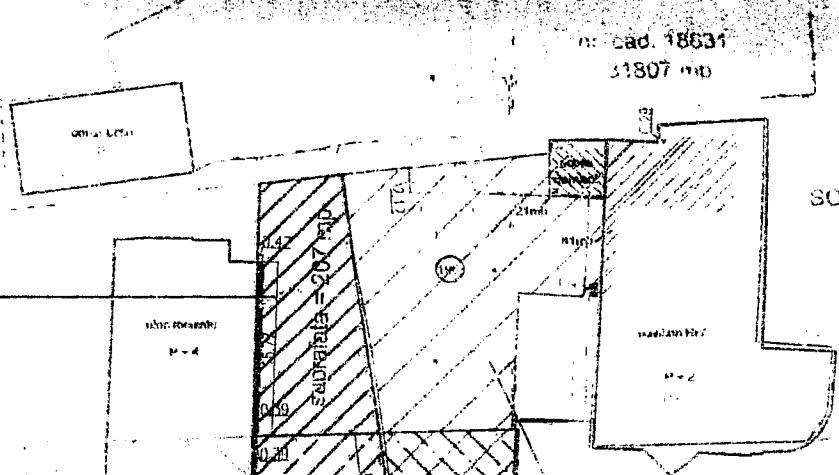


19A'1 - 19A'4

CONFORM CU ORIGINALUL



TEREN SUPRAPUS APARTINAND
SC ASHTROM RESIDENTS SRL



SC ASHTROM RESIDENTS SRL

suprafata = 2207 mp

suprafata = 838 mp

suprafata = 748 mp

Moldovan Schola Maria
Stefan Ana Corina
Dispozitie nr. 5993/01.02.2018

SC ASHTROM RESIDENTS SRL
CVC 2430/01.05.2007

TEREN SUPRAPUS APARTINAND
SC ASHTROM RESIDENTS SRL

(S2)

TEREN PMB PROPUIS PENTRU SCHIMB CU
SC ASHTROM RESIDENTS SRL

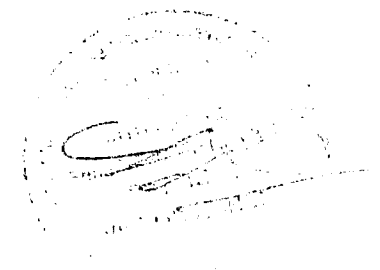
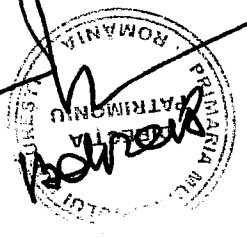
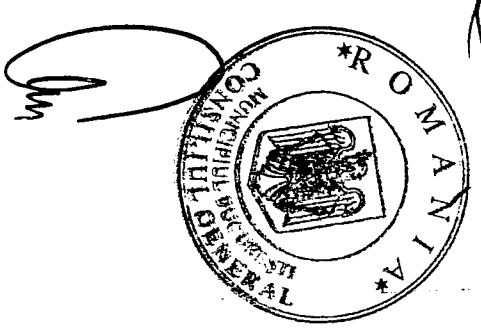
(S1)

suprafata = 1024 mp

SC ASHTROM RESIDENTS SRL
CVC 2430/01.05.2007

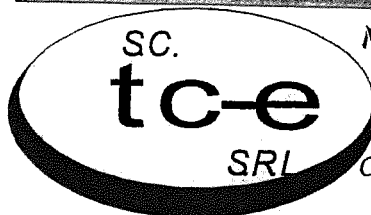
suprafata = 406 mp

sos. STEFAN CEL MARE



Anexa nr 2

S.C. TEHNOCONCEPT EXPERT S.R.L.



MEMBRU AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

RC; J40/20602/1994; CIF: RO 6433712;

Sediu; str. Mieilor nr. 22, bl. 224, ap-92, sector. 2, Buc.. Tel: 410.7271; 322.6625

Cod IBAN; RO62 RNCB 0073 0499 5891 0001 -BCR Sect. 2 Fax: 410.7272; 326.5872

RO65 TREZ 7025 069X XX00 3527 -Trez. Sect. 2. GSM: 0724.550393

Sediu secundar: calea 13 Septembrie nr. 71, bl. 69, parter, sector 5.

0722.237254
tehnconceptexpert@rdslink.ro

adresa e-mail: tehnconceptexpert@gmail.com

CONFORM CU ORIGINALUL

Nr. 6.707 / 2017

RAPORT DE EVALUARE

3 LOTURI TEREN

situate in str. Stefan cel Mare nr. 19B, 19C si nr. 21, sector 2, Bucuresti

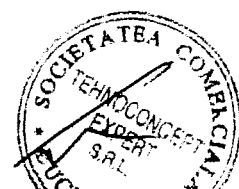
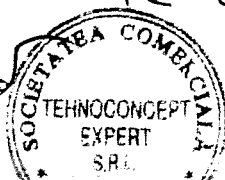
833 mp (din sup. de 2.308 mp cu nr cad 211059)-propr. SC ASHTROM RESIDENTS SRL

207 mp (din sup. de 703 mp cu nr cad 210905)-propr. SC ASHTROM RESIDENTS SRL

1024 mp (din sup. de 3.459 mp cu nr cad 211061)-propr. MUNICIPIULUI BUCURESTI



Acest raport de evaluare are 64 pag.
de la pag. 25 la pag. 55 sunt
anexe primite de la client



CONFORM CU ORIGINALUL

CUPRINS:

1. REZULTATELE EVALUĂRII	3
1.1. Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului	4
1.2. Declarație de conformitate cu SEV	5
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
2.1. OBIECTUL EVALUĂRII – IDENTIFICARE	6
2.2. SCOPUL EVALUĂRII, TIPUL VALORII	7
2.3. CLIENTUL ȘI DESTINATARUL LUCRĂRII	8
2.4. DATA EVALUĂRII / DATA INSPECȚIEI	8
2.5. NATURA ȘI SURSA DE INFORMAȚII	9
2.6. Ipotezele și ipoteze speciale:	9
RESTRICTII DE UTILIZARE SAU PUBLICARE	
3. PREZENTARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ	10
ANALIZA PIETEI	
4. EVALUARE	13
4.1. Cea mai bună utilizare	13
4.2. Etape parcurse pentru determinarea valorii	13
4.3. Metoda comparației de piață	14
5. CONCLUZII	20
6. ANEXE	21

Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de schimb pentru cele 3 loturi cu suprafețe de 833 mp, 207 mp, și 1024 mp.
Extrase CF pentru informare nr. 22541 și nr. 22542 din 25.04.2017 și nr. 6135 din 08.02.2017
Contracte de vânzare-cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 2430/31.05.2007 și Act de alipire cu încheierea de autentificare nr. 1630/31.07.2007
Oferte de vânzare
Fotografii

1. REZULTATELE EVALUĂRII

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ

CONFORM CU ORIGINALUL

Proprietatile imobiliare ce constituie obiectul evaluării sunt 3 loturi de teren situate în zona str. Stefan cel Mare nr. 19B, 19C si nr. 21, sector 2, terenuri care urmeaza sa faca obiectul unui eventual schimb între SC ASHTROM RESIDENTS SRL si Municipiul Bucuresti:

833 mp (din sup. de 2.308 mp cu nr cad 211059)- propr. SC ASHTROM RESIDENTS SRL

207 mp (din sup. de 703 mp cu nr cad 210905) - propr. SC ASHTROM RESIDENTS SRL

1.024 mp (din sup. de 3.459 mp cu nr cad 211061)- propr. MUNICIPIULUI BUCURESTI

La data evaluării s-au prezentat de către SC ASHTROM RESIDENTS SRL în calitate de client (beneficiar al raportului de evaluare) pentru cele 3 loturi de teren planuri de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de schimb (fara viza ANCPI). Loturile de teren din care s-au facut rupele cadastrale (propunerile pentru ca la data evaluării nu au viza ANCPI) sunt după cum urmeaza :

Suprafata de 833 mp teren se rupe cadastral din suprafata de 2.308 mp cu numar cadastral 211059 care are adresa str. Stefan cel Mare nr. 19B, sector 2, Bucuresti si are o forma relativ dreptunghulara cu deschidere la aleea de acces de cca 97 m si adancime de 16-22 m (s-a prezentat si este anexat prezentului raport extrasul CF nr. 22541/25.04.2017)

Suprafata de 207 mp teren se rupe cadastral din suprafata totala de 703 mp cu numar cadastral 210905 care are adresa str. Stefan cel Mare nr. 19C, sector 2, Bucuresti si are o forma poligonala cu deschidere la aleea de acces de cca 25 m (este traversat de alea/parcare) si adancime de cca 20 m, o parte ocupat de cladiri si cai de circulatie (s-a prezentat si este anexat prezentului raport extrasul CF nr. 22542/25.04.2017)

Suprafata de 1024 mp teren se rupe cadastral din suprafata totala de 3459 mp cu numar cadastral 211061 care are adresa str. Stefan cel Mare nr. 21, sector 2, Bucuresti si are o forma poligonala (o zona relativ dreptunghiulara pe care s-au construit blocuri de locuinte pentru rezidenti si o zona triunghiulara cu baza de cca 16 mp deschidere la sos Stefan cel Mare si inaltime de cca 112 mp (zona care este propusa pentru schimb), (s-a prezentat si este anexat prezentului raport extrasul CF nr. 26135/08.02.2017)

La solicitarea SC ASHTROM RESIDENTS SRL evaluarea suprafetei de teren de cca 1.024 mp se va face în baza speciala ca aceasta este în proprietatea privata a SC ASHTROM RESIDENTS SRL

Municipiului Bucuresti (in ipoteza ca suprafata de teren va trece din proprietate publica in proprietatea privata a Municipiului Bucuresti - la data evaluarii suprafata de teren de 1.024 mp se afla in proprietatea publica a Municipiului Bucuresti si conform legii nu poate face obiectul nici unei tranzactii).

CONFORM CU ORIGINALUL

1.1. REZULTATELE EVALUĂRII

Pentru proprietatile imobiliare supuse evaluării in vederea unui eventuale schimb între SC ASHTROM RESIDENTS SRL si Municipiul Bucuresti:

833 mp (din sup. de 2.308 mp cu nr cad 211059)- propr. SC ASHTROM RESIDENTS SRL

207 mp (din sup. de 703 mp cu nr cad 210905) - propr. SC ASHTROM RESIDENTS SRL

1.024 mp (din sup. de 3.459 mp cu nr cad 211061)- propr. MUNICIPIULUI BUCURESTI
avand in vedere ca sunt amplasate in aceiasi zona, ca au aceiasi utilizare (s-a considerat ca si dupa realizarea schimbului suprafetele la care vor fi alipite raman cu aceiasi utilizare rezidentiala) si considerand ca prin schimb suprafetele de teren evaluate vor intregii suprafete cu utilizare rezidentiala (eventual clinica) s-a considerat valoarea de piata unitara a loturilor rezidentiale formate dupa alipire in urma schimbului aceiasi pentru cele 3 loturi (pactic 2 loturi lotul 833 mp si 207 mp prin alipire formeaza o singura suprafata) valoarea estimata a acestora este:

- teren in proprietatea SC ASHTROM RESIDENTS SRL

833 mp x 640 €/mp = 533.120 €

207 mp x 640 €/mp = 132.480 €

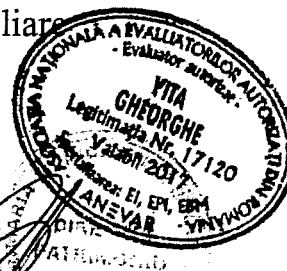
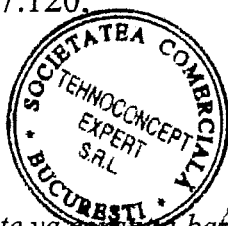
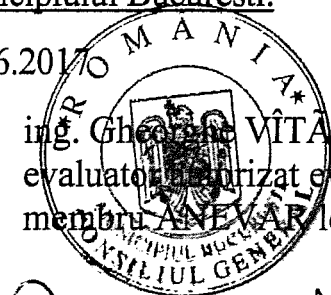
- teren in proprietatea privata a municipiului Bucuresti (in ipoteza speciala)

1.024 mp x 640 €/mp = 655.360 €

Nota : Valorile estimate sunt valori speciale, valabile numai in ipoteza realizarii schimbului si in ipoteza speciala ca terenul de 1024 mp va fi in proprietatea privata a Municipiului Bucuresti.

14.06.2017

ing. Gheorghe VITA
evaluatoarea autorizata evaluarea proprietatilor imobiliare
membru ANEVAR leg. nr. 17.120.



Valoare estimate va constitui baza de plecare in negocierile privind schimbul.

4

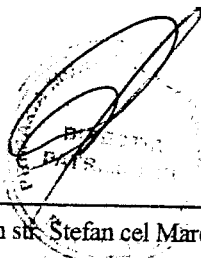
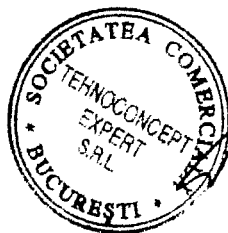
CONFORM CU ORIGINALUL

1.2. DECLARATIE DE CONFORMITATE CU SEV

Prin prezenta în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificăm că afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevărate si corecte. Deasemenea certificăm că analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si ipotezele speciale considerate, sunt analizate, opiniile si concluziile noastre personale, acestea fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare. Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unor anumite valori. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din Standardele de evaluare bunuri 2017 - ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul de etica al ANEVAR.

La data elaborării raportului de evaluare, evaluatorul care semneaza este membru ANEVAR, evaluator autorizat proprietăți imobiliare, are incheiata asigurare profesionala, îndeplineste cerintele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR. si are competenta întocmirii acestui raport.

ing. Gheorghe VÎȚĂ
evaluator autorizat evaluarea proprietatilor imobiliare
membru ANEVAR leg. nr. 17.120,



2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. OBIECTUL EVALUĂRII – IDENTIFICARE

CONFORM CU ORIGINALUL

Proprietatile imobiliare ce constituie obiectul evaluării sunt 3 loturi de teren situate în zona str. Stefan cel Mare nr. 19B, 19C si nr. 21, sector 2, terenuri care urmeaza sa faca obiectul unui eventual schimb între SC ASHTROM RESIDENTS SRL si Municipiul Bucuresti:

833 mp (din sup. de 2.308 mp cu nr cad 211059)- propr. SC ASHTROM RESIDENTS SRL

207 mp (din sup. de 703 mp cu nr cad 210905) - propr. SC ASHTROM RESIDENTS SRL

1.024 mp (din sup. de 3.459 mp cu nr cad 211061)- propr. MUNICIPIULUI BUCURESTI

La data evaluării s-au prezentat de către SC ASHTROM RESIDENTS SRL în calitate de client (beneficiar al raportului de evaluare) pentru cele 3 loturi de teren planuri de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de schimb (fara viza ANCPI). Loturile de teren din care s-au facut rupele cadastrale (propunerile pentru ca la data evaluării nu au viza ANCPI) sunt după cum urmează :

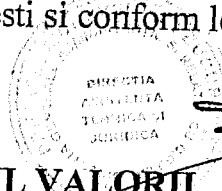
Suprafata de 833 mp teren se rupe din suprafata totala de 2.308 mp cu numar cadastral 211059 care are adresa str. Stefan cel Mare nr. 19B, sector 2, Bucuresti si are o forma relativ dreptunghiulara cu deschidere la aleea de acces de cca 97 m si adancime de 16-22 m (s-a prezentat si este anexat prezentului raport extrasul CF nr. 22541/25.04.2017)

Suprafata de 207 mp teren se rupe din suprafata totala de 703 mp cu numar cadastral 210905 care are adresa str. Stefan cel Mare nr. 19C, sector 2, Bucuresti si are o forma poligonala cu deschidere la aleea de acces de cca 25 m (este traversat de alee/parcare) si adancime de cca 20 m, o parte ocupat de cladiri si cai de circulatie (s-a prezentat si este anexat prezentului raport extrasul CF nr. 22542/25.04.2017)

Suprafata de 1024 mp teren se rupe din suprafata totala de 3459 mp cu numar cadastral 211061 care are adresa str. Stefan cel Mare nr. 21, sector 2, Bucuresti si are o forma poligonala (o zona relativ dreptunghiulara pe care s-au construit blocuri de locuinte pentru rezidenti si o zona triunghiulara cu baza de cca 16 mp deschidere la sos Stefan cel Mare si inaltime de cca 12 mp (zona care este propusa pentru schimb), (s-a prezentat si este anexat prezentului raport extrasul CF nr. 26135/08.02.2017)

La solicitarea SC ASHTROM RESIDENTS SRL evaluarea suprafetei de teren de 1024 mp se va face în ipoteza speciala ca aceasta este în proprietatea privata a Municipiului Bucuresti

Bucuresti (ca suprafata de teren va trece din proprietate publica in proprietatea privata a Municipiului Bucuresti - la data evaluarii suprafata de teren de 1.024 mp se afla in proprietatea publica a Municipiului Bucuresti si conform legii nu poate face obiectul nici unei tranzactii).



CONFORM CU ORIGINALUL

2.2 SCOPUL EVALUĂRII, TIPUL VALORII

Scopul prezentului raport de evaluare este realizarea unui eventual schimb de teren (de schimbare a dreptului de proprietate între Municipiul Bucuresti si SC ASHTROM RESIDENTS SRL). Tipul de valoare estimat in prezentul raport de evaluare este, **valoarea de piață**, asa cum este aceasta definite de Standardelor de Evaluare bunuri 2017:

“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

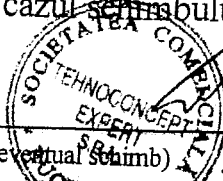
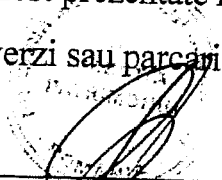
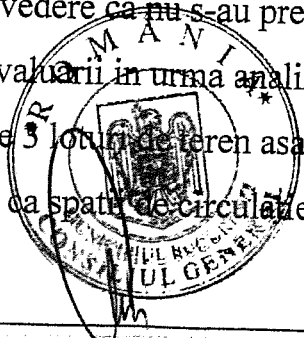
Avand in vedere amplasamentul forma si dimensiunea lorurilor de teren se pune problema daca aceste loturi asa cum au fost prezentate au valoare de piata conform definitiei ce mai sus ca terenuri construibile. Pentru aceste suprafete de teren asa cum au fost prezentate (nu au inca nr. cadastrale, intabulare etc) nu s-au prezentat Certificate de urbanism din care sa rezulte posibilele utilizari. Dar avand in vedere scopul evaluarii (schimbul proprietatilor) consideram ca in acest caz avem o valoare speciala a terenurilor pentru fiecare proprietar dupa realizarea schimbului – o valoare de sinergie.

Aceste valori sunt definite de Standardelor de Evaluare bunuri 2017:

“Valoare speciala – o suma care reflecta caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un comparator special.”

“Valoarea sinergiei – un element suplimentar al valorii creat prin combinarea a doua sau mai multor drepturi, in urma careia valoarea dreptului rezultat este mai mare decat suma drepturilor initiale.”

Avand in vedere ca nu s-au prezentat certificate de urbanism pentru loturile de teren ce fac obiectul evaluarii in urma analizei amplasamentului, a formei si dimensiunilor s-a considerat ca cele 3 loturi de teren asa cum au fost prezentate nu sunt construibile au utilizare similara ca spatii de circulatie, spatii verzi sau parcuri. Insa in cazul schimbului ele



au o valoare speciala (si o valoare a sinergiei) pentru noii proprietari pentru ca majoreaza suprafetele unor proprietati existente ale acestora si rezolva problem de accese etc.

