Aristide; la Vest – teren viran pana in str.Vlad Judetul; la Sud – teren viran pana in str.Teodoriu, am platit pretul de 595.404.000 lei (cincisutenouazecisicincimilioanepatrusutepatrumiilei), reprezentand echivalentul sumei de 18.500 dolari SUA (optsprezecemiicincisutedolariSUA), la cursul B.N.R. din data autentificarii de 32.184 lei/1 dolar SUA si sunt de acord cu clauzele prezentului contract.*

Eu, cumparatorul, STAN ION, declar ca imi asum obligatia de a înscrie dreptul de proprietate în cartea funciara al judecatoriei competente.

Eu, cumparatorul STAN ION, declar pe proprie raspundere, cunoscand sanctiunile prevazute de art.292 Cod Penal ca sunt necesatorit.



Noi, partile contractante declaram ca am luat la cunostinta de prevederile art.6 din Ordonanta de Guvern nr.12/1998 si ale art.12 din Legea nr.87/1994 privind yaziunea fiscala si declaram pe proprie raspundere ca nu am procedat la incheierea nici unui in scris ascuns care sa aiba ca obiect constatarea prezentei conventii.

Anexele prezentului contract de vanzare-cumparare sunt: contractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr.3307/29.10.2001 de Biroul Notarului Public Iuliana Ciurea, incheierea nr.17311/31.10.2001, data de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti – Biroul de Carte Funciara, Extrasul de Carte Funciara nr.373/31.01.2002 – Partea a III-a Sarcini, emis de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti, Biroul de Carte Funciara, certificatul fiscal nr.618/29.01.2002 eliberat de Primaria Sectorului 3 Bucuresti.

Redactat si dactilografiat in 6 (sase) exemplare, azi data autentificarii, la Biroul Notarului Public SANDINA TABARANA.

VÂNZATOARE,

Arvan

CUMPARATOR,

[Signature]

ROMANIA
 BIROUL NOTARULUI PUBLIC
 SANDINA TABARANA
 Sediul: Bucuresti, Calea Dorobantilor nr.244, ap.1, sectorul 1

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.179
 Anul 2002, luna februarie, ziua 01

În fata mea, SANDINA TABARANA notar public, la sediul biroului s-au prezentat:
 ARSAN JOITA-IONELA, domiciliata in Bucuresti, str.Elena Cuza nr.27, sectorul 4, identificata cu B.I. seria G.K. nr.223027/14.06.1993/S.14, C.N.P. 2780916440022 si
 STAN ION, domiciliat in Bucuresti, B-dul Decebal nr.18, bl.S4, sc.2, et.6, ap.37, sectorul 3, identificat cu C.I. seria R.X. nr.102101/S.11/1999, C.N.P. 1470205400530, care dupa ce a citit actul, a consimtit la autentificarea acestuia si a semnat toate exemplarele prezentului în scris.

Anexele care au stat la baza intocirii actului sunt in numar de 4.

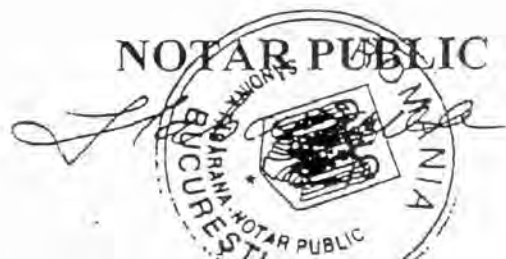
În temeiul art.8. lit.b, din Legea 36/1995, SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a achitat taxa de timbru de 6.716.000 lei cu chitanta nr.317.../2002, emisa de Biroul Notarului Public.

S-a perceput onorariul de 6.880.000 lei achitati cu chitanta nr.320.../2002, emisa de Biroul Notarului Public.

S-a taxat cu 50.000 lei, timbru judiciar.