CONFORM CU ORIGINALUL

Cele doua loturi de teren proprietatea SC ASHTROM RESIDENTS SRL de 207 mp si 833 mp datorita amplasarii, formei si dimensiunilor nu sunt construite dar daca se va efectua schimbul aceste suprafete vor fi alipite suprafetei de teren pe care sunt construite blocurile de locuinte medici rezidenti si vor face parte dintr-o suprafata construita rezolvand astfel si accesul in blocurile de locuinte de pe terenul Municipiului Bucuresti. Conform planurilor anexate blocurile de locuinte fiind la limita celor doua loturi de 833 mp si 207 mp (o parte din suprafata construita a blocurilor de locuinte medici rezidenti ocupand partial aceste suprafete de teren).

Suprafata de 1024 mp teren (care se va rupe din suprafata totala de 3459 mp cu numar cadastral 211061 care are adresa str. Stefan cel Mare nr. 21, sector 2, Bucuresti) are o forma poligonala (o zona zona triunghiulara cu baza de cca 16 mp deschidere la sos Stefan cel Mare si inaltime de cca 112 mp adiacent la aleea de acces (plan de amplasament anexat) desi nu s-a prezentat un certificat de urbanism conform amplasarii, formei si dimensiunilor nu poate fi teren construit in sa prin alipire (in cazul efectuarii schimbului) la suprafata de teren proprietatea SC ASHTROM RESIDENTS SRL cu nr cad. 212143 va majora suprafata totala de teren si va avea influenta asupra POT si CUT al acesteia. La solicitarea SC ASHTROM RESIDENTS SRL evaluarea suprafetei de teren de 1.024 mp s-a facut in ipoteza speciala ca aceasta este (va trece) in proprietatea privata a Municipiului Bucuresti (la data evaluarii suprafata de teren de 1.024 mp se afla in proprietatea publica a Municipiului Bucuresti).

2.3. CLIENTUL ȘI DESTINATARUL LUCRĂRII

Prezentul raport de evaluare se adresează SC ASHTROM RESIDENTS SRL Bucuresti în calitate de client si destinatar (realizat in baza contr. nr. 6 707/2017).

2.4. DATA EVALUĂRII / DATA INSPECȚIEI

Evaluarea s-a realizat la data de 14.06.2017 și la baza evaluării au stat informațiile corespunzătoare lunii iunie 2017 (curs utilizat 1 € = 4,5661 lei_{RON}). In data de 14.06.2017 s-a inspectat zona si s-au identificat loturile de teren in prezenta reprezentantilor SC ASHTROM RESIDENTS SRL dl Marius Rădelea si dl. Narcis Barbu – inginer geodez.

analizat vecinatatile, accesele la caile de comunicatii si la utilitati si s-au facut fotografii. Terenurile de 833 mp si 207 mp sunt ocupate de blocurile de locuit medici rezidenti si teren liber ocupat de retele, alei, parcare si spatii verzi, terenul de 1024 mp este teren liber ocupat partial de retele subterane, parcare.



CONFORM CU ORIGINALUL

2.5. NATURA SI SURSA DE INFORMATII

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

- informații rezultate din documentele prezentate de client (planuri de amplasament si delimitare cu propunere de schimb (fara nr. cadastral si intabulare), extrase CF pentru suprafetele din care s-au rupt suprafetele ce se doreste sa faca obiectul schimbului, plan de situatie si ortofoto plan, acte de proprietate, etc).
- informații de pe piața imobiliară, de la agențiile imobiliare— oferte de vanzare.

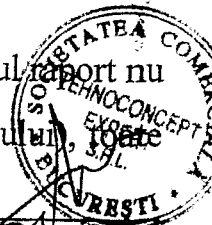
2.6. Ipotezele și ipoteze speciale:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordantă cu aceste ipoteze.

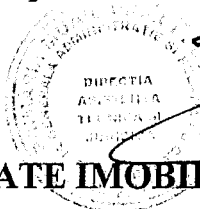
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatii si documente furnizate de reprezentantii clientului SC ASHTROM RESIDENTS SRL si au fost prezentate fără a întreprinde verificări suplimentare. Proprietatile au fost evaluate cu drept de proprietate deplin ca fiind libere de orice sarcini si vandabile.
- Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse pentru a ajuta la formarea unei imagini adecvate, referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății in afara de cele prezentate in raport, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare.
- Valorile estimate se bazează pe previziunile si estimări în condițiile actuale ale pietii, pe factorii anticipati ai cererii si ofertei. Evaluarea s-a facut in ipoteza speciala ca terenul de 1024 mp va trece în domeniul privat al Municipiului Bucuresti. Valorile estimate sunt valabile numai in ipoteza efectuarea schimbului valorile fiind dependente de sinergiile obtinute dupa schimb de fiecare proprietar .

RESTRICTII DE UTILIZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este confidential, valorile estimate în prezentul raport nu pot fi utilizate în alte evaluări (valorile fiind valabile numai in ipoteza schimbului).



datele avînd caracter de confidențialitate, posesia acestui raport nu dă dreptul de a fi făcut public în totalitate sau în parte.



CONFORM CU ORIGINALUL

3. PREZENTARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Proprietatile imobiliare ce constituie obiectul evaluării sunt 3 loturi de teren situate in zona str. Stefan cel Mare nr. 19B, 19C si nr. 21, sector 2, terenuri care urmeaza sa faca obiectul unui eventual schimb între SC ASHTROM RESIDENTS SRL si Municipiul Bucuresti:

833 mp (din sup. de 2.308 mp cu nr cad 211059)-propr. SC ASHTROM RESIDENTS SRL

207 mp (din sup. de 703 mp cu nr cad 210905) -propr. SC ASHTROM RESIDENTS SRL

1.024 mp (din sup. de 3.459 mp cu nr cad 211061)- propr. MUNICIPIULUI BUCURESTI

La data evaluarii s-au prezentat de catre SC ASHTROM RESIDENTS SRL in calitate de client (beneficiar al raportului de evaluare) pentru cele 3 loturi de teren planuri de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de schimb (fara viza ANCPI). Loturile de teren din care s-au facut ruperile cadastrale (propunerile pentru ca la data evaluarii nu au viza ANCPI) sunt dupa cum urmeaza :

Suprafata de 833 mp teren se rupe din suprafata totala de 2.308 mp cu numar cadastral 211059 care are adresa str. Stefan cel Mare nr. 19B, sector 2, Bucuresti si are o forma relativ dreptunghulara cu deschidere la aleea de acces de cca 97 m si adancime de 16-22 m (s-a prezentat si este anexat prezentului raport extrasul CF nr. 22541/25.04.2017)

Suprafata de 207 mp teren se rupe din suprafata totala de 703 mp cu numar cadastral 210905 care are adresa str. Stefan cel Mare nr. 19C, sector 2, Bucuresti si are o forma poligonala cu deschidere la aleea de acces de cca 25 m (este traversat de alee/parcare) si adancime de cca 20 m, o parte ocupat de cladiri si cai de circulatie (s-a prezentat si este anexat prezentului raport extrasul CF nr. 22542/25.04.2017)

Suprafata de teren de 833 mp si suprafata de 207 mp pot fi considerate o singura suprafata (putand fi alipite).

Suprafata de 1024 mp teren se rupe din suprafata totala de 3459 mp cu numar cadastral 211061 care are adresa str. Stefan cel Mare nr. 21, sector 2, Bucuresti si are o forma poligonala (o zona relativ dreptunghiulara pe care s-au construit blocuri de locuinte pentru rezidenti si o zona triunghiulara cu baza de cca 16 mp deschidere la sos Stefan cel Mare).

Mare si inaltime de cca 112 mp (zona care este propusa pentru schimb), (s-a prezentat si este anexat prezentului raport extrasul CF nr. 26135/08.02.2017)

CONFORM CU ORIGINALUL

La solicitarea SC ASHTROM RESIDENTS SRL evaluarea suprafeței de teren de 1.024 mp se va face in ipoteza speciala ca aceasta este in proprietatea privata a Municipiului Bucuresti (valoarea estimata este valabila dupa ce suprafata de teren va trece din proprietate publica in proprietatea privata a Municipiului Bucuresti - la data evaluarii suprafata de teren de 1.024 mp se afla in proprietatea publica a Municipiului Bucuresti si conform legii nu poate face obiectul nici unei tranzactii).

ANALIZA PIETEI

Desi nu e complet stabilizată, piata imobiliară românească a avut un an 2016 destul de bun, desi investitorii mari se lasă asteptati în continuare. Mai toate sectoarele s-au miscat cu proiecte noi, fie lansate, fie inaugurate, iar cererea e în crestere pe fondul revirimentului economic. Ce se va întâmpla în 2017, însă, rămâne de văzut, desi din miscările actuale se pot face câteva estimări.

TERENURI

Potrivit agentiei imobiliare Regatta Real Estate, va creste interesul pentru terenuri la periferia Bucurestiului si localități adiacente (Mogosoia, Snagov, Corbeanca) cu destinatie rezidentială în special pentru "Prima Casă". Este în crestere numărul de investitori/dezvoltatori fără experientă care sunt la primul proiect si își doresc terenuri de 500 si 1000 mp sau care dezvoltă în jur de 2.000 mp / 4-5 etaje.

Se mentine si interesul pentru zona de nord si centru, unde oferta este limitată de pretul foarte mare si numărul mic al terenurilor disponibile pentru proiecte rezidentiale. Se va mentine interesul crescut pentru terenuri cu PUZ si PUD. Dacă autorizatiile de construire vor fi obtinute si din nou interesul pentru terenuri cu proiect si mai ales cu autorizatie va scădea.

„Există un interes sustinut pentru terenuri atât pentru dezvoltare rezidentială cât si comercială. Dezvoltatorii experimentati selectează terenurile situate în zone centrale si zone cu infrastructură bună, situatie clară de urbanism si parametri buni de construire, la preturi care reflectă posibilitățile de edificare. Preturile pot creste usor pentru astfel de terenuri, în conditiile în care si preturile pentru spatiile rezidentiale cresc, iar vânzările se realizează încă din faza de proiect”, spune Florin Nine, directorul departamentului investitii din Regatta Real Estate.

Prețurile imobilelor vor crește cu până la 10% până la finalul anuluiAutor: Florin Casota Postat la 02 mai 2017; 550 afișări

Cei care doresc să investească într-un imobil în acest an sunt îndemnați să nu amâne momentul, întrucât atât prețurile pentru chirie, cât și cele de cumpărare, își vor continua trendul ascendent, potrivit unei analize realizate de RE/MAX, liderul mondial în real-estate și franciza numărul 1 la nivel global pe acest segment. Astfel, până la finalul anului, prețurile pentru casele și apartamentele din România din zonele urbane vor crește cu 8-10%, comparativ cu tarifele din 2016.

Dacă în 2016, în România, prețul mediu de vânzare pentru un apartament din zona urbană a fost de 1.150 euro/mp, pentru anul în curs, specialiștii RE/MAX anticipează o creștere situată între 8-10%. De asemenea, o evoluție asemănătoare este așteptată și în ceea ce privește chiria apartamentelor din zonele urbane, caz în care, până la finalul acestui an, prețul/mp va crește cu cca. 7-10% față de tariful mediu din 2016, situat la 550 euro/mp.

„Programele guvernamentale și condițiile facile de creditare atrag cu precădere un număr mare de clienți aflați la prima tranzacție imobiliară. Astfel, o dată cu cererea de pe piață a crescut și valoarea ofertelor. Dacă în 2015, prețul mediu pentru închirierea unui apartament din zona urbană a fost de cca. 440 euro, un an mai târziu, prețul pe metru pătrat pentru un imobil asemănător a crescut cu puțin peste 5 euro. Pentru perioada următoare, anticipăm un ritm de creștere mai accelerat, în linie cu tendințele europene, atât în zonele urbane, cât și în cele periferice și în orașele mai mici”, a menționat Răzvan Cuc, Președinte RE/MAX România. Potrivit analizei

RE/MAX, căutările pentru o nouă tranzacție imobiliară încep în mediul online, motoarele de căutare arătând o creștere semnificativă în 2016, mai exact de 3,5 ori față de anul anterior, a accesărilor pentru cuvântul „casă. Același raport arată că, pe loc secund în clasament, se află cuvântul cheie „apartament”, urmat îndeaproape de „teren”. Nivelul de căutări pe ultimele două segmente a rămas stabil însă în ultimii 5 ani. Situația din România este totuși asemănătoare cu cea a multor state din Europa, creșterile de 10% pe segmentul apartamentelor din zona urbană fiind remarcate și în țări precum Olanda și Spania, ajungând chiar și până la 16% în Malta. De asemenea, piețele imobiliare din Portugalia, Grecia și Scoția arată semnale concrete de stabilizare, numărul de tranzacții fiind așteptat să crească și în aceste țări.

4. EVALUARE

4.1 Cea mai bună utilizare (CMBU) a proprietății rezidențiale

CONFORM CU ORIGINALUL

Conceptul de cea mai bună utilizare pentru o proprietate imobiliară 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. Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală care este fizic posibilă fundamentat adecvat, fezabil financiar și are ca rezultat cea mai bună valoare. Cea mai bună utilizare este analizată, în ipoteza utilizării terenului liber.

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

- să fie permisibil legal,
- să fie posibil fizic,
- să fie fezabil financiar,
- să fie maxim productiv.

Ternurile care fac obiectul evaluării în forma prezentată sunt terenuri a caror amplasare, forma și dimensiuni sunt ocupate de construcții, rețele, spații de parcare și datorită formei și dimensiunilor nu pot avea altă utilizare în afara celor enumerate mai sus (dacă rămân la această formă). Dacă se va efectua schimbul ele vor avea utilizarea suprafețelor cu care se vor alipi. În zona utilizarea este preponderant rezidențială (clinică /spital). Evaluarea se va face în această utilizare rezidențială a suprafețelor la care se vor alipi după efectuarea schimbului.

4.2. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori

- analiza documentelor și informațiilor furnizate de beneficiar,
- inspecția amplasamentelor în prezența reprezentanților clientului,
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului,
- selectarea tipului de valoare estimată în raport,
- analiza informațiilor culese, interpretarea rezultatelor
- aplicarea metodelor de evaluare oportune pentru estimarea valorii imobilului.

Pentru estimarea valorii de piață s-a aplicat metoda comparației de piață, valoarea de piață estimată în ipoteza realizării schimbului este fiind o valoare specială. Valorile estimate fiind valabile numai în ipoteza realizării schimbului.

4.3. Metoda comparatiei de piata

CONFORM CU ORIGINALUL

Metoda comparatiilor de piata presupune analiza pietei pentru a identifica proprietati similare, care apoi comparate proprietatile de evaluat si cu cuantificarea diferentelor între proprietatile a elementelor care influenteaza valoarea rezulta valoarea proprietatii care se evalueaza.

Avand in vedere ca nu s-au prezentat certificate de urbanism pentru loturile de teren ce fac obiectul evaluarii in urma analizei amplasamentului, a formei si dimensiunilor s-a considerat ca cele 3 loturi de teren asa cum au fost prezentate nu sunt construibile au utilizare similara: ca spatii de circulatie, spatii verzi sau parcare. Insa in cazul schimbului ele au o valoare speciala (si o valoare a sinergie) pentru noii proprietari pentru ca majoreaza suprafetele unor proprietati existente ale acestora si iau utilizarea suprafetelor majorate (rezolva problema de accese la blocurile de locuinte medici rezidenti, etc.)

Cele doua loturi de teren proprietatea SC ASHTROM RESIDENTS SRL de 207 mp si 833 mp daca se va efectua schimbul aceste suprafete vor fi alipite suprafetei de teren pe care sunt construite blocurile de locuinte medici rezidenti si vor face parte dintr-o suprafata construita rezolvand astfel si accesul de pe terenul Municipiului Bucuresti in blocurile de locuinte. Conform planurilor anexate blocurile de locuinte fiind la limita celor doua loturi de 833 mp si 207 mp (o parte din suprafata construita a blocurilor de locuinte medici rezidenti ocupand partial aceste suprafete de teren).

Suprafata de 1024 mp teren (care se va rupe din suprafata totala de 3459 mp cu numar cadastral 211061 care are adresa str. Stefan cel Mare nr. 21, sector 2, Bucuresti) prin alipire (in cazul efectuarii schimbului) la suprafata de teren proprietatea SC ASHTROM RESIDENTS SRL cu nr cad. 212143 va majora suprafata totala de teren si va avea influenta asupra POT si CUT al acesteia.

La solicitarea SC ASHTROM RESIDENTS SRL evaluarea suprafetei de teren de 1.024 mp s-a facut in ipoteza speciala ca aceasta este (va trece) in proprietatea privata a Municipiului Bucuresti (la data evaluarii suprafata de teren de 1.024 mp se afla in proprietatea publica a Municipiului Bucuresti).

S-a estimat valoarea unitara pentru teren curti constructii situat in zona Stefan cel Mare care va fi apoi folosita la estimarea valorii pentru fiecare lot de teren. Valoarea fiecarui lot de teren fiind o valoare speciala (o valoare a sinergie).

Informatii utilizate si surse de informare

S-au utilizat informatii din documentele prezentate de client privind situatia juridica a proprietatii, suprafata proprietatii, istoricul, utilizarea actuala si utilizarea dupa efectuarea eventualului schimb, si informatii privind piata imobiliara locala agentii imobiliare, etc.

Pentru informatiile legate de proprietatile imobiliare evaluate (situatie juridica - acte, extras de CF, suprafete), clientul este responsabil pentru veridicitatea acestora.

Metoda presupune analiza pietei pentru a identifica proprietati similare, comparate apoi cu cea de evaluat si prin cuantificarea diferentelor se estimeaza val. propr. de evaluat.

Generalități

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți similare. Analiza comparativă se bazează pe diferențele între proprietăți care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

Metodologie

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilelor subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul municipiului și în special în zona de amplasare a terenului subiect. Metoda își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței specifice pentru a putea găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

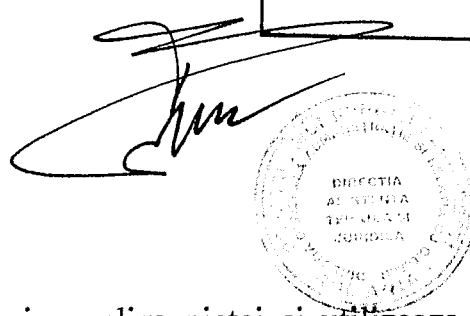
Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți imobiliare competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietățile studiate/analizate și tranzacțiile care influențează valoarea.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile cu cea de evaluat.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparație:

Drepturi de proprietate¹
Corecție pentru Finanțare²
Condiții de Vânzare³
Condiții ale Pieței⁴
Localizare⁵
Caracteristici fizice⁶
Utilizarea

CONFORM CU ORIGINALUL



Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparative. Analiza comparativă se bazează pe asemanările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Etapele procedurii

În aplicarea metodei comparației directe evaluatorul parcurge următoarele etape:

cercetarea pieței pentru a obține informații și verificarea informațiilor;

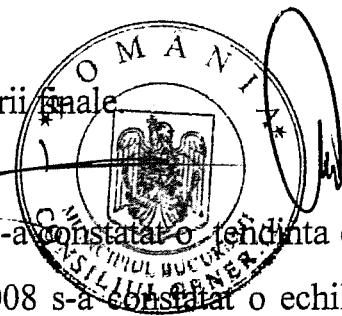
alegerea criteriului de comparație;

alegerea proprietăților similare despre care se cunosc informații de piață, compararea proprietăților similare cu cea de evaluat și ajustarea adecvată a prețului de tranzacție/oferta a comparabilelor;

analiza rezultatelor și alegerea -estimarea valorii finale

Analiza pieței imobiliare – tendințe

Pe piața imobiliară pe parcursul anilor 2004–2008 s-a constatat o tendință continuă de creștere a cererii și a prețurilor de vânzare, în anul 2008 s-a constatat o echilibrare a



¹ În cazul tranzacționării unui imobil închiriat sau cu alt tip de sarcini, scadența închirierii/sarcinii depășind termenul tranzacției;

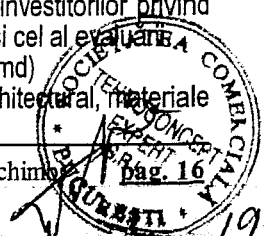
² În funcție de aranjamentele financiare ale prețului tranzacției (eventuale finanțări ale cumpărătorului „sub piață”, plată întârziată, în rate șamd)

³ Cuantificarea condițiilor de vânzare speciale (interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contră, vânzare forțată din partea vânzătorului, șamd.)