In tabulact
Cirei 14227



ANEVAR[®]

CERTIFICAT
de
MEMBRU ASOCIAT

FIN CONTROL CONSULTING SRL
este membru asociat ANEVAR

Prezentul certificat este valabil în anul 2006



Președinte ANEVAR, Conf. univ. dr. ec. Ion ANGHEL

VALOAREA ORIUNDE ESTE EA
ANEVAR[®]
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMANIA



Nr. F06/0085
Data eliberării: 05 decembrie 2005

Preschimbarea anuală a prezentului certificat este obligatorie și se face pe baza documentației prevăzute de procedura de primire membru, documentație trimisă la ANEVAR până în 30 Octombrie 2006

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara 1:200
-intravilan-

Municipiul Bucuresti
Unitatea administrativ-teritoriala : Sect. 3
Cod SIRUTA 179 169

Adresa corpului de proprietate :
STR. ARISTIDE PASCAL NR. 41

Nr. cadastral al corpului de proprietate : 8503

Numele si prenumele proprietarului:
DUMITRACHE ELENA-GAVRIELA

Domiciliul:
ALEEA LUNCA BRADULUI NR.2,
BL.H5, SC.6, ET.2, AP.10, SECT.3

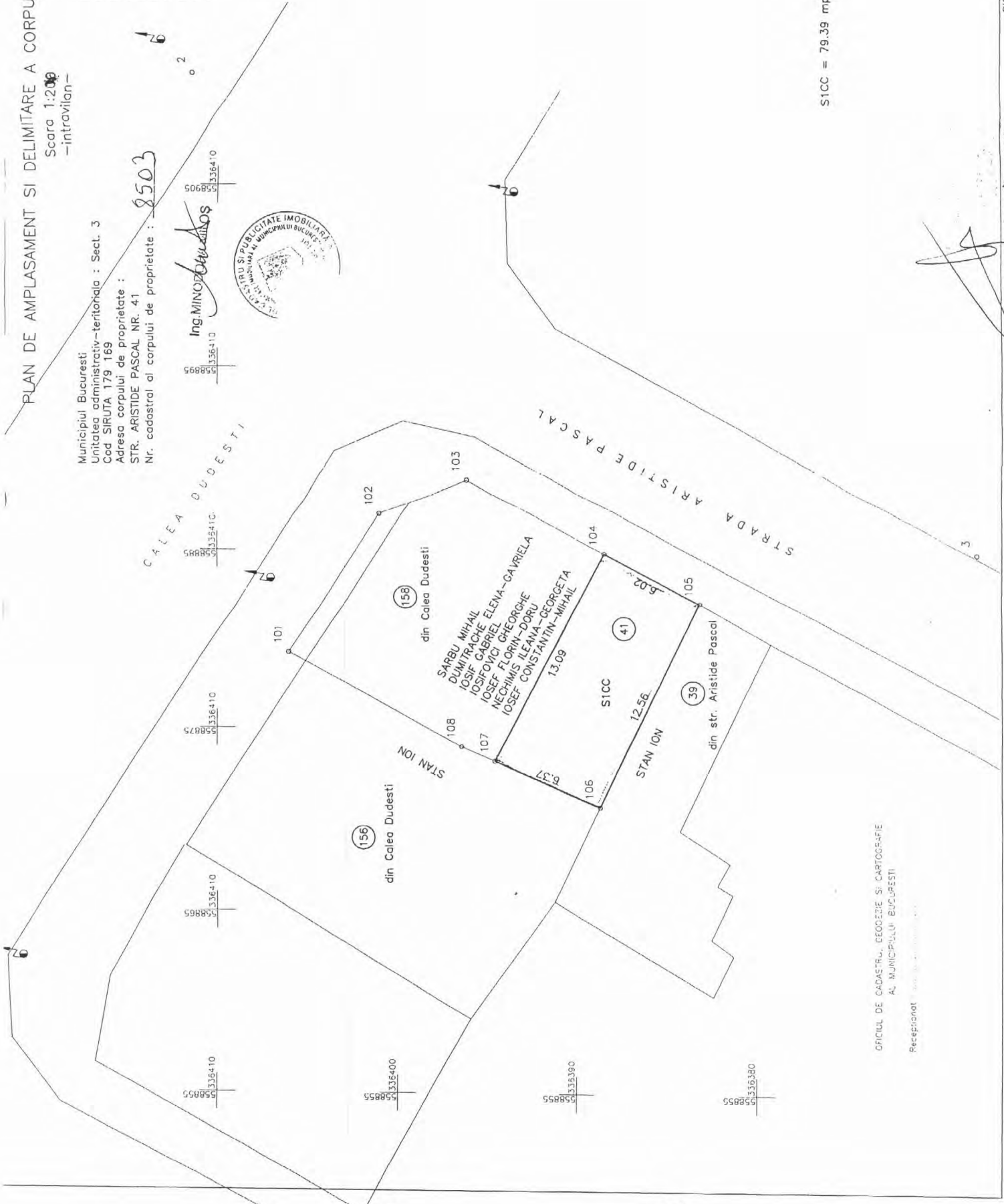
Numele si prenumele proprietarului:
SARBU MIHAIL

Domiciliul:
SOS. IANCIULUI NR. 2, BL. 106A,
SC. B, AP. 51, SECT. 2, BUCURESTI

Ing. MINODOR DOS



CALEA DUDESTI



S1CC = 79.39 mp

OFICIUL DE CADASTRU, GEOLOGIE SI CARTOGRAFIE
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Recepționat

Numele si prenumele executantului: NG. STANCU MARIUS

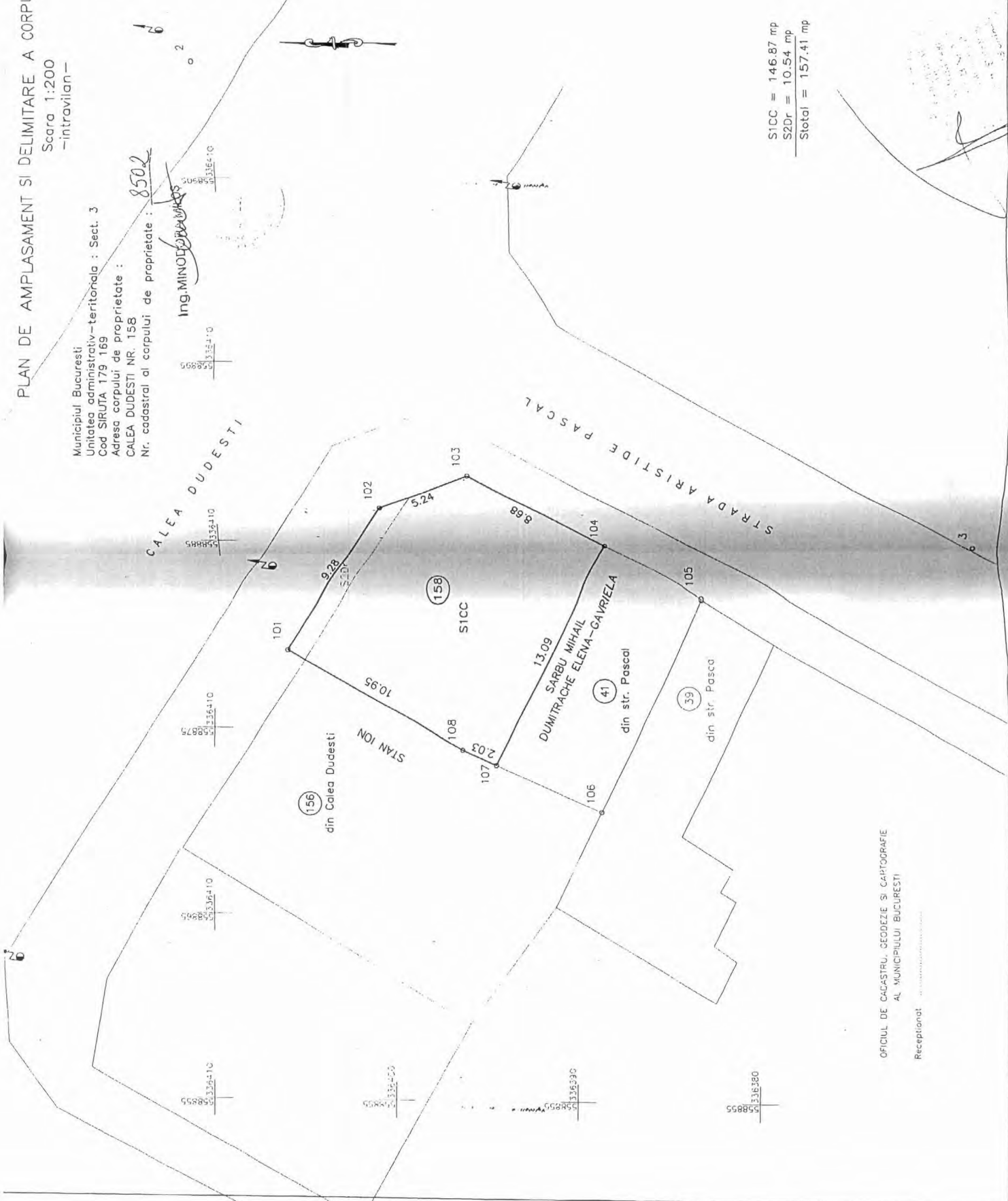
SISTEM DE PROIECTIE LOCAL BUCURESTI
Noiembrie 2004