⁴ Actualizare/Ajustare conform evoluției pieței între cele două momente, impuse de inflație și percepția investitorilor privind schimbarea (condițiilor) pieței de-a lungul timpului scurs de la momentul încheierii contractului/tranzacției și cel al evaluării

⁵ Cuantificarea micilor diferențe recunoscute de piață pentru diferite locații (acces, orientare, panorama, șamd)

⁶ Diferențele între caracteristicile fizice ale proprietăților comparate (dimensiune, calitate construcție, stil arhitectural, materiale de construcție, vârstă, utilitate funcțională, dimensiune teren, condiții de mediu, șamd.)



pietii imobiliare, iar in perioada anilor 2009-2015 constatandu-se o tendinta de scadere continua a cererii (implicit a preturilor de ofertare). Pieta imobiliara in 2015 a constatat o usoara stabilizare a preturilor de vanzare, care a continuat si in 2016, in ultima perioada de timp, anul 2017 piata imobiliara dand semne de inviorare usoara.

CONFORM CU ORIGINALUL

La data evaluarii suprafetele de teren sunt utilizate ca spatii verzi sau spatii de parcare) si avand forme asemanatoare si fiind in aceiasi zona s-a estimat ca cele 3 loturi au si aceiasi valoare unitara. Insa evaluarea s-a facut in ipoteza ca se realizeaza schimbul si valoarea acestor suprafete de teren este o valoare speciala egala cu cea a suprafetei unitare a loturilor la care vor fi alipite (a suprafetelor de teren la care se vor alipi un urma schimbului). Astfel in aceasta ipoteza avand in vedere amplasarea proprietatilor, suprafata acestora, posibilitatile de utilizare si prevederile PUG s-au ales comparabile din zona. Comparabilele alese (utilizate) sunt anexate. Valorile de ofertare la vanzare a proprietatilor comparabile au au valori unitare de 590 - 790 €/mp functie de marimea suprafetei, localizare, prevederile urbanistice etc. Pentru estimarea valorii de piata s-a aplicat metoda comparatiei de piata, in grila de mai jos este prezentat modul de estimare.

Valoarea unitara de piata estimata pentru proprietatile imobiliare supuse evaluarii in ipoteza alipirii in urma schimbului (inclusiv proprietatea Municipiului Bucuresti - dupa trecerea din domeniul public in domeniu privat), este estimata la 640 €/mp. Valoarea unitara estimata = valoare speciala, este valabila pentru cele 3 loturi numai impreuna in ipoteza realizarii schimbului.

Valoarea unitara nu este valabila pentru fiecare suprafata in parte luata separat.

Considerand ca prin schimb suprafetele de teren evaluate vor intregii suprafete cu utilizare rezidentiala (eventual clinica) s-a considerat valoarea de piata unitara a loturilor rezidentiale formate dupa alipire in urma schimbului aceiasi pentru cele 3 loturi (pactic 2 loturi lotul 833 mp si 207 mp prin alipire formeaza o singura suprafata) rezultand valorile:

- teren in proprietatea SC ASHTROM RESIDENTS SRL

$$833 \text{ mp} \times 640 \text{ €/mp} = 533.120 \text{ €}$$

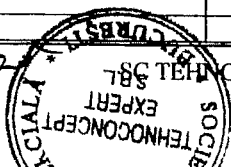
$$207 \text{ mp} \times 640 \text{ €/mp} = 132.480 \text{ €}$$

- teren in proprietatea privata a municipiului Bucuresti (in ipoteza speciala propr. privata)

$$1.024 \text{ mp} \times 640 \text{ €/mp} = 655.360 \text{ €}$$

Metoda comparatiei de piata - GRILA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Suprafata	1024; 833+207=1040	770	836	505	834	600
Pret (oferta/vanzare) (€)		500.000	665.000	390.000	660.000	438.000
Pret (oferta/vanzare) (€/mp)		649,4	795,5	772,3	791,4	730,0
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	cca 10%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Pret negociat Euro/mp		-64,9	-79,5	-77,2	-79,1	-73,0
		584,4	715,9	695,0	712,2	657,0
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0	0
Pret corectat		584,4	715,9	695,0	712,2	657,0
Restrictii legale	nu (PUG)	nu (P+2E+M)	PUG (aviz initiere POT 50%, CUT 1,8- 2,16; 2S+P+6E)	P+2	POT 50% cu certifi- cat de urbanism S+P+6E	POT 50%; CUT 1,6
Valoarea corectiei (%)		10%	-10%	5%	-10%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		58	-72	35	-71	33
Pret corectat		642,9	644,3	729,8	641,0	689,9
Conditii de finantare	cash, la piata	cash, la piata	cash, la piata	cash, la piata	cash, la piata	cash, la piata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0	0
Pret corectat		642,9	644,3	729,8	641,0	689,9
Conditii vanzare	.iunie 2017	.iunie 2017	.iunie 2017	.iunie 2017	.iunie 2017	.iunie 2017
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		642,9	644,3	729,8	641,0	689,9
Localizare	Str. Stefan cel Mare nr. 19B, 19C si 21	Stefan cel Mare zona Tunari	Stefan cel Mare Grozovici - str. Dr.	Stefan cel Mare zona str Ghiocel nr 5	Stefan cel Mare zona Lizeanu	Lacu Tei Barbu Vacarescu
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	84,5
Pret corectat		643	644	730	641	724



Caracteristici fizice						
Acces	strada/alee asfaltata	strada	strada	strada	Strada	strada
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Suprafata	1024; 833+207=1040	770	836	505	834	600
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forma, deschidere, d/A, forma		d=(7) 14 m, d/A=1/4	d=15, d/A = 1/3,7	d=40 si 15, d/A = 1/0,4	d=66, d/A = 1/ 3,4	d=20, d/A = 1/1,5
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Valoare corectie Caracteristici fizice		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		642,9	644,3	729,8	641,0	724,3
Utilitati disponibile	Da	Da	Da	Da	DA	Da
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		642,9	644,3	729,8	641,0	724,3
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		642,9	644,3	729,8	641,0	724,3
Constructii existente (demolatile)	nu	nu	nu	Da (la rosu P+1 cu sc 141 mp)	nu	DA casa stare buna
Corectie procentuala		0%	0%	-10%	0%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,0	0,0	-64,3	0,0	-64,3
Preț corectat		642,9	644,3	665,5	641,0	660,1
Numar de corectii		1	2	1	1	1
total corectii nete		58,4	-71,6	-29,5	-71,2	3,1
total corectii nete procentuala		10,0%	-10,0%	-4,2%	-10,0%	0,5%
total corectie bruta		58,4	71,6	99,0	71,2	131,6
total corectie bruta procentuala		10,0%	10,0%	14,2%	10,0%	20,0%
Valoarea estimata	(rotunjit)					
comparabilele nr. 1, 2 si 4 au cea mai mica corectie procentuala bruta.			640,0	EUR/mp		



5. CONCLUZII

Pentru proprietatile imobiliare supuse evaluarii in vederea unui eventuale schimb intre SC ASHTROM RESIDENTS SRL si Municipiul Bucuresti:

833 mp (din sup. de 2.308 mp cu nr cad 211059)-propr. SC ASHTROM RESIDENTS SRL

207 mp (din sup. de 703 mp cu nr cad 210905) -propr. SC ASHTROM RESIDENTS SRL

1.024 mp (din sup. de 3.459 mp cu nr cad 211061)- propr. MUNICIPIULUI BUCURESTI avand in vedere ca sunt amplaste in aceiasi zona, ca au aceiasi utilizare (s-a considerat ca si dupa realizarea schimbului suprafetele la care vor fi alipite raman cu aceiasi utilizare rezidentiala) si considerand ca prin schimb suprafetele de teren evaluate vor intregii suprafete cu utilizare rezidentiala (eventual clinica) s-a considerat valoarea de piata unitara a loturilor rezidentiale formate dupa alipire in urma schimbului aceiasi pentru cele 3 loturi (pactic 2 loturi lotul 833 mp si 207 mp prin alipire formeaza o singura suprafata) valoarea estimata a acestora este:

- teren in proprietatea SC ASHTROM RESIDENTS SRL

$$833 \text{ mp} \times 640 \text{ €/mp} = 533.120 \text{ €}$$

$$207 \text{ mp} \times 640 \text{ €/mp} = 132.480 \text{ €}$$

- teren in proprietatea privata a municipiului Bucuresti (in ipoteza speciala proprietate privata)

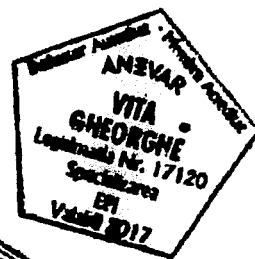
$$1.024 \text{ mp} \times 640 \text{ €/mp} = 655.360 \text{ €}$$

Nota : Valorile estimate sunt valori speciale, valabile numai in ipoteza realizarii schimbului si in ipoteza speciala ca terenul de 1024 mp va fi in proprietatea privata a Municipiului Bucuresti.

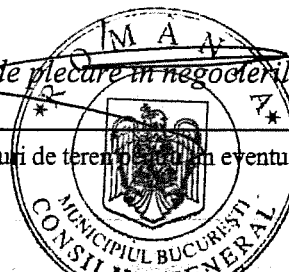
14.06.2017

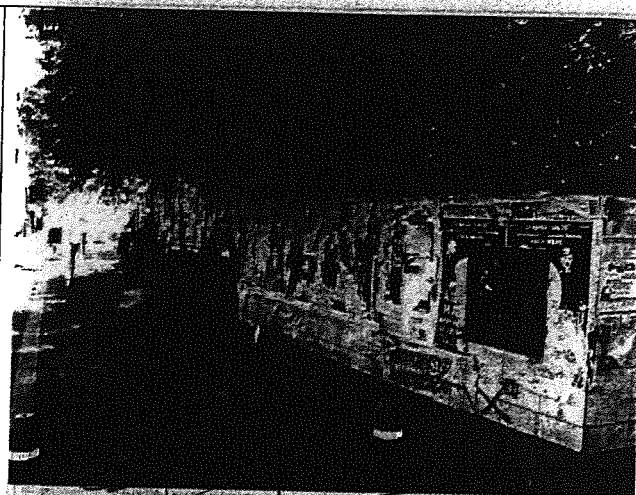
ing. Gheorghe VÎTĂ

evaluator autorizat evaluarea proprietatilor imobiliare
membru ANEVAR leg. nr. 17.120,

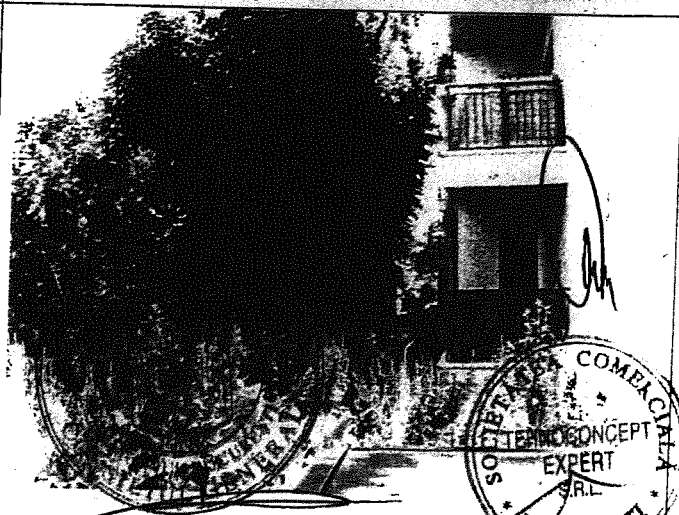
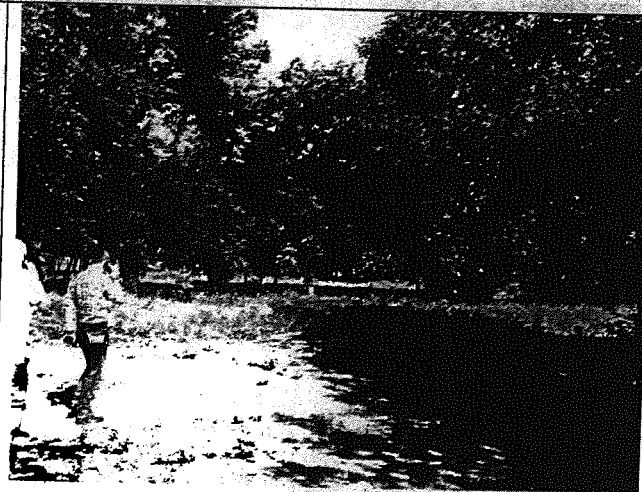


Valoare estimate va constitui baza de plecare in negocierile privind schimbul.

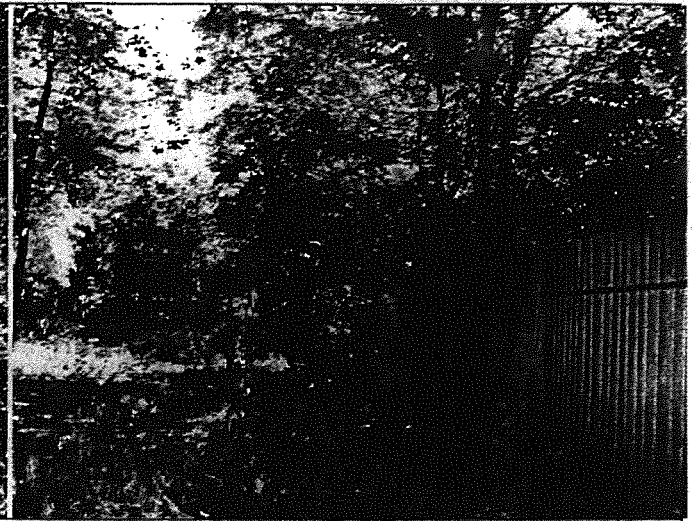




CONFORM CU ORIGINALUL

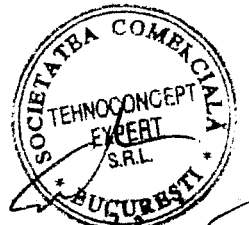
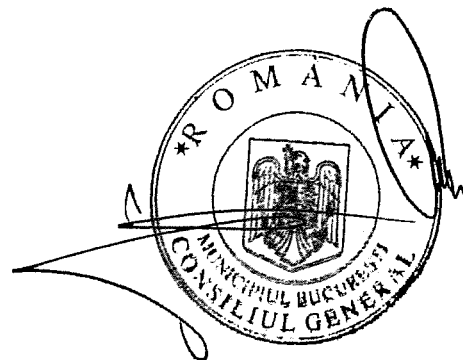
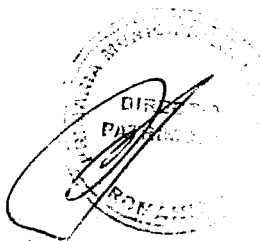
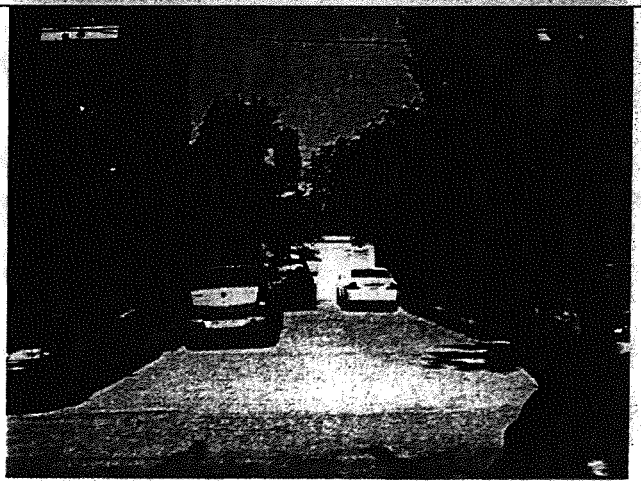
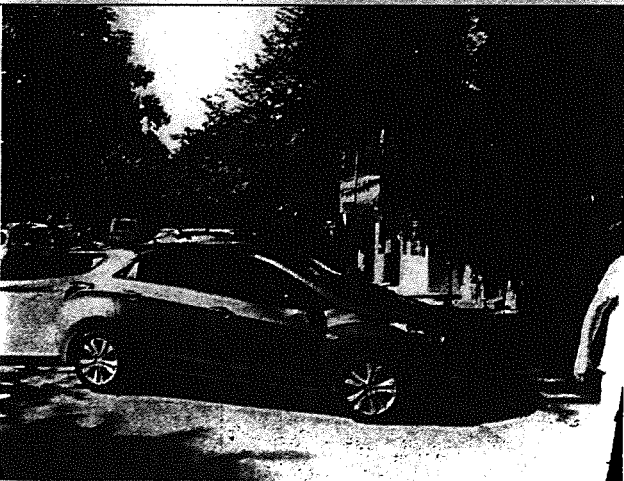


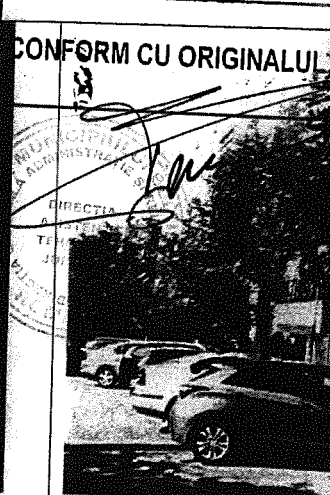
COMERCIAL
SOCIETATE CONCEPT
EXPERT
S.R.L.
BUCURESTI