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara 1:200
-intravilan-

Municipiul Bucuresti
Unitatea administrativ-teritoriala : Sect. 3
Cod SIRUTA 179 169
Adresa corpului de proprietate :
CALEA DUDESTI NR. 158
Nr. cadastral al corpului de proprietate : 8502

Ing. MINODOR
5588955 3383410



SICC = 146.87 mp
S2Dr = 10.54 mp
Total = 157.41 mp

Numele si prenumele proprietarului:
IOSEF CONSTANTIN-MIHAIL
Domiciliul:
B-DUL RAMNICU SARAT NR. 33,
BL. 11B1, SC. A, AP. 9, SECT. 3
Numele si prenumele proprietarului:
NECHIMIS ILEANA-GEORGETA
Domiciliul:
STR. LT. NICOLAE PASCU NR. 2,
BL. R1, SC. A, AP. 21, SECT. 3
Numele si prenumele proprietarului:
IOSEF FLORIN-DORU
Domiciliul:
STR. RAMNICU VALCEA NR. 31,
BL. 17A, SC. 1, AP. 37, SECT. 3
Numele si prenumele proprietarului:
IOSIFOVICI GHEORGHE
Domiciliul:
STR. ARISTIDE PASCAL NR.10, SECT.3
Numele si prenumele proprietarului:
IOSIF GABRIEL
Domiciliul:
STR. RASINARI NR. 2, BL. U5, SC. A,
ET. 2, AP. 9, SECT. 3
Numele si prenumele proprietarului:
DUMITRACHE ELENA-GAVRIELA
Domiciliul:
ALEEA LUNCA BRADULUI NR.2,
BL.H5, SC.6, ET2, AP.10, SECT.3

OFICIUL DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
Receptionat:

Numele si prenumele executantului: ING. STANCU MARIUS
Semnatura si stampila

SISTEM DE PROIECTIE LOCAL BUCURESTI
Noiembrie 2004

**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 certifiac ISO 9001: 2000



SMM certifiac ISO14001: 2004

Primăria Municipiului București

Eu, Tudor Toma, în calitate de Secretar General al Municipiului București, exercitând atribuțiile conferite de art.117 lit.a din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, consider întrunite condițiile de legalitate pentru proiectul de hotărâre:

privind schimbul de proprietăți între terenul în suprafață de 625 mp , situat în București, la adresele poștale Calea Dudești nr.154, nr.156, nr.158, Str.Aristide Pascal nr.41, sector 3, proprietatea Domnului Stan Ion și terenul în suprafață de 625 mp ,situat în București, la fostele adrese poștale Str.Vlad Județul nr.52, nr.54 și Str.Aristide Pascal nr.37 și nr.39, sector 3, aparținând domeniului privat al municipiului București

În drept prevederile art.36 alin.2 lit."c", art.45 alin.3 și art.121 alin.4 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată:

Art.36

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

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

Art.121

(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.45 (3) hotărârea se adoptă cu votul a două treimi din numărul total al consilierilor locali în funcție.

**SECRETAR GENERAL
al Municipiului București
Tudor Toma**



Redactat și stărușit

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

Primăria Municipiului București

EXPUNERE DE MOTIVE

În raportul de specialitate al Direcției Evidența Imobiliară și Cadastrală se precizează că domnul Stan Ion solicită un schimb de proprietăți între terenul pe care îl deține în proprietate în Calea Ducești nr.154, nr.156, nr.158 și Str.Aristide Pascal nr.39 și nr.41, sector 3, parcela în suprafața de 625 mp și un teren în suprafața de 625 mp aparținând municipiului București, compus din terenuri situate la fostele adrese postale str.Aristide Pascal nr.37 , nr.39, Str.Vlad Județul nr.52 și nr.54, sector 3.