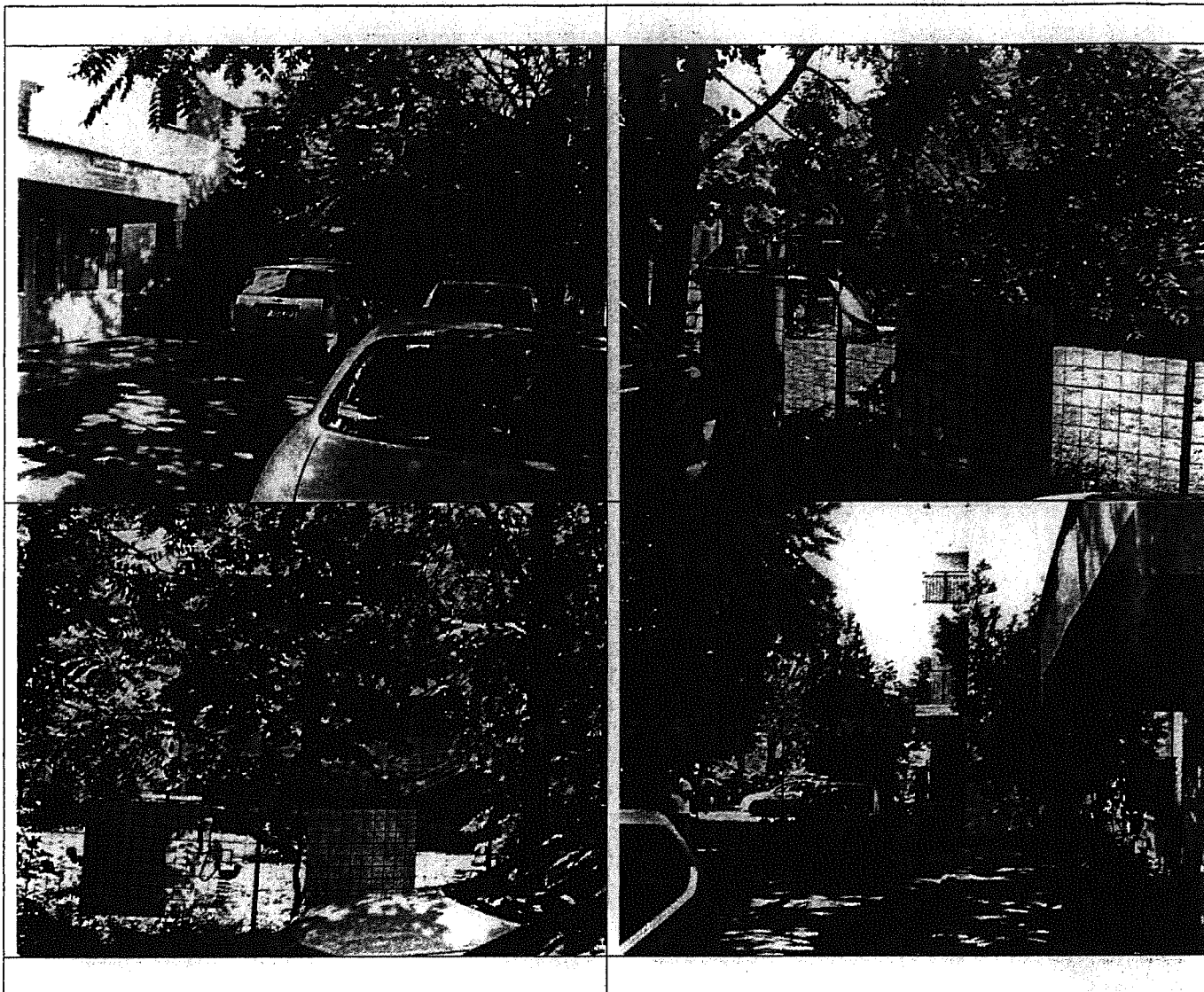


SECRET
ASISTENȚA
TEHNICĂ
JURIDICĂ

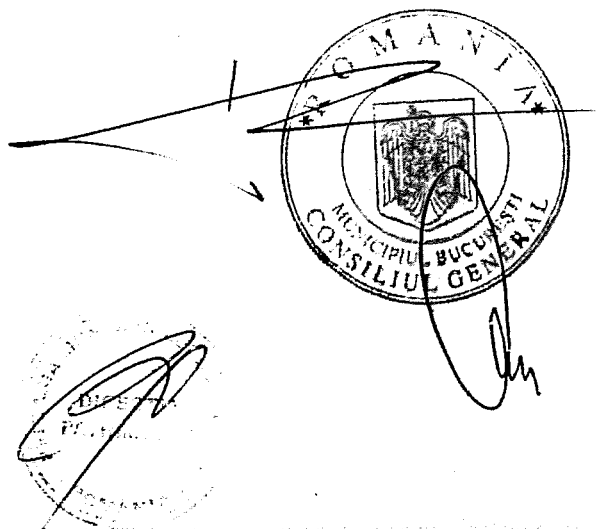
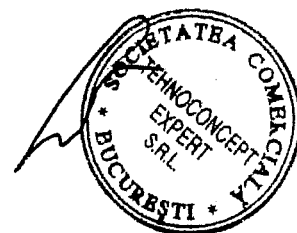
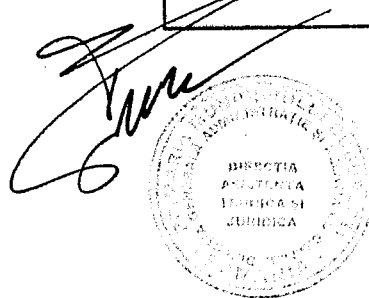
CONFORM CU ORIGINALUL







CONFORM CU ORIGINALUL





Anexa 1

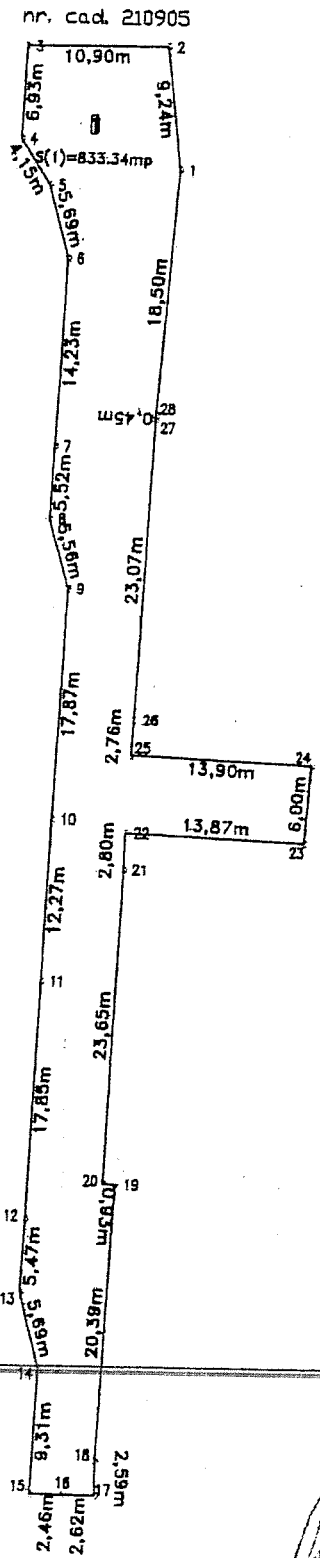
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de schimb

CONFORM CU ORIGINALUL

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	833	Soseaua Stefan cel Mare (tn)
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Sector 2, Municipiul Bucuresti	

nr. cad. 211061



Percule (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latimi D0 (m)
	X (m)	Y (m)	
1	326622.735	586364.371	9.238
2	326601.308	586363.970	10.368
3	326621.727	586372.774	4.234
4	326624.787	586372.328	4.146
5	326625.140	586374.810	3.692
6	326645.243	586376.318	14.235
7	326621.717	586376.311	5.525
8	326626.187	586375.788	5.562
9	326620.371	586377.361	17.867
10	326603.015	586376.798	12.259
11	326606.794	586378.330	17.354
12	326612.971	586378.686	5.470
13	326607.144	586375.511	5.882
14	326601.384	586377.118	9.309
15	326602.881	586378.775	2.482
16	326602.602	586379.236	2.615
17	326602.500	586381.851	2.594
18	326605.192	586381.788	20.389
19	326615.387	586382.581	0.932
20	326615.638	586381.552	23.547
21	326608.273	586382.380	2.797
22	326602.070	586382.422	13.875
23	326601.546	586383.287	5.999
24	326607.537	586384.597	13.899
25	326608.132	586382.707	2.784
26	326610.794	586382.807	23.368
27	326609.345	586383.382	3.452
28	326614.287	586383.582	18.499

S11=833.34mp P=26.2821m



25/12

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de schimb

Scara 1:500

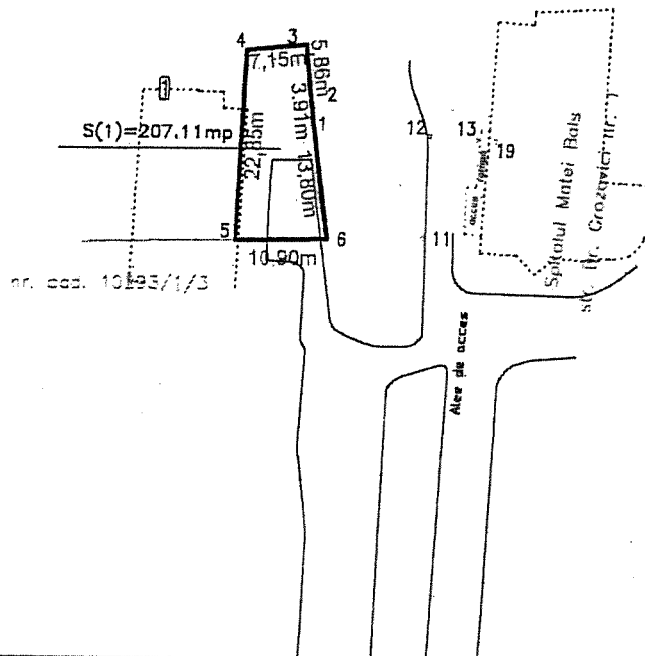
CONFORM CU ORIGINALUL

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	207	Soseaua Stefan cel Mare (tn)
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
210905	Sector 2, Municipiul Bucuresti	



nr. cad. 18531

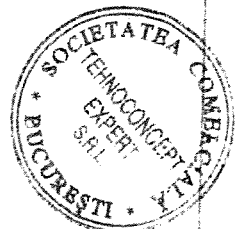
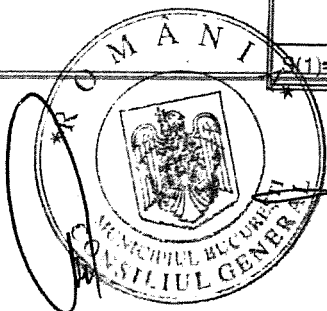
nr. cad. 210905
CF nr. 210905
Ashtrom Residents
SRL



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latiuri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	328975.582	588581.816	3.914
2	328979.467	588581.340	5.864
3	328985.295	588580.692	7.148
4	328984.562	588573.582	22.849
5	328961.727	588572.774	10.898
6	328961.909	588583.670	13.798

S(1)=207.11mp P=64.471m



2690

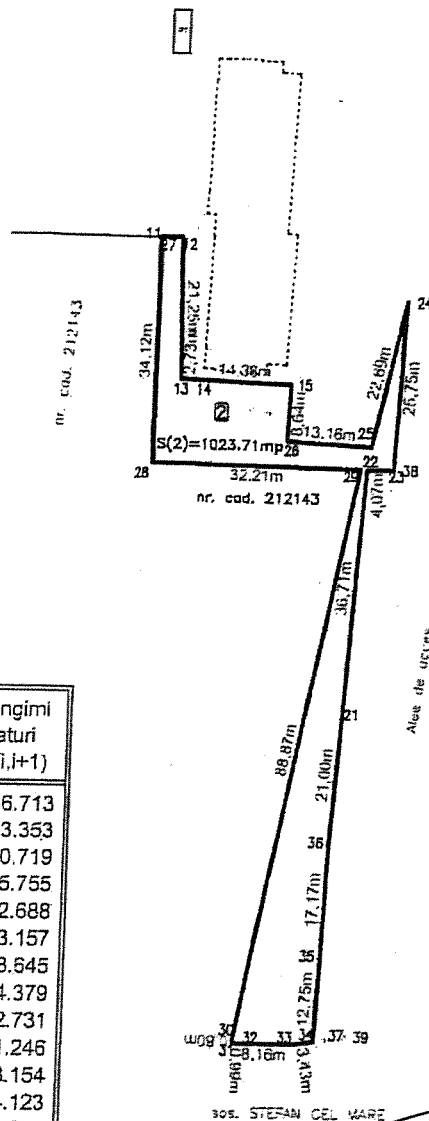
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de schimb

Scara 1:1000

CONFORM CU ORIGINALUL

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1024	Soseaua Stefan cel Mare (m)
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Sector 2, Municipiul Bucuresti	

nr. cad. 210661
ca. 210661
PMB



Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
21	328803.086	588586.515	36.713
22	328839.714	588589.006	3.353
23	328839.777	588592.358	0.719
38	328839.758	588593.077	25.755
24	328865.478	588594.413	22.688
25	328843.308	588589.593	13.157
26	328844.042	588576.456	8.645
15	328852.681	588576.775	14.379
14	328853.144	588562.403	2.731
13	328853.197	588559.673	21.246
12	328874.437	588559.189	3.154
27	328874.431	588556.035	34.123
28	328840.309	588555.844	32.215
29	328839.829	588588.055	88.870
30	328752.586	588571.129	0.795
31	328751.791	588571.123	0.987
32	328751.800	588572.110	8.160
33	328751.730	588580.270	3.435
34	328752.252	588583.665	12.751
35	328764.985	588584.333	17.170
36	328782.140	588585.048	20.997

S(2)=1023.71mp P=372.041m



27/2

CONFORM CU ORIGINALUL

TEREN SUPRAPUS APARTINAND
SC ASHTROM RESIDENTS SRL

suprafata = 2207 mp

suprafata = 833 mp

suprafata = 748 mp

SC ASHTROM RESIDENTS SRL
CVC 2430/31.05.2007

TEREN SUPRAPUS APARTINAND
SC ASHTROM RESIDENTS SRL

TEREN PMB PROPUSE PENTRU SCHIMB CU
SC ASHTROM RESIDENTS SRL

suprafata = 1024 mp

suprafata = 406 mp

Moldovan Scholz Maria
Steflea Ana Sorina
Dispozitie nr. 5393/01.03.2006



28
21

<Rezultatele cautarii rapide>

Judet: BUCURESTI

UAT: Bucuresti Sectorul 2

Numar cadastral: 211059

Cautare imobil

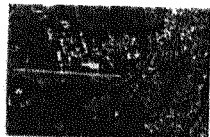
Selectare fundal



Ortofoto 2005



Ortofoto 2008



Ortofoto 2009



Ortofoto 2010



CO ORIGINAL UL

Sos. Stefan cel Mare Locuinte pentru medici rezidenti, sector 2, Bucuresti

19 A'1 - 19A'4

CONFORM CU ORIGINALUL

nr. cad. 18621
31307 mp

SC ASHTROM RESIDENTS SRL

Spitalul Matei Bals

str. Dr. Gheorghe 1

TEREN SUPRAPUS APARTINAND
SC ASHTROM RESIDENTS SRL

Primaria Sectorului 2

Hotararea 178/25.07.2002

Hotararea de modificare 209/17.10.2002

suprafata = 2207 mp

suprafata = 433 mp

suprafata = 745 mp

Moldovan Scholz Maria

Steflea Ana Sorina

Dispozitie nr. 5393/01.03.2006

SC ASHTROM RESIDENTS SRL

CVC 2430/31.05.2007

TEREN SUPRAPUS APARTINAND
SC ASHTROM RESIDENTS SRL

Spitalul Colentina

TEREN PMB PROPUIS PENTRU SCHIMB CU
SC ASHTROM RESIDENTS SRL

suprafata = 1024 mp

SC ASHTROM RESIDENTS SRL
CVC 2430/31.05.2007



19 A'1 - 19A'4

ORIGINALUL

DIRECTIA
GENERALA
DE INVESTIGATII
PENITENCIARE





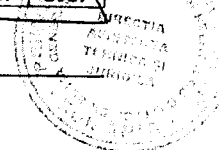
9806000

CONFORM CU ORIGINALUL

Carte Funciară Nr. 211059 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 2

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE****Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2

Nr.	22541
Ziua	15
Luna	04
Anul	2017

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 69188
Nr. cadastral vechi: 10293/1/2

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 2, Str Stefan Cel Mare, Nr. 19B, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	211059	2.308	(observațiile sunt pe linia urmatoare)

Descriere: imobil format din 2308,09 mp din suprafața totală de 3011,29 mp; NR. CF 35287/ 3; Imobil transcris din CF 35287/ 3

In baza referatului de suprapunere nr. 55103/14.12.2009, emis de O.C.P.I.- Bucuresti- Serviciul Cadastru, se notează situația de suprapunere dintre imobilul situat în str. Grozovici Calistrat nr. 1 (Spitalul Matei Bals), sector 2 cu imobilul identificat cu număr cadastral 15824, pe o suprafață de aproximativ 492 mp și cu imobilul identificat cu număr cadastral 10293/1/2, pe o suprafață de aproximativ 96 mp.

Prezenta nota s-a efectuat în CF 69188 a imobilului identificat cu număr cadastral 10293/1/2.

B. Partea II. Proprietari și acte

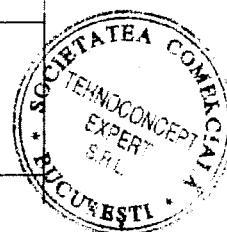
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
851686 / 01/06/2007	
Contract Vanzare-Cumparare nr. 2430, din 31/05/2007 emis de BNP IOANA LAMBRINA VIDICAN;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) SC ASHTROM RESIDENTS SRL	
428731 / 15/12/2009	
Adresa nr. 0;	
B4 In baza referatului de suprapunere nr. 55103/14.12.2009, emis de O.C.P.I.- Bucuresti- Serviciul Cadastru, se notează situația de suprapunere dintre imobilul situat în str. Grozovici Calistrat nr. 1 (Spitalul Matei Bals), sector 2 cu imobilul identificat cu număr cadastral 15824, pe o suprafață de aproximativ 492 mp și cu imobilul identificat cu număr cadastral 10293/1/2, pe o suprafață de aproximativ 96 mp.	A1
Prezenta nota s-a efectuat în CF 69188 a imobilului identificat cu număr cadastral 10293/1/2.	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
851686 / 01/06/2007	
Contract De Ipotecă nr. 2431, din 31/05/2007 emis de BNP IOANA LAMBRINA VIDICAN;	
C1 INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: 14000000 EUR+ dobanzi, dobanzi majorate, costuri și speze aferente conform contract de credit 162/31.05.2007 și notarea interdicției de înstrăinare și grevare cu sarcini sau servituti	A1
1) ALPHA BANK ROMANIA SA - SUCURSALA DOROBANTI	
302955 / 18/06/2008	
Contract Ipotecă nr. 1800, din 17/06/2008 emis de BNP COSTESCU NICOLAE DRAGOS;	
C2 INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: 34000000 EUR și se notează interdicția de înstrăinare și grevare cu sarcini sau servituti, plus pentru valoarea de 5.490.150 lei, din care valoarea majorată reprezintă suma de 5.490.150 lei, plus suma de 20.000.000 Euro, plus dobanzile majorate, costurile și spezele aferente, asupra imobilului proprietatea lui SC ASHTROM RESIDENTS SRL	A1
1) ALPHA BANK ROMANIA SA - SUC. DOROBANTI	

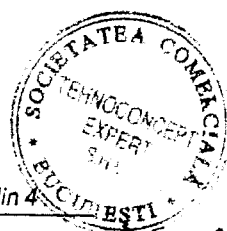
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 4



32

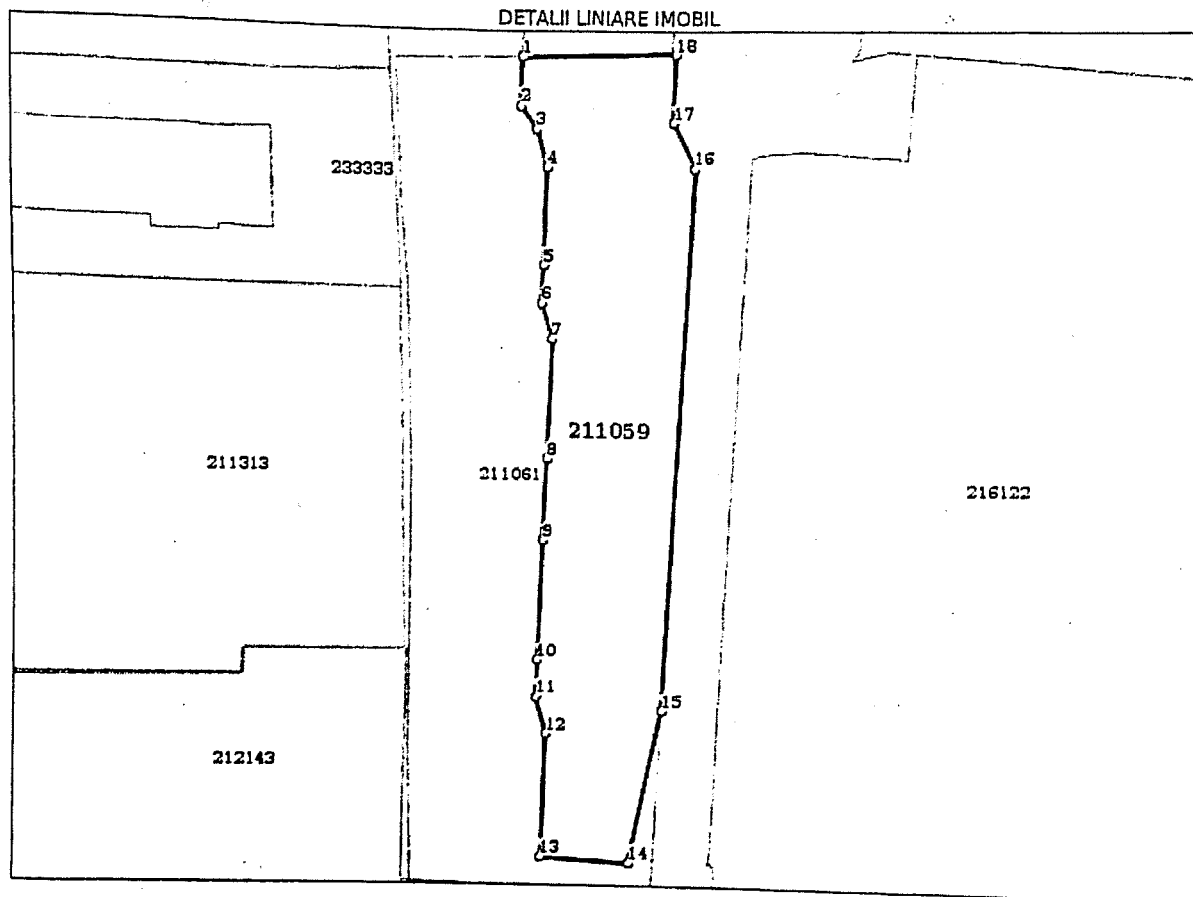
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
29966 / 01/07/2014		CONFORM CU ORIGINALUL A1
Act Notarial nr. 1125, din 26/06/2014 emis de MOLCUT IULIA;		
C3	se noteaza cesiunea de creanta avand ca obiect ipoteca si interdictiile inscrise in baza contractului de ipoteca autentificat sub nr. 2431/31, 05.2007 de NP Ioana Lambrina Vidican prin incheierea 851686/01, 06.2007 si in baza contractului de ipoteca autentificat sub nr. 1800/17.06.2008 de NP Costescu Nicolae Dragos prin incheierea 302955/18.06.2008 si privind pe debitorul cedat SC ASHTROM RESIDENTS SRL, catre ALPHA BANK AE SUC LONDRA.	
8212 / 12/02/2016		
Certificat Grefa nr. 28582/3/2015, din 12/02/2016 emis de Tribunalul Bucuresti;		
C4	se noteaza litigiul asupra terenului in suprafata de 96 mp din imobilului de sub A1 intre reclamantul Institutul National de Boli Infectioase " Prof. Dr. Matei Bals " si paratii AS ASHTROM RESIDENTS SRL , Primaria Municipiului Bucuresti, Ana Sorina Steflea, Maria Moldovan-Scholz avand ca obiect constatare nulitate act juridic	A1
11501 / 26/02/2016		
Certificat Grefa nr. 28582/3/2015, din 09/02/2016 emis de TRIBUNALUL BUCURESTI;		
C5	se noteaza titligiu avand ca obiect constatare nulitate act juridic in ceea ce priveste suprafata de 492 mp din terenul in suprafata de 703,2 mp (nr cad 15824) si suprafata de teren de 96 mp din terenul in suprafata de 2308 mp (nr cad vechi 10293/1/2), avand ca parti pe reclamantul Institutul National de Boli Infectioase Prof Dr Matei Bals in contradictoriu cu paratii AS Ashtrom Residents SRL, Primarul Mun Bucuresti, Ana Sorina Steflea, Maria Moldovan Scholz	A1



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
211059	2.308	Descriere: imobil format din 2308,09 mp din suprafața totală de 3011,29 mp din CF 35287/3; Imobil transcris din CF 35287/3 In baza referatului de suprapunere nr.55103/14.12.2009, emis de O.C.P.I. București- Serviciul Cadastru, se notează situația de suprapunere dintre imobilul situat în str.Grozovici Calistrat nr.1 (Spitalul Matei Bals), sector 2 cu imobilul identificat cu număr cadastral 15824, pe o suprafață de aproximativ 492 mp și cu imobilul identificat cu număr cadastral 10293/1/2, pe o suprafață de aproximativ 96 mp. Prezenta nota s-a efectuat în CF 69188 a imobilului identificat cu număr cadastral 10293/1/2.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	nedeterminată	DA	2.308	-	-	-	parcela cu caracter temporar

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

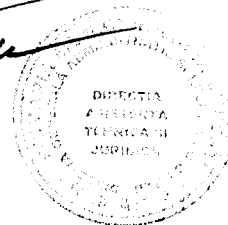
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.934
2	3	4.146



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	5.692
4	5	14.235
5	6	5.525
6	7	5.562
7	8	17.867
8	9	12.269
9	10	17.854
10	11	5.47
11	12	5.692
12	13	17.954
13	14	13.157
14	15	22.694
15	16	80.491
16	17	7.255
17	18	9.703
18	1	22.889

CONFORM CU ORIGINALUL

[Signature]



** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

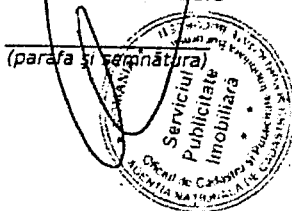
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța externă nr.1113457/24-04-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
27-04-2017

Data eliberării,
27. APR. 2017

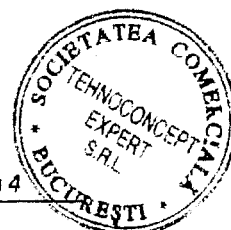
Asistent Registrator,
ANA-MARIA NEDELCIU

(parafa și semnătura)



Referent,

(parafa și semnătura)

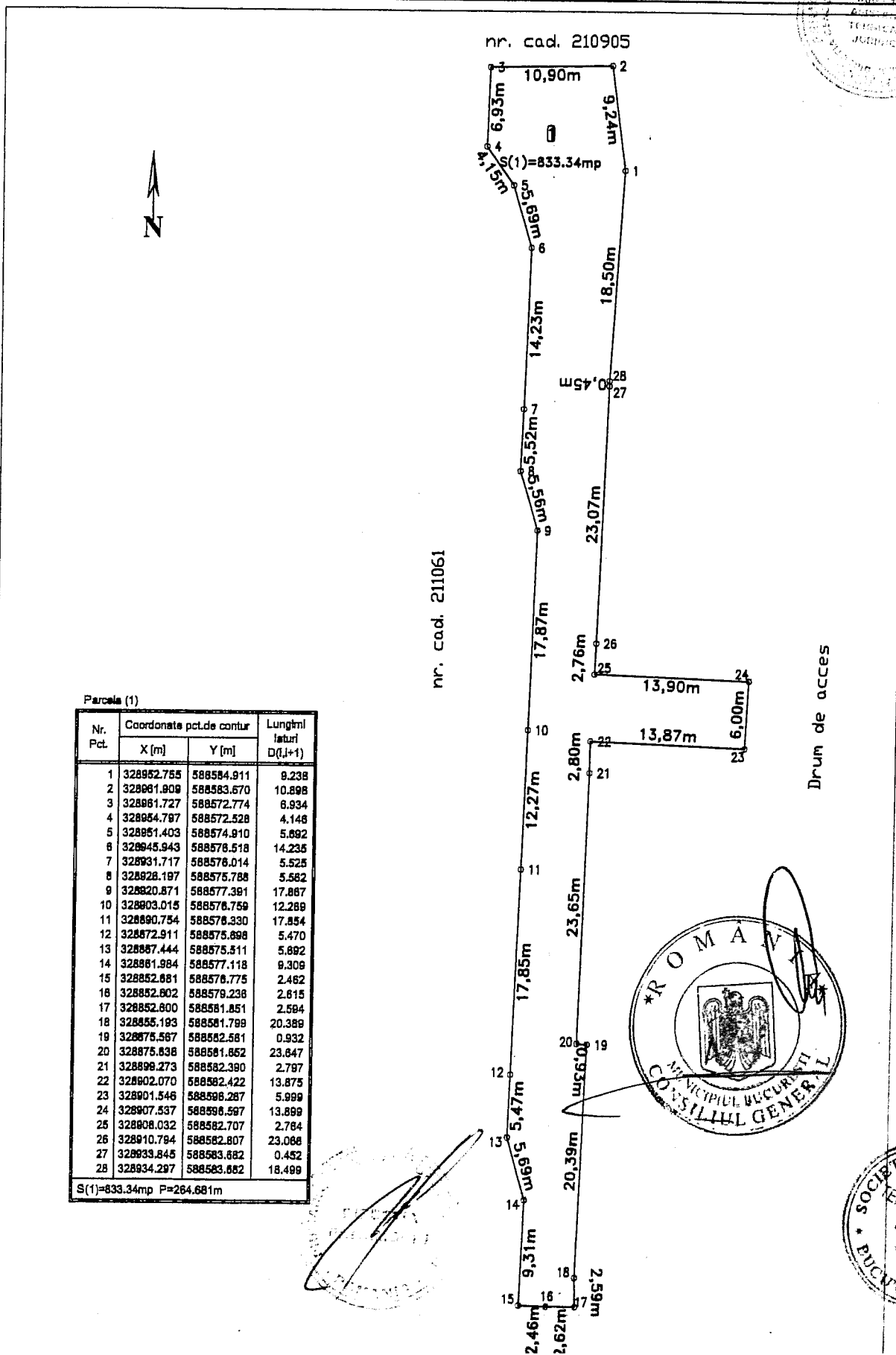


Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de schimb

Scara 1:500

CONFORM CU ORIGINALUL

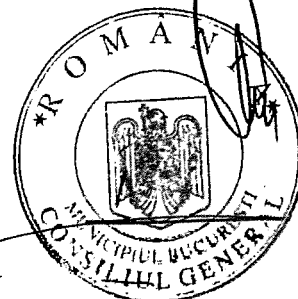
Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	833	Soseaua Stefan cel Mare (fn)
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Sector 2, Municipiul Bucuresti	



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	328952.755	588584.911	9.238
2	328961.909	588583.570	10.898
3	328961.727	588572.774	8.934
4	328954.797	588572.528	4.148
5	328951.403	588574.910	5.892
6	328945.943	588578.518	14.235
7	328931.717	588578.014	5.528
8	328928.197	588575.788	5.582
9	328920.871	588577.391	17.867
10	328903.015	588576.759	12.289
11	328890.754	588576.330	17.854
12	328872.911	588575.898	5.470
13	328857.444	588575.511	5.892
14	328861.984	588577.118	9.309
15	328852.881	588576.775	2.462
16	328852.802	588579.238	2.615
17	328852.800	588581.851	2.584
18	328855.193	588581.799	20.389
19	328875.567	588582.581	0.932
20	328875.838	588581.862	23.847
21	328898.273	588582.390	2.797
22	328902.070	588582.422	13.875
23	328901.546	588598.287	5.999
24	328907.537	588598.597	13.899
25	328908.032	588582.707	2.784
26	328910.794	588582.807	23.066
27	328933.845	588583.682	0.452
28	328934.297	588583.682	18.499

S(1)=833.34mp P=264.681m





9805226

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE****Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2**

Carte Funciară Nr. 210905 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 2

CONFORM CU ORIGINALUL

Nr.	22542
Ziua	25
Luna	04
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 69190

Nr. cadastral vechi: 15824

Adresa: Loc. București Sectorul 2, Sos Stefan Cel Mare, Nr. 19C, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	210905	703	Descriere: imobil format din teren in suprafata de 703,20 mp din suprafata totala de 3011,29 mp; vezi CF 69188

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
851691 / 01/06/2007		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 2430, din 31/05/2007 emis de BNP IOANA LAMBRINA VIDICAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cota: .. dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1	A1
1) SC ASHTROM RESIDENTS SRL		
428731 / 15/12/2009		
Act nr. -;		
B4	In baza referatului de suprapunere nr.55103/14.12.2009, emis de O.C. P.I.- Bucuresti- Serviciul Cadastru, se noteaza situatia de suprapunere dintre imobilul situat in str.Grozovici Calistrat nr.1 (Spitalul Matei Bals), sector 2 cu imobilul identificat cu numar cadastral 15824, pe o suprafata de aproximativ 492 mp si cu imobilul identificat cu numar cadastral 10293/1/2, pe o suprafata de aproximativ 96 mp. Prezenta nota s-a efectuat in CF 69190 a imobilului identificat cu numar cadastral 15824.	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
851691 / 01/06/2007		
Contract De Ipoteca nr. 2431, din 31/05/2007 emis de BNP IOANA LAMBRINA VIDICAN;		
C1	INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: Sarcini: ipoteca pentru suma de 14.000.000 euro + dobanzi, dobanzi majorate, costuri si speze aferente conform contract de credit 162/31.05.2007 si notarea interdictiei de Instrainare si grevare cu sarcini sau servituti	A1
1) ALPHA BANK ROMANIA SA - SUCURSALA DOROBANTI		
302955 / 18/06/2008		
Contract Ipoteca nr. 1800, din 17/06/2008 emis de BNP COSTESCU NICOLAE DRAGOS;		
C2	INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: Sarcini: - se inscrie dreptul de ipoteca si se noteaza interdictia de Instrainare si grevare cu sarcini sau servituti, pentru suma de 34.000.000 EURO, plus pentru valoarea de 5.490.150 lei, din care valoarea majorata reprezinta suma de 5.490.150 lei, plus suma de 20.000.000 Euro, plus dobanzile majorate, costurile si spezele aferente, asupra imobilului proprietatea lui SC ASHTROM RESIDENTS SRL	
1) ALPHA BANK ROMANIA SA-SUC.DOROBANTI		
29965 / 01/07/2014		
Act Notarial nr. 1125, din 26/06/2014 emis de MOLCUT, IULIA;		
C3	se noteaza cesiunea de creanta avand ca obiect ipoteca si interdictiile inscise in baza contractului de ipoteca autentificat sub nr. 2431/31,	A1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 4

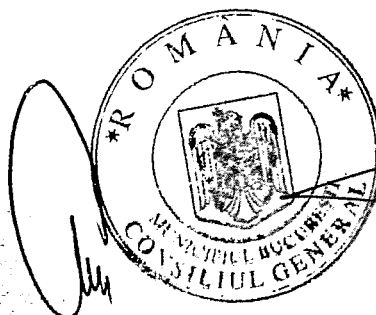


Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
C3 05.2007 de NP Ioana Lambrina Vidican prin încheierea 851691/01, 06.2007 și în baza contractului de ipoteca autentificat sub nr. 1800/17.06.2008 de NP Costescu Nicolae Dragos prin încheierea 302955/18.06.2008 și privind pe debitorul cedat SC ASHTROM RESIDENTS SRL, către ALPHA BANK AE SUC LONDRA.	A1

CONFORM CU ORIGINALUL

[Signature]

DIRECȚIA
ADMINISTRAȚIEI
TERESTRIE
JURIDICE



[Signature]



28/1

Anexa Nr. 1 La Partea I

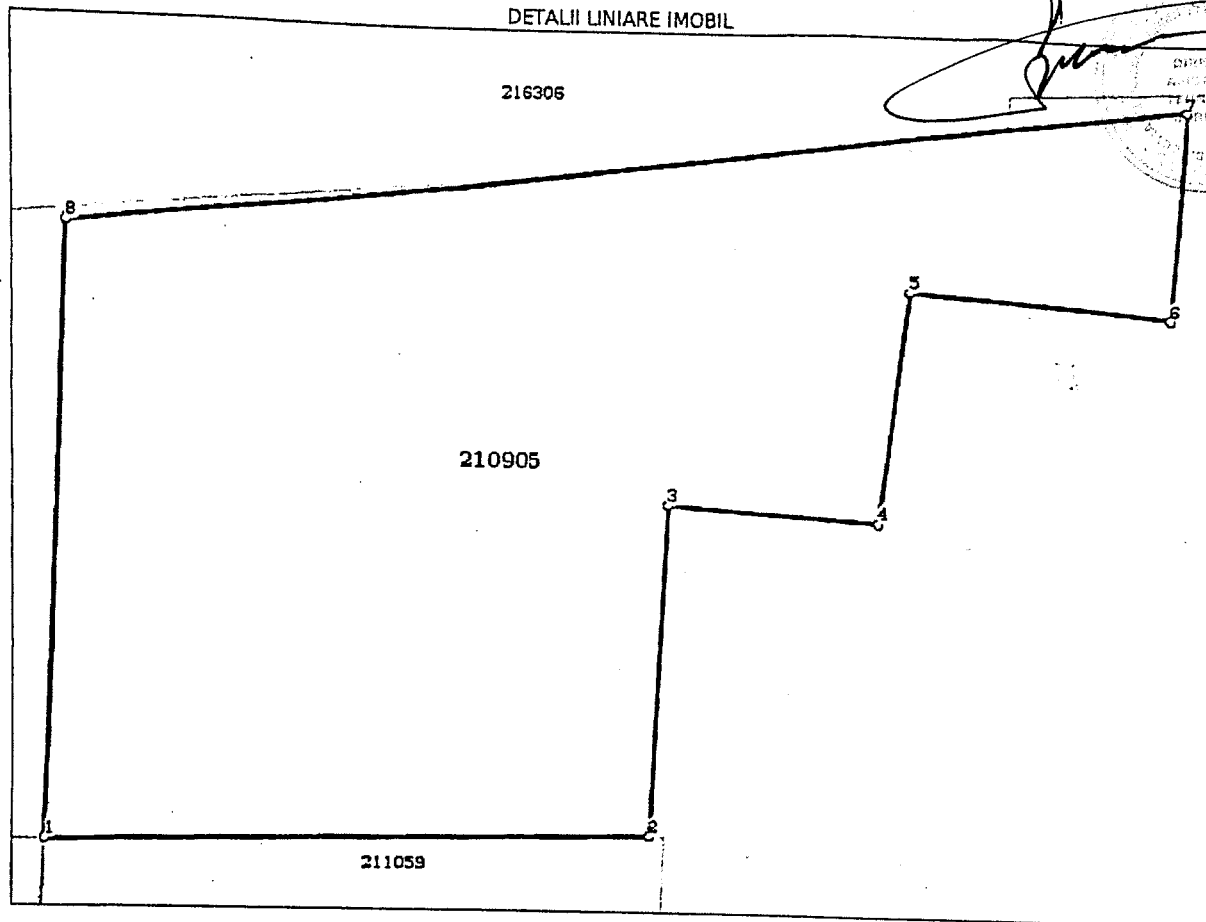
CONFORM CU ORIGINALUL

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
210905	703	Descriere: imobil format din teren în suprafața de 703,20 mp din suprafața totală de 3011,29 mp; vezi CF 69188