Direcția Evidența Imobiliară și Cadastrală a efectuat verificări asupra terenurilor propuse pentru schimbul de proprietăți , din care au rezultat următoarele:

- terenul oferit la schimb este în prezent parțial ocupat de construcții provizorii , fapt pentru care Dnul.Stan Ion a depus Declarația autenticată sub nr.2136/14.09.2005 în fața Notarului public Sandina Tabarana , prin care declară că își asumă fața de Consiliul General al Municipiului București obligația ca, după efectuarea schimbului de proprietăți, să dezafecteze construcțiile de pe aceste terenuri și să predea terenurile libere;
- terenul propus pentru schimb , este liber de construcții și constituie domeniu privat al municipiului București;
- din raportul de evaluare întocmit de SC FIN CONTROL CONSULTING S.R.L. reiese că terenurile propuse la schimb au aceeași valoare de circulație.

Ținând seama de raportul de specialitate al Direcției Evidența Imobiliară și Cadastrală , înaintăm Consiliului General al Municipiului București spre analiză alăturatul proiect de hotărâre privind aprobarea schimbului de proprietăți între terenul proprietatea Dnului.Stan Ion în suprafața de 625 mp și terenul în suprafața de 625 mp aparținând domeniului privat al municipiului București.

PRIMAR GENERAL,

ADRIEAN VIDEANU



Primăria Municipiului București

Nr.3218/445471/ 29 .09.2005

Avizat,

Viceprimar general
LUDOVIC ORBAN

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin adresa inregistrata la Primaria Municipiului Bucuresti sub nr.445471/2005 si la Directia Evidenta Imobiliara si Cadastrala sub nr.3218/2005,domnul Stan Ion solicita un schimb de proprietati intre terenul pe care il detine in proprietate in Calea Dudesti nr.154, nr.156, nr.158 si Str.Aristide Pascal nr.39 si nr.41, sector 3, parcela in suprafata de 625 mp si un teren in suprafata de 625 mp apartinand municipiului Bucuresti, compus din terenuri situate la fostele adrese postale str.Aristide Pascal nr.37 , nr.39, Str.Vlad Judetul nr.52 si nr.54, sector 3.

Solicitarea este motivata prin faptul ca suprafata de teren aflata in proprietatea Dnului.Stan Ion si oferita la schimb se afla sub regimul juridic al Planului Urbanistic General aprobat cu H.C.G.M.B. nr.269/2000, fiind afectata de supralargirea carosabilului Calea Dudesti.

Ca urmare a acestei solicitari Serviciul Cadastru Edilitar Imobiliar a efectuat o verificare a terenurilor oferite la schimb, aflate in proprietatea Dnului.Stan Ion, constatand urmatoarele:

- numerele postale 154 si 156 din Calea Dudesti : suprafata ocupata (partial) de constructie metalica si gard de imprejmuit de tabla cu destinatia spalatorie auto si birouri administratie;
- imobilul cu nr.158 din Calea Dudesti: teren liber imprejmuit cu gard de plasa;
- imobilele cu nr.39-41 din str.Aristide Pascal : teren liber imprejmuit cu gard de plasa;
- restul terenului : teren liber in incinta imprejmuita.

Avand in vedere faptul ca terenul oferit la schimb este in prezent partial ocupat de constructii provizorii, Dnul.Stan Ion a depus Declaratia autentificata sub nr.2136/14.09.2005 in fata Notarului public Sandina Tabarana , prin care declara ca isi asuma fata de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, obligatia ca dupa efectuarea schimbului de proprietati sa dezafecteze constructia de pe aceste terenuri si sa predea la solicitarea C.G.M.B, terenurile libere.

Terenul propus pentru schimb , compus din parcele de teren ce apartineau imobilelor situate la fostele adrese postale str. str.Aristide Pascal nr.37 , nr.39, Str.Vlad Judetul nr.52 si nr.54, sector 3, este liber de constructii si constituie domeniu privat al municipiului fiind rezultat ca urmare a sistematizarii zonei si a expropriarii fostelor imobile in baza Decretului C.S.nr.79/1988.

La dosar a fost anexat raportul de evaluare intocmit de SC FIN CONTROL CONSULTING S.R.L., din care reiese ca terenurile propuse la schimb au aceeasi valoare de circulatie.

Terenurile se identifica potrivit studiului topografic scara 1:200 executat de autorizat ONCGC ing.Stancu Marius Catalin , denumite anexa 1 si anexa 2 la prezentul raport de specialitate .

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
15.09.2005/2ex