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



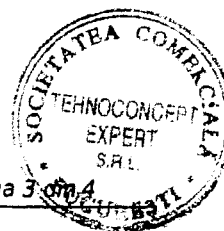
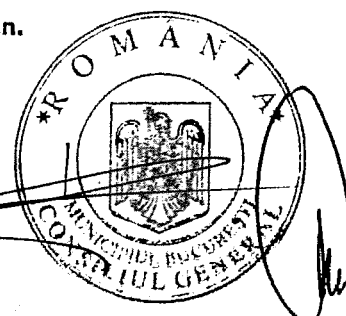
Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	703	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.379
2	3	12.395
3	4	7.861
4	5	8.47
5	6	9.746
6	7	7.56
7	8	41.687



42

CONFORM ORIGINALUL

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
8	1	22.41

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

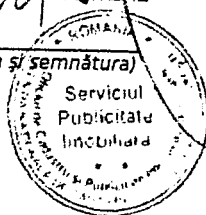
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța externă nr.1113457/24-04-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
26-04-2017

Data eliberării,
27. APR. 2017

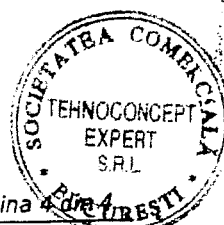
Asistent Registrator,
GINA MARIA MATZAL

(parafa și semnătura)



Referent,

(parafa și semnătura)



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de schimb

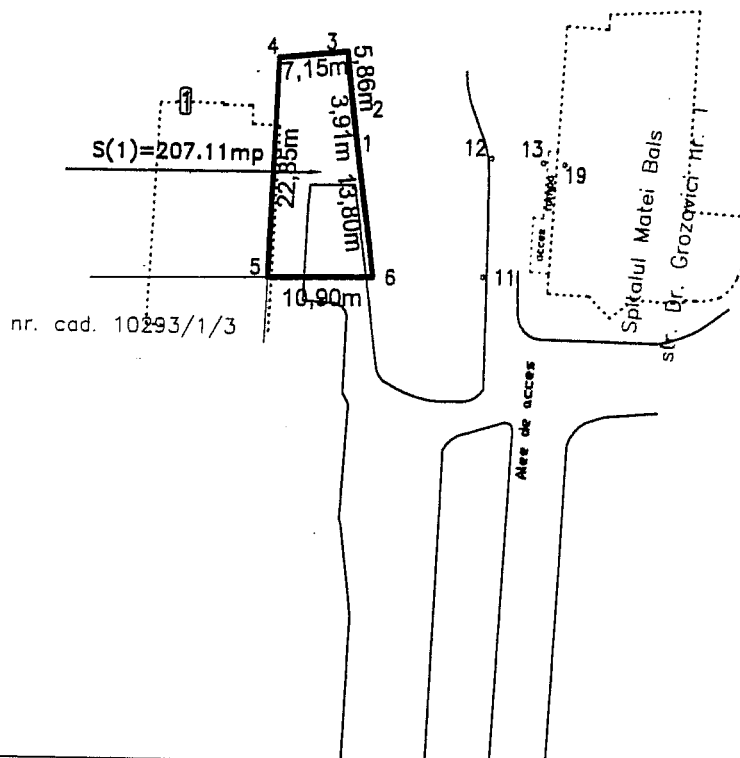
Scara 1:500

CONFORM CU ORIGINALUL

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	207	Soseaua Stefan cel Mare (fn)
Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
210905	Sector 2, Municipiul Bucuresti	

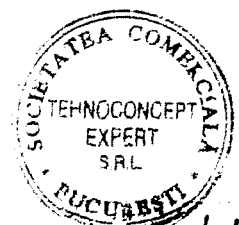


nr. cad. 18631



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(l,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	328975.582	588581.816	3.914
2	328979.467	588581.340	5.864
3	328985.295	588580.692	7.148
4	328984.562	588573.582	22.849
5	328961.727	588572.774	10.898
6	328961.909	588583.670	13.798
S(1)=207.11mp P=64.471m			





9806004

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
PENTRU INFORMARE****Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2

Căte Funciară Nr. 211061 Comuna/Oras/Municipiu: București Sectorul 2

Nr.	6135
Ziua	08
Luna	02
Anul	2017

CONFORM CU ORIGINALUL

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 35287_4

Nr. cadastral vechi: 10293/1/3

Adresa: Loc. București Sectorul 2, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 21, Jud. București

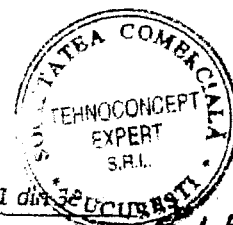
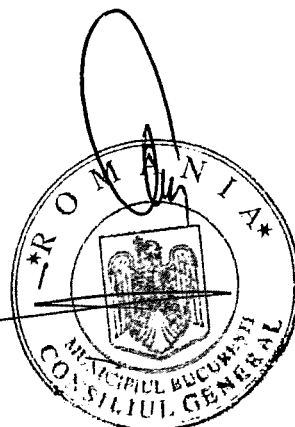
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	211061	3.459	Descriere: imobil format din teren in suprafata de 3459.33 mp; P/L 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29850 / 20/11/2006	
Hotarare nr. 17B, din 25/07/2002 emis de CGMB;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin ADMINISTRARE, cota actuala 1/1	A1
1) CGMB PRIN ADMINISTRATOR PRIMARIA SECTOR 2	

C. Partea III. SARCINI.

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



15

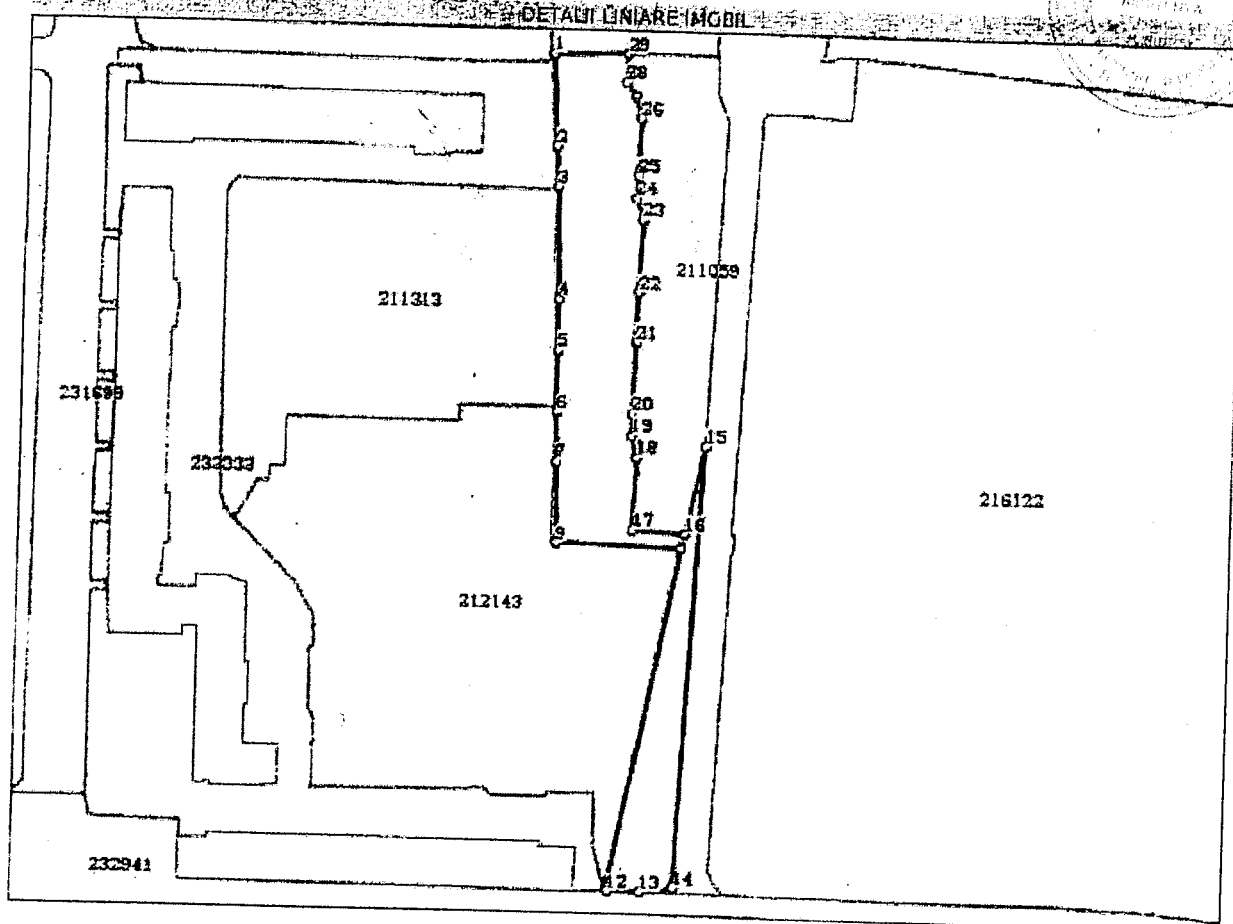
CONFORM CU ORIGINALUL

Carte Funciară Nr. 211061 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 2
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
211061	3.459	Descriere: Imobil format din teren în suprafața de 3.459,33 mp. P1/1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

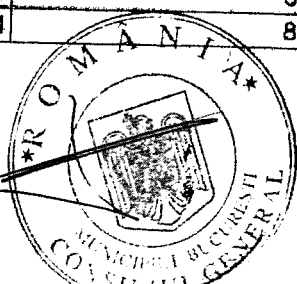
Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Țara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	nedeterminată	DA	3.459	-	-	-	parcela cu caracter temporar

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.716
3	4	27.62
5	6	15.287
7	8	19.832
9	10	31.647
11	12	0.671
13	14	8.395

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	10.026
4	5	12.815
6	7	12.35
8	9	0.55
10	11	88.911
12	13	8.158
14	15	112.629



CONFORM CU ORIGINALUL

Carte Funciară Nr. 211061 Comuna/Oraș/Municipiul: București Sectorul 2

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
15	16	22.694	16	17	13.157
17	18	17.954	18	19	5.692
19	20	5.47	20	21	17.854
21	22	12.269	22	23	17.867
23	24	5.562	24	25	5.525
25	26	14.235	26	27	5.692
27	28	4.146	28	29	6.934
29	1	18.746			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	6137	08-02-2017	10-02-2017	Consultare/Informare

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezoaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța externă nr.853294/07-02-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
09-02-2017

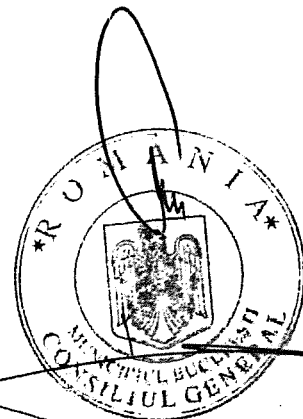
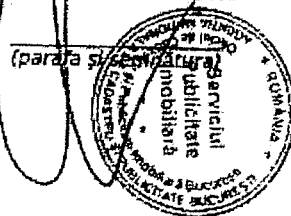
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ANA-MARIA NEDELCIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

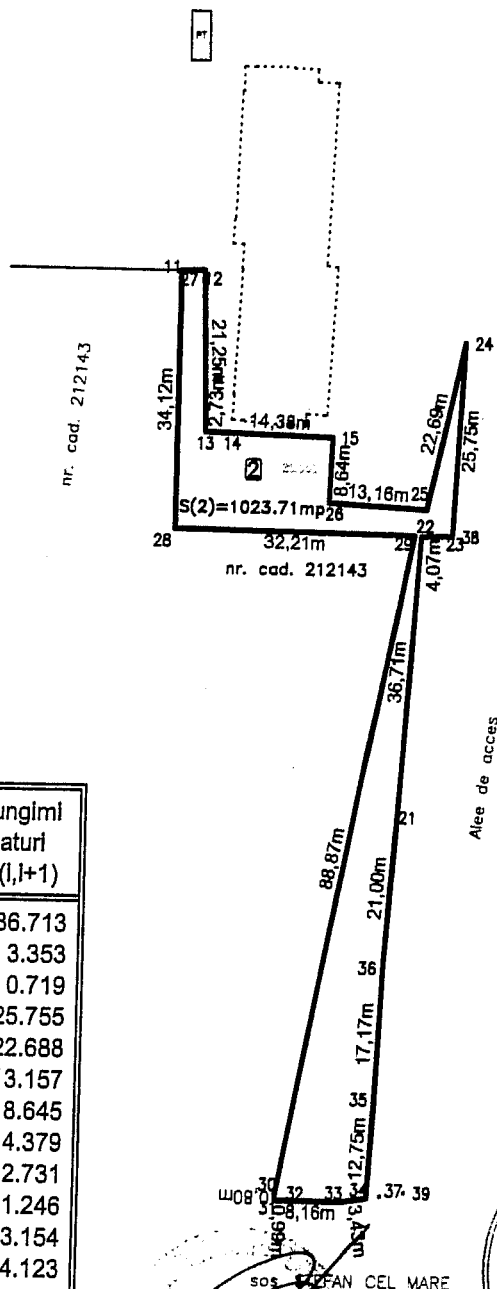
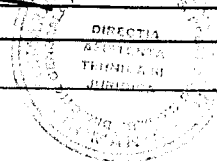


Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de schimb

Scara 1:1000

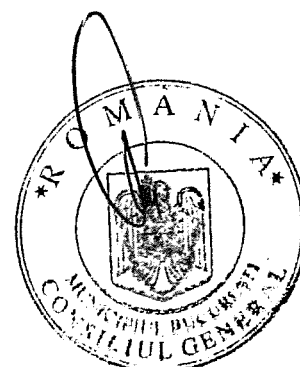
CONFORM CU ORIGINALUL

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1024	Soseaua Stefan cel Mare (fn)
Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	Sector 2, Municipiul Bucuresti	



Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(I,I+1)
	X [m]	Y [m]	
21	328803.086	588586.515	36.713
22	328839.714	588589.006	3.353
23	328839.777	588592.358	0.719
38	328839.758	588593.077	25.755
24	328865.478	588594.413	22.688
25	328843.308	588589.593	13.157
26	328844.042	588576.456	8.645
15	328852.681	588576.775	14.379
14	328853.144	588562.403	2.731
13	328853.197	588559.673	21.246
12	328874.437	588559.189	3.154
27	328874.431	588556.035	34.123
28	328840.309	588555.844	32.215
29	328839.829	588588.055	88.870
30	328752.586	588571.129	0.795
31	328751.791	588571.123	0.987
32	328751.800	588572.110	8.160
33	328751.730	588580.270	3.435
34	328752.252	588583.665	12.751
35	328764.985	588584.333	17.170
36	328782.140	588585.048	20.997
S(2)=1023.71mp P=372.041m			



52
68

CONFORM CU ORIGINAL

S-A CERUT AUTENTIFICAREA PREZENTULUI INSCRIS

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Încheiat în București la data de 31.05.2007

ÎNTRU

DNA. ANA SORINA STEFLEA

cetățean român, cu domiciliul în Strada Colladon, nr. 22, 1209 Geneva, Elvetia, identificată cu Pasaport roman seria 08156373, eliberată de Autoritățile Române-Prahova la data de 20.11.2003, CNP 2670911293334, în calitate de vânzător (denumită în continuare „Vânzător 1”)

și

DNA. MARIA MOLDOVAN-SCHOLZ

cetățean român, cu domiciliul în str. Viitorului nr. 18, etaj 1, apartament 2, Sector 2 în București, România identificată cu Cartea de Identitate seria RR nr. 335602, eliberată de Secția 6 Poliție la data de 19.10.2004, Cod Numeric Personal 2480406400290 în calitate de vânzător (denumită în continuare „Vânzător 2”)

(Numiți în continuare împreună în prezentul contract „VÂNZĂTORII”)

pe de o parte;

și

S.C. ASHTROM RESIDENTS S.R.L.

Societate cu răspundere limitată înmatriculată și funcționând în conformitate cu legile române,

Având sediul social și desemnat în Strada Ion Câmpineanu nr. 11, camera 1.09, sector 1, București, România,

Înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul de ordine J40/20249/2006

Cod unic de înregistrare 19528792 atribut fiscal R

Reprezentată prin administrator D-l. Isaac Soffer cu domiciliul în Israel, Tel-Aviv, strada Daniel Moritz, numărul 34/7, identificat cu pasaport numărul 9771461 eliberat la 17.12.2003 de autoritățile israeliene

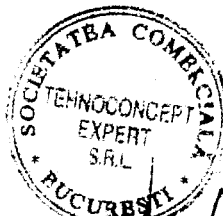
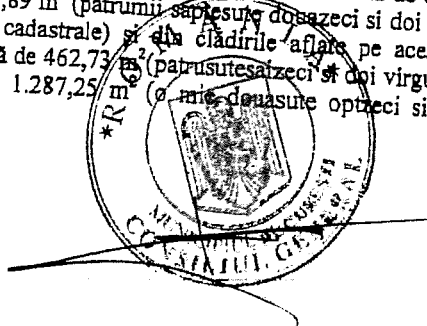
(Numită în continuare în prezentul contract „CUMPĂRĂTORUL”)

de cealaltă parte;

Vânzătorii și Cumpărătorul fiind denumiți în cele ce urmează fiecare ca „Parte”, iar împreună „Părțile”.

INTRUCĂT [Nr. 1]

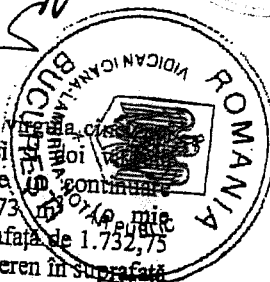
Vânzătorii declară prin prezentul înscris faptul că sunt înregistrați ca proprietari comuni (Vânzătorul 1 – cotă indiviză de 11/72 și Vânzătorul 2 – cotă indiviză de 61/72) ai (i) un lot de teren în suprafață de 4.722,89 m² (patruzeci și două sute douăzeci și doi virgula optzeci și nouă) (conform măsurătorilor cadastrale) și (ii) clădirile aflate pe acesta, după cum urmează: C2 (birouri) în suprafață de 462,73 m² (patruzeci și doi virgula șaptezeci și trei), C4 (ruina) în suprafață de 1.287,25 m² (o mie două sute optzeci și șapte virgula



CONFORM CU ORIGINALA

S-a cerut autentificarea prezentului înscris

2



douazeci și cinci), C6 (birouri) în suprafață de 85,57 m² (optzeci și cinci și șapte) și C7 (depozit) în suprafață de 642,21 m² (șase sute patruzeci și două) și unu) (construcțiile enumerate mai sus vor fi denumite „Construcțiile”) și ai (ii) un lot de teren în suprafață de 1.563,73 m² (o mie șase sute treizeci și doi virgula șaptezeci și trei) și (iii) un lot de teren în suprafață de 1.732,75 m² (o mie șapte sute treizeci și doi virgula șaptezeci și cinci) și (iv) un lot de teren în suprafață de 2.308,09 m² (două mii treisute opt virgula nouă) și (v) un lot de teren în suprafață de 703,20 m² (șapte sute trei virgula douăzeci) descrise la articolul 3.2. din prezentul contract: (terenurile și Construcțiile vor fi denumite în continuare împreună „Imobilul”)

INTRUCĂT [Nr. 2]

Vânzătorii vând Imobilul Cumpărătorului, iar Cumpărătorul achiziționează Imobilul de la Vanzatori, în conformitate cu termenii și condițiile stabilite prin prezentul contract de vânzare cumpărare;

În consecință, Părțile au decis să încheie prezentul contract de vânzare cumpărare (denumit în cele ce urmează „Contractul”) în următoarele condiții:

1. PREAMBUL, ANEXE, TITLURI ȘI INTERPRETARE

- 1.1 Preambulul prezentului Contract și documentele menționate la articolele 2.1.1.-2.1.20 de mai jos fac parte integrantă din Contract, fiind predate Cumpărătorului la data semnării prezentului Contract.
- 1.2 Titlurile Articolelor din cadrul prezentului Contract sunt menite în exclusivitate să faciliteze parcurgerea textului și nu vor fi folosite în nici un fel în vederea interpretării prezentului Contract.

2. ANEXELE LA PREZENTUL CONTRACT

2.1 Următoarele documente constând în anexele acestui Contract sunt atașate, în copie la prezentul Contract și fac parte integrantă din acesta

- 2.1.1 ANEXA „1A” - Documentația cadastrală a Imobilului 1;
- 2.1.2 ANEXA „1B” - Documentația cadastrală a Imobilului 2;
- 2.1.3 ANEXA „1C” - Documentația cadastrală a Imobilului 3;
- 2.1.4 ANEXA „1D” - Documentația cadastrală a Imobilului 4;
- 2.1.5 ANEXA „1E” - Documentația cadastrală a Imobilului 5;
- 2.1.6 ANEXA „2A” - Extras din Cartea funciară aferent Imobilului 1;
- 2.1.7 ANEXA „2B” - Extras din Cartea funciară aferent Imobilului 2;
- 2.1.8 ANEXA „2C” - Extras din Cartea funciară aferent Imobilului 3;
- 2.1.9 ANEXA „2D” - Extras din Cartea funciară aferent Imobilului 4;
- 2.1.10 ANEXA „2E” - Extras din Cartea funciară aferent Imobilului 5;
- 2.1.11 ANEXA „3A” - Certificat fiscal aferent Imobilului 1;
- 2.1.12 ANEXA „3B” - Certificat fiscal aferent Imobilului 2;
- 2.1.13 ANEXA „3C” - Certificat fiscal aferent Imobilului 3;
- 2.1.14 ANEXA „3D” - Certificat fiscal aferent Imobilului 4;
- 2.1.15 ANEXA „3E” - Certificat fiscal aferent Imobilului 5;
- 2.1.16 ANEXA „4” - Titlurile de proprietate aferente Imobilelor 1, 2, 3, 4 și 5.
- 2.1.17 ANEXA „5” - Ordinul de plată pentru achitarea sumei de 9.373.404,45 (nouă milioane trei sute șaptezeci și trei de mii patru sute patru lei și patruzeci și cinci de bani) RON către Vanzatorul 1;
- 2.1.18 ANEXA „6” - Ordinul de plată pentru achitarea sumei de 51.979.788,30 (cincizeci și unu de milioane nouă sute șaptezeci și nouă de mii șapte sute optzeci și opt lei și treizeci de bani) RON către Vanzatorul 2;



S-a cerut autentificarea prezentului in scris

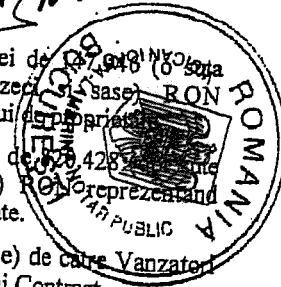
3

2.1.19 ANEXA „7A”2.1.20 ANEXA „7B”2.1.20 ANEXA „8”

Ordinul de plata de catre Vanzatorul 1 a sumei de 1.740,00 RON (o mie patruzeci si sapte de mii noua sute patruzeci si sase) reprezentand impozitul pentru transferul dreptului de proprietate.

Ordinul de plata de catre Vanzatorul 2 a sumei de 1.428,00 RON (o mie douazeci de mii patru sute douazeci si opt) reprezentand impozitul pentru transferul dreptului de proprietate.

Lista a documentelor predate (in original si copie) de catre Vanzatorul Cumparatorului la momentul semnarii prezentului Contract.



Pentru evitarea oricăror neînțelegeri, anexele la prezentul Contract fac parte integrantă din acesta.

3. OBIECTUL PREZENTULUI CONTRACT

3.1. Prin prezentul Contract, Vanzatorii vand Cumparatorului, iar Cumparatorul cumpara de la Vanzatori, si transfera Cumparatorului dreptul de proprietate asupra Imobilului, care este liber si negrevat de orice sarcini, datorii, dezmembraminte ale dreptului de proprietate si/sau orice alte drepturi in favoarea terților cum ar fi ipotece, privilegii, servituti, uzufruct, drepturi transferate in temeiul unui contract de inchiriere sau al unui contract de comodat, si altele asemenea (denumite in continuare impreuna „Sarcinile”), cu exceptia contractului de inchiriere incheiat intre Vanzatori si SC BUCUR SA, avand ca obiect depozit in suprafata de 792,31 m.p. (din care in corpul 4 - 680,31 m.p si 38+36+38 m.p. in corpul nr. 1), contract care nu va fi prelungit indiferent de motiv si care va expira la data de 31.12.2007 (denumit in continuare „Sarcinile Declarate”).

3.2. Imobilul care face obiectul prezentului Contract consta in:

„Imobilul 1” un lot de teren in suprafata de 4.722,89 m² (patrumii saptesute douazeci si doi virgula optzeci si noua) (conform masuratorilor cadastrale si conform titlului de proprietate), si Cladirile aflate pe acesta: C2 (birouri) in suprafata de 462,73 m² (patrusute saizeci si doi virgula saptezeci si trei), C4 (demolata) in suprafata de 1.287,25 m², (o mie douazeci si sapte virgula douazeci si cinci), C6 (birouri) in suprafata de 85,57 m² (optzeci si cinci virgula cincizeci si sapte) si C7 (depozit) in suprafata de 642,21 m² (sasesute patruzeci si doi virgula douazeci si unu) situat in Bd. Stefan cel Mare nr. 17A, sector 2, Bucuresti, nr. cadastral 9465, in scris la Biroul de Carte funciara al Sectorului 2 Bucuresti nr. 58278, conform incheierii de intabulare nr. 28929/16.11.2005 de Oficiul pentru Cadastru si Publicitate Imobiliara al Sectorului 2, Bucuresti, descris in planul cadastral anexat la prezentul Contract ca Anexa 1A.

„Imobilul 2” insemnă un lot de teren in suprafata de 1.563,73 m² (o mie cincisute saizeci si trei virgula saptezeci si trei) conform titlului de proprietate si 1.564 m² (o mie cincisute saizeci si patru) conform documentatiei cadastrale, situat in Bd. Stefan cel Mare nr. 17C, sector 2, Bucuresti, avand nr. Cadastral 13355/1, in scris in cartea funciara nr. 70096 a Sectorului 2, Bucuresti in baza incheierii de intabulare nr. 711529/12.02.2007 emisa de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara a Sectorului 2, descris in planul cadastral anexat la prezentul Contract ca Anexa 1B.

„Imobilul 3” un lot de teren in suprafata de 1.732,75 m² (o mie saptesute treizeci si doi virgula saptezeci si cinci) conform titlului de proprietate si documentatiei cadastrale, situat in Bd. Stefan cel Mare nr. 19 A, sector 2, Bucuresti, avand nr. Cadastral 10293/1/1 in scris in cartea funciara nr. 69187 a Sectorului 2, Bucuresti in baza incheierii de intabulare nr. 29850/20.11.2006 emisa de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara a Sectorului 2, descris in planul cadastral anexat la prezentul Contract ca Anexa 1C.

„Imobilul 4” un lot de 2.308,09 m² (doua mii treisute opt virgula noua) conform documentatiei cadastrale din suprafata de 3.011,29 m² (treimii unsprezece virgula douazeci si noua) conform titlului de proprietate, situat in Bd. Stefan cel Mare nr. 19B, sector 2, Bucuresti avand nr. Cadastral 10293/1/2, in scris in cartea funciara nr. 69188, conform incheierii de intabulare nr. 29850/20.11.2006 emisa Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara a Sectorului 2, descris in planul cadastral anexat la prezentul Contract ca Anexa 1D.

„Imobilul 5” un lot de 703,20 m² (saptesute trei virgula douazeci) conform documentatiei cadastrale teren din suprafata de 3.011,29 m² (treimii unsprezece virgula douazeci si noua) conform titlului de proprietate si, situat in Bd. Stefan cel Mare nr. 19 C, sector 2, Bucuresti avand nr. cadastral 15824, in scris in cartea funciara nr. 69190, conform incheierii de



S-a cerut autentificarea prezentului înscris

4

intabulare nr. 33251/15.12.2006 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară a Municipiului București, Sectorului 2, descris în planul cadastral anexat la prezentul Contract ca Anexa 1 la intabulare respectiv 11.030,66 metri patrati conform titlului de proprietate.

Dreptul de proprietate, posesia și folosința asupra Imobilului, se transferă de la de la Vanzător la Cumpărător la data autentificării prezentului Contract, fără a fi necesare formalități ulterioare la data autentificării prezentului Contract, notarul public va solicita înscrierea prezentului Contract și intabularea dreptului de proprietate asupra Imobilului la Birourile de Carte Funciară competente, în numele Cumpărătorului. Părțile convin că toate cheltuielile ocazionate de autentificarea prezentului Contract și de înscrierea în cartile funciare a titlului de proprietate asupra Imobilului, în numele Cumpărătorului, să fie suportate de către Cumpărător.

3.5. Vanzatorii au predat Cumpărătorului la momentul semnării Contractului, în original și copii, toate documentele enumerate în lista atașată ca Anexa 8 la prezentul.

4. ISTORICUL DREPTULUI DE PROPRIETATE AL VÂNZĂTORILOR ASUPRA IMOBILULUI

4.1. Vanzatorii declară prin prezentul înscris faptul că au obținut Imobilul în mod legal și cu bună credință, ca bun propriu cu titlu de moștenire, după cum urmează:

4.1.1. Imobilul 1 a fost dobândit de către Vanzatorul 1 în baza Sentinței civile nr. 9010 emisă la data de 04.07.2000 de către Judecătoria Sectorului 2; Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 1161/2002; Procesul Verbal nr. 24437/2002; Procesul Verbal nr. 3765/2005.

4.1.2. Imobilul 1 a fost dobândit de către Vanzatorul 2 în baza Deciziei civile nr. 326/1996 emisă de către Tribunalul București, Secția a IV-a Civilă; Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 1593/1996; Procesul Verbal nr. 12597/1996; Procesul Verbal nr. 3654/1997.

4.1.3. Imobilele 2, 3, 4 și 5 au fost dobândite de către Vanzatori în baza Dispoziției Primarului General al municipiului București nr. 5393 emisă la data de 01.03.2006; Procesului Verbal de constatare încheiat la data de 17.05.2006 în fața executorului judecătoresc Dorin Plaveti;

5. DECLARAȚIILE ȘI RĂSPUNDEREA VÂNZĂTORILOR

5.1 Prin prezentul înscris, Vanzatorii declară și garantează faptul că au obținut dreptul de proprietate asupra Imobilului cu bună credință, ca bun propriu cu titlu de moștenire, că la data semnării prezentului Contract sunt proprietarii comuni, unici, necontestati și legali ai Imobilului.

5.2 Prin prezentul înscris, Vanzatorii declară și garantează faptul că Imobilul este liber de orice Sarcini cu excepția Sarcinilor Declarate.

5.3 Prin prezentul înscris, Vanzatorii declară și garantează faptul că Imobilul a fost identificat în mod corect și limitele acestuia sunt menționate în documentația cadastrală atașată la prezentul Contract și că nu au existat și nu există nici un tip de revendicări în ceea ce privește limitele Imobilului din partea unui terț.

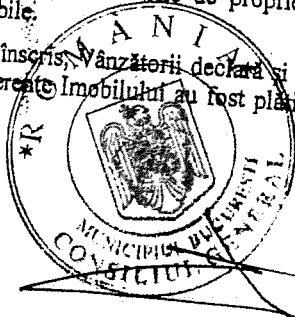
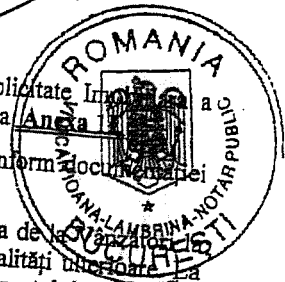
5.4 Prin prezentul înscris, Vanzatorii declară și garantează faptul că la data semnării prezentului Contract:

5.4.1 Nu au primit și nu au cunoștință de existența unor documente și/sau informații cu privire la revendicări din partea unor moștenitori, creditori sau orice alte părți cu privire la oricare dintre drepturile asupra Imobilului în totalitatea sa ori parțial; și

5.4.2 Astfel de situații, după cunoștința Vanzatorilor, nu sunt iminente și nu există circumstanțe care ar putea da naștere la astfel de situații; și

5.4.3 Conform cunoștințelor Vanzatorilor nu există nici un motiv (inclusiv obstacole din punct de vedere cadastral, existența oricărei notificări conform oricărei legi românești privind restituirea) ca titlurile de proprietate ale Vanzatorilor asupra Imobilului să nu mai fie valabile.

5.5 Prin prezentul înscris, Vanzatorii declară și garantează faptul că totalitatea taxelor și/sau onorariilor de orice tip aferente Imobilului au fost plătite de către Vanzatori până la data semnării prezentului



S-a cerut autentificarea prezentului înscris

5

Contract, după cum rezultă din Certificatele fiscale nr. 71464/30.05.2007, nr. 71462, nr. 71456, nr. 71451 și nr. 74160 emise la data de 28.05.2007 de către Consiliul Local al Sectorului 4, Direcția Venituri Buget Local. Vanzătorii garantează de asemenea faptul că, la data semnării prezentului Contract, totalitatea taxelor de orice tip aferente Imobilului și în legătură cu dreptul de proprietate asupra Imobilului, precum și orice alte sume datorate terților (de exemplu, autoritate de stat, chiriași etc.) în baza oricărui titlu, aferente Imobilului și în legătură cu dreptul de proprietate asupra Imobilului, au fost plătite la zi.

Prin prezentul înscris, Vanzătorii garantează Cumpărătorului împotriva evicțiunii, totale sau parțiale, cu privire la Imobil conform condițiilor prevăzute de articolul 1337 din Codul Civil, atât în ceea ce privește evicțiunea ca rezultat al unei acțiuni proprii (acțiunea Vanzătorilor), cât și în ceea ce privește evicțiunea ca rezultat al unei acțiuni întreprinse de o terță parte, precum și împotriva oricăror vicii avansate de degradare.

- 5.7 Vanzătorii declară și garantează Cumpărătorului faptul că nu li s-a interzis sau restrans, în mod formal accesul gratuit la și de la Imobil dinspre și înspre drumurile publice până la data semnării prezentului Contract.
- 5.8 Vanzătorii declară și garantează faptul că documentele furnizate de către Vanzători Cumpărătorului, în scopul și în decursul negocierilor finalizate cu încheierea prezentului Contract, sunt corecte, complete și exacte din punct de vedere material.
- 5.9 Prin prezentul înscris, Vanzătorii declară faptul că nu au cunoștință de existența niciunei notificări, scrisori, plângeri oficiale, investigații, etc., în legatură cu Imobilul, inițiată sau în curs pe lângă orice autoritate competentă.
- 5.10 Prin prezentul înscris, Vanzătorii declară și garantează Cumpărătorului că – cu excepția Construcțiilor – Imobilul este liber de orice alte construcții (de orice natură, ridicate cu sau fără o autorizație de construire, înregistrate sau nu în cartea funciară), sau orice alte obiective similare care ar putea împiedica construirea imediată de clădiri pe terenurile ce formează Imobilul.
- 5.11 Vanzătorii admit faptul că, prin achiziționarea Imobilului, Cumpărătorul se bazează pe actele puse la dispoziția Cumpărătorului și nu există informații pe care Vanzătorii să le cunoască și care ar fi putut să afecteze decizia de a achiziționa Imobilul.
- 5.12 Prin prezentul înscris, Vanzătorii declară și garantează Cumpărătorului faptul că, la data semnării prezentului Contract, Vanzătorii dețin puterea și autoritatea deplină necesare pentru a semna prezentul Contract.
- 5.13 Vanzătorii declară ca termenul contractului de închiriere încheiat între Vanzători și SC BUCUR SA având ca obiect depozit în suprafața de 792,31 m.p. (din care în corpul 4 – 680,31 m.p și 38+36+38 m.p. în corpul nr. 1), expira la data de 31.12.2007 și ca nu există obligația (asumată verbal sau în scris) pentru locatar de a prelungi termenul după expirare și nici nu au existat negocieri sau solicitări din partea locatarului în acest sens.

6. DECLARAȚIILE ȘI RĂSPUNDEREA CUMPĂRĂTORULUI

- 6.1 Cumpărătorul declară și garantează faptul că este o societate constituită în mod legal și care funcționează în conformitate cu prevederile legislației române, și că nu a fost inițiată nicio procedură de lichidare sau faliment împotriva sa până la data semnării prezentului Contract.
- 6.2 Cumpărătorul declară și garantează faptul că respectă orice tip de formalități și își asumă toate cheltuielile aferente prezentului înscris ce rezultă din transferul Imobilului (de exemplu taxele notariale și de înregistrare în cartea funciară, comisioane și taxe de transfer bancar ale Vanzătorilor inclusiv pentru transferul Pretului Vanzării din Alpha Bank în alte bănci interne sau externe).
- 6.3 Cumpărătorul declară faptul că deține toate autorizațiile și/sau împuternicirile emise în mod corect în conformitate cu legislația în vigoare în vederea obținerii în mod corect a dreptului de proprietate asupra Imobilului în conformitate cu termenii și condițiile prezentului Contract.

7. PREȚUL DE VÂNZARE ȘI TERMENELE DE PLATĂ

- 7.1 În vederea vânzării Imobilului liber de orice Sarcini și ținând cont de totalitatea drepturilor de orice tip pe care Vanzătorii le au asupra Imobilului, Cumpărătorul a plătit Vanzătorilor suma de 61.353.192,75 (șaizeci și unu de milioane treisute cincizeci și trei de mii osuta nouazeci și doi lei și șaptezece și cinci de bani) RON, echivalentul sumei de 18.752.122 EUR (optsprezece milioane șapte

S-a cerut autentificarea prezentului in scris

6

- sute cincizeci si doua de mii o suta douazeci si doi) (denumita in cele ce urmeaza "Vanzarii"), calculata conform cursului de schimb **BACK TO BACK** pentru EURO/RON/EUR Alpha Bank - Sucursala Dorobanti valabil in ziua efectuării plății.
- Din Pretul Vanzarii, suma de 300.000 EUR (trei sute de mii) adica 981.540 (nouasute optzeci si unu de mii cincisute patruzeci) RON reprezinta pretul Constructiilor.
- Din Pretul Vanzarii sumele de mai jos reprezinta pretul terenurilor ce formeaza Imobilul, astfel:
- (i) 8.028.913 (opt milioane douazeci si opt de mii noua sute treisprezece) EUR adica 26.268.997,55 (douazeci si sase de milioane doua sute saizeci si opt de mii noua sute noazeci si sapte lei si cincizeci si cinci de bani) RON reprezinta pretul Imobilului 1 (mai putin Constructiile);
 - (ii) 2.583.341 (doua milioane cinci sute optzeci si trei de mii trei sute patruzeci si unu) EUR adica 8.452.175,08 (opt milioane patru sute cincizeci si doua de mii o suta saptezeci si cinci lei si opt bani) RON reprezinta pretul Imobilului 2;
 - (iii) 2.870.675 (doua milioane opt sute saptezeci de mii sase sute saptezeci si cinci) EUR adica 9.392.274,46 (noua milioane treisute noazeci si doua de mii doua sute saptezeci si patru lei si patruzeci si sase bani) RON reprezinta pretul Imobilului 3;
 - (iv) 3.848.753 (trei milioane opt sute patruzeci si opt de mii sapte sute cincizeci si trei) EUR adica 12.592.350,06 (douasprezece milioane cinci sute nouazeci si doua mii trei sute cincizeci lei si sase bani) RON reprezinta pretul Imobilului 4;
 - (v) 1.120.440 (un milion o suta douazeci de mii patru sute patruzeci) EUR, adica 3.665.855,60 (trei milioane sase sute saizeci si cinci de mii opt sute cincizeci si cinci lei si saizeci de bani) RON reprezinta pretul Imobilului 5.

Defalcarea Pretului Vanzarii pe Constructii si pe loturi separate se efectueaza pentru evidenta contabila a Cumparatorului si inregistrarea fiscala a Imobilului.

7.4 Prețul Vânzării ferm și final, serios și onest, stabilit și convenit de comun acord de către Părți, în conformitate cu prevederile articolului 1303 din Codul Civil, a fost platit, proporțional cu cotele pe care Vânzătorul 1 și Vânzătorul 2 le dețin în Imobil, și anume 11/72 -Vânzătorul 1 și 61/72 -Vânzătorul 2, si incasat dupa cum urmeaza:

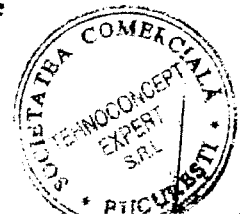
- (i) suma de 2.864.907,52 EUR (doua milioane opt sute saizeci si patru de mii noua sute sapte si cincizeci si doi centi) adica 9.373.404,45 (noua milioane trei sute saptezeci si trei de mii patru sute patru lei si patruzeci si cinci de bani) RON în contul bancar nr. RO 92 BUCU 046539962511 RO 01 deschis la Alpha Bank, Sucursala Dorobanti în numele Vânzătorului 1 cu ordinul de plata anexat prezentului Contract drept Anexa 5 si
- (ii) suma de 15.887.214, 48 EUR (cincisprezece milioane opt sute optzeci si sapte mii doua sute paisprezece si patruzeci si opt centi) adica 51.979.788,30 (cincizeci si unu de milioane noua sute saptezeci si noua de mii sapte sute optzeci si opt lei si treizeci de bani) RON în contul bancar nr. RO 98 BUCU 0465 4168 2511 RO 01 deschis la Alpha BANK, Sucursala Dorobanti în numele Vânzătorului 2 cu ordinul de plata anexat prezentului Contract drept Anexa 6.

7.5. Vanzatorii se obliga ca imediat dupa incasarea Pretului Vanzarii sa transfere suma de 968.374 (noua sute saizeci si opt de mii treisute saptezeci si patru) RON reprezentand impozitul pe venit datorat de Vanzatori conform Codului Fiscal, in contul Societatii Civile Mentor, Birou Notarial, nr. RO 30 BREL 070002866 RO 11002, deschis la Libra Bank, Sucursala Stefan cel Mare, dupa cum urmeaza:

- 7.5.1. Vanzatorul 1 - suma de 147.946 (o suta patruzeci si sapte de mii noua sute patruzeci si sase) RON. O copie a ordinului de plata a impozitului se va anexa la Contract drept Anexa 7A;
- 7.5.2. Vanzatorul 2 - suma de 820.428 (opt sute douazeci de mii patru sute douazeci si opt) RON. O copie a ordinului de plata a impozitului se va anexa la Contract drept Anexa 7B;

8. LITIGII

8.1 Părțile se obligă prin prezentul înscris să ia toate măsurile posibile în vederea soluționării pe cale amiabilă a oricăror neînțelegeri legate de interpretarea sau executarea prezentului Contract.



58

S-a cerut autentificarea prezentului înscris

7

8.2 În cazul în care nu se ajunge la o soluționare pe cale amiabilă, neînțelegerile de orice natură supuse spre soluționare instanțelor competente din România.

8.3 Prezentul Contract este guvernat de și va fi interpretat în conformitate cu legislația română.

9. **PREVEDERI ÎN CAZ DE TERMINARE A CONTRACTULUI**

Vânzătorii se obligă să-l despăgubească în totalitate pe Cumpărător și îl asigură de și împotriva oricărei răspunderi pentru sau în legătură cu pierderile cauzate de:

Daune și/sau costuri pentru care Cumpărătorul face dovada că au survenit sau care ar putea fi suportate de către Cumpărător ca urmare a faptului că una sau mai multe dintre declarațiile sau garanțiile Vânzătorilor conform prezentului Contract sunt false sau au indus în eroare Cumpărătorul;

10. **ALTE CLAUZE**

10.1 Toate notificările dintre Părți trebuie trimise prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresele menționate în cadrul prezentului Contract.

Vanzatorul 1: Strada Colladon, nr. 22, 1209 Geneva, Elvetia;

Vanzatorul 2: Strada Alexandru Phillippide, nr. 15, Sector 2, Bucuresti;

Cumparatorul: Adresa din preambul.

10.2 Părțile au fost informate cu privire la prevederile fiscale legale aplicabile, privind declararea prețului real al vânzării care face obiectul prezentului Contract.

10.3 Prezentul Contract este semnat în 10 (zece) exemplare în limba română, unul pentru Notarul public, cinci pentru cartea funciară, două pentru Vânzatori și două pentru Cumpărător.

VÂNZĂTORII

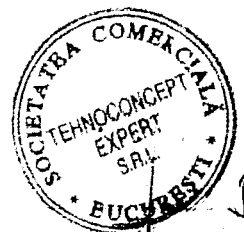
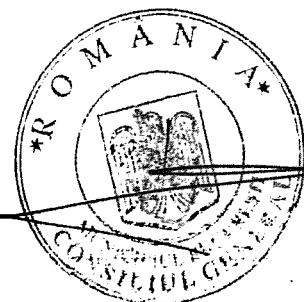
ANA SORINA STEFLEA

MARIA MOLDOVAN-SCHOLZ

CUMPĂRĂTORUL

S.C. ASHTROM RESIDENTS S.R.L.

Prin ISAAC SOFFER, administrator





CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI
SOCIETATEA CIVILĂ „MENTOR” – BIROU NOTARIAL
Sediul București, str. Polona nr. 28-30, sectorul 1
Înregistrată la Curtea de Apel București sub nr. 26/07.11.1995
COD AVP 987
COD ANSPDCP 7891/29.12.2006

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2430
Anul 2007, luna mai, ziua 31

Eu, **IOANA LAMBRINA VIDICAN**, notar public, la cererea expresă a părții, m-am deplasat la sediul Alpha Bank- Sucursala Dorobanti din municipiul București, unde am găsit pe:

STEFLEA ANA SORINA cetățean român, cu domiciliul în Strada Colladon, nr. 22, 1209 Geneva, Elveția, identificată cu Pasaport roman seria 08156373, eliberat de Autoritățile Romane-Prahova la data de 20.11.2003, CNP 2670911293334,

MOLDOVAN – SCHOLZ MARIA cetățean român, cu domiciliul în str. Viitorului nr. 18, etaj 1, apartament 2, Sector 2 în București, România identificată cu Cartea de Identitate seria RR nr. 335602, eliberată de Secția 6 Poliție la data de 19.10.2004, Cod Numeric Personal 2480406400290, și

ISAAC SOFFER, cetățean israelian, cu domiciliul în Israel, Tel-Aviv, strada Daniel Moritz, numărul 34/7, identificat cu pasaport numărul 9771461 eliberat la 17.12.2003 de autoritățile israeliene, cunoscător al limbii române, în calitate de administrator al SC Ashtrom Residents SRL

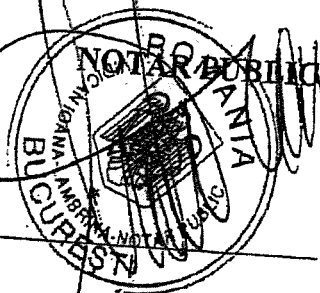
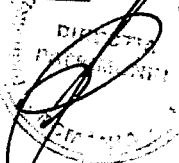
care după ce au citit actul, au consimțit la autentificarea lui și au semnat toate exemplarele prezentului înscris.

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

S-a perceput onorariul de 262.910 RON +49.952,90 RON TVA cu OP
S-a achitat impozit pe tranzacție în cuantum de 968.374 RON cu OP, astfel 820.428 RON cu OP și 147.946 RON cu OP astfel: suma de 387.349,60 RON, reprezentând impozit buget de Stat (40%), suma de 484.187 RON, reprezentând impozit buget local (50%) și suma de 96.837,40 RON, reprezentând impozit ANCP (10%).



BIROUL NOTARIAL PUBLIC MENTOR
Tel: (021) 319.35.01; 319.35.02; Fax: 319.35.03
Cod fiscal 6017792
Email: gementor@mentor.ro



60

CONFORM CU ORIGINALUL

S-a cerut autentificarea prezentului în scris:

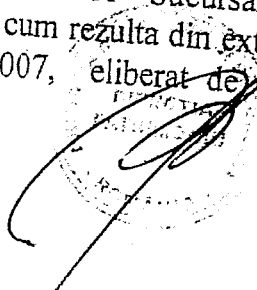
ACT DE ALIPIRE

Subscrisa **SC ASHTROM RESIDENTS SRL** cu sediul în București, str. Ion Campineanu nr. 11, camera 1.09, sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/20249/2006, CUI 19528792, prin administrator **ISAAC SOFFER** cetățean israelian domiciliat în Israel, Tel Aviv, str. Daniel Moritz nr. 34/7, în calitate de proprietar al următoarelor imobile:

- **Imobilul nr. 1** compus din: lot de teren în suprafața de **4.722,89 mp** și cladirile aflate pe acesta: **C2-birouri** în suprafața de 462,73 mp, **C4** (demolată) în suprafața de 1287,25 mp, **C6 birouri** în suprafața de 85,57 mp, și **C7 depozit** în suprafața de 642,21 mp situat în București, Bld. Stefan cel Mare nr. 17A, sector 2, număr cadastral 9465, înscris în Cartea Funciara număr 58278.
- **Imobilul nr. 2** compus din: lot de teren în suprafața de **1.563,73 mp** conform titlului de proprietate (1.564 mp conform documentației cadastrale) situat în București, Bld. Stefan cel Mare nr. 17C, sector 2, număr cadastral 13355/1 înscris în Cartea Funciara număr 70096.
- **Imobilul nr. 3** compus din: lot de teren în suprafața de **1.732,75 mp** situat în București, Bld. Stefan cel Mare nr. 19A, sector 2, număr cadastral 10293/1/1 înscris în Cartea Funciara număr 69187, sunt de acord cu unificarea celor trei proprietăți într-un corp unic de proprietate astfel: **imobil compus din teren în suprafața de 8.019 mp și construcțiile situate pe acesta, C2-în suprafața construită de 461 mp, C4- în suprafața construită de 1.287 mp, C6- în suprafața construită de 85 mp, și C7- în suprafața construită de 642 mp, având număr cadastral 16341.**

Am dobândit imobilele prin cumpărare, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2430/31.05.2007 de notar public Ioana Lambrina Vidican, de la Ana Sorina Steflea și Maria Moldovan Scholz, care la rândul lor au dobândit astfel: **imobilul nr. 1** a fost dobândit de Ana Sorina Steflea, în baza sentinței civile nr. 9010/04.07.2000 eliberată de către Judecătoria Sector 2 București, a Dispoziției Primarului General al Mun. București nr. 1161/2002 și a procesului verbal nr. 24437/2002 și respectiv nr. 37365/2005, iar Maria Moldovan Scholz, a dobândit imobilul nr. 1 în baza deciziei civile nr. 326/1996 eliberată de Tribunalul București secția IV-civilă, a Dispoziției Primarului General al Mun. București nr. 1593/1996 și a procesului verbal nr. 12597/1996 și respectiv nr. 3654/1997. **Imobilul nr. 2 și imobilul nr. 3** au fost dobândite de către Ana Sorina Steflea și Maria Moldovan Scholz, în baza Dispoziției Primarului General al Mun. București nr. 5393/01.03.2006 și a procesului verbal de constatare încheiat la data de 17.05.2006 în fața executorului judecătoresc Dorin Plaveti.

Imobilul nr. 1 este liber de sarcini sau servituti, mai puțin ipoteca notată în favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA -Sucursala Dorobanti, în baza încheierii nr. 851679/01.06.2007, astfel cum rezultă din extrasul de Carte Funciara pentru autentificare nr. 1927743/25.07.2007, eliberat de Oficiul de Cadastru Publicitate Imobiliară sector 2 București.



CONFORM CU ORIGINALUL

Imobilul nr. 2 este liber de sarcini sau servituti, mai putin ipoteca notata in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA -Sucursala Dorobanti, in baza incheierii nr. 851673/01.06.2007, astfel cum rezulta din extrasul de Carte Funciara pentru autentificare nr. 927737/25.07.2007, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara sector 2, Bucuresti.

Imobilul nr. 3 este liber de sarcini sau servituti, mai putin ipoteca notata in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA -Sucursala Dorobanti, in baza incheierii nr. 851684/01.06.2007, astfel cum rezulta din extrasul de Carte Funciara pentru autentificare nr. 927748/25.07.2007, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara sector 2, Bucuresti.

Taxele si impozitele sunt achitate la zi, astfel cum rezulta din certificatele de atestare fiscala nr. 97049/24.07.2007, nr. 97051/24.07.2007 si respective nr. 97053/24.07.2007 eliberate de Consiliul Local sector 2, Bucuresti.

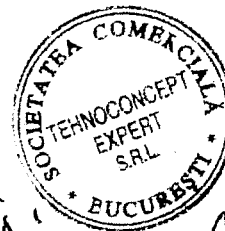
Prezentul act de alipire s-a incheiat cu acordul ALPHA BANK ROMANIA SA Sucursala Dorobanti, conform adresei nr. 1402/30.07.2007.

Evaluam imobilul in vederea taxarii la suma de 20.332.615 RON (douazecimilioanetreisutetreizecisiidoimiisasesutecincisprezecelei).

Prezentul act de alipire este necesar la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara sector 2, in vederea intabularii.

Procesat si redactat la biroul notarului public, azi, data autentificarii in 5 (cinci) exemplare din care 4 (patru) s-au inmanat parti.

PROPRIETAR
prin reprezentant



34 h

62

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
GHIZDAVĂȚ-VOROVENCI ANA-CARINA
BUCUREȘTI, STR. EDGAR QUINET NR.3,
ET.1, AP.7, SECTOR 1

Operator de date cu caracter personal nr. 2964

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1630
Anul 2007 luna 07 ziua 31

Eu, **GHIZDAVĂȚ-VOROVENCI ANA-CARINA**, notar public, la cererea părții, m-am deplasat la adresa din București, str. Ion Câmpineanu nr. 11, sector 1, unde l-am găsit pe:

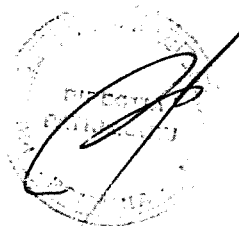
ISAAC SOFFER, cetățean israelian, cu reședința în România, București, str. Ion Câmpineanu nr. 11, poziția 7.09, et. 7, sector 1, identificat cu pașaport nr. 9771461, eliberat la 17.12.2003 de autoritățile israeliene, în calitate de reprezentant al **SC ASHTROM RESIDENTS SRL**.

Care, după citirea actului în întregime, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele. Consimțământul cetățeanului străin a fost luat în limba română cunoscută de parte.

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

S-a perceput onorariul de 10.600 + 2014 RON T.V.A, cu chitanța nr. 07/2007.

NOTAR PUBLIC



63

Teren ultracentral Stefan Cel Mare Sos Tunari

București, Sector 2, zona Stefan cel Mare

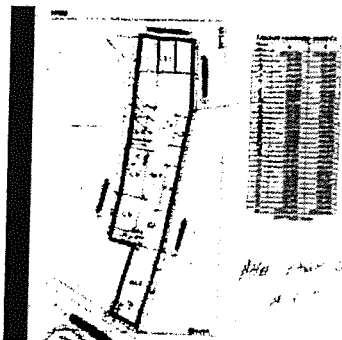
500.000 EUR

649 EUR / mp

Comision: 2%

650 €/m²

Actualizat în 29.09.2016



Anunț salvat

0

Adaugă notițe

Detalii

Teren ultracentral pozitie excelenta 770 de mp pretabil cladire rezidentiala sau de birouri deschidere 14 m cladire demolabila curent trifazic apa canalizare gaze proximitate metro Stefan Cel Mare

Caracteristici

Suprafață teren:	770 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	14 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Da

Specificații**Utilități**

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Curent trifazic
Utilități în zona

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport

Vecinătăți

sos Tunari metrou stefan cel mare mihai eminescu

Acte, avize

cadastru intabulare CU

Detalii de contact

IMOBILIART GROUP

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare București, Terenuri construcții în zona Stefan cel Mare, București

Înapoi în listă

Număr telefon folosind serviciile www.imobiliare.ro - Portalul stărilor imobiliare

Sus



ID Anunt: #X72C13038

VANZARE TEREN EMINESCU TUNARI | 770 MP

Bucuresti, zona Stefan cel Mare

539.000 EUR

700 €/m²

Actualizat azi

CONFORM CU ORIGINALUL

Salvează

0

Adaugă notițe



Detalii

VANZARE TEREN EMINESCU TUNARI - Va propunem spre achizitionare un teren amplasat in zona Tunari, Intre Strada Mihai Eminescu si Soseaua Stefan cel Mare, avand o suprafata totala de 770 metri patrati si un front stradal (acces) de 7 metri/ 13 metri pe fundal. Din punct de vedere urbanistic, se incadreaza in Subzona L1a (procent de ocupare a terenului 45%, coeficient de utilizare a terenului 1.62, regim de inaltime S+P+2E+M). Pentru alte amanunte, va rugam sa ne contactati.

Caracteristici

Suprafață teren:	770 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	7 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Detalii de contact

Sună la

0722.532.348

Alte telefoane:

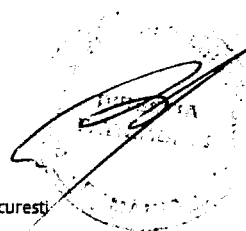
021.2228140

0722.532.348

0314.217.220 (fax)

EDMOND CRISTESCU
Agent imobiliar

PROFESSIONAL CONSULTING



Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Bucuresti, Terenuri construcții în zona Stefan cel Mare, Bucuresti

Înapoi în listă

Sus

Anunț publicat folosind serviciul www.imobiliare.ro - Portalul agenților imobiliari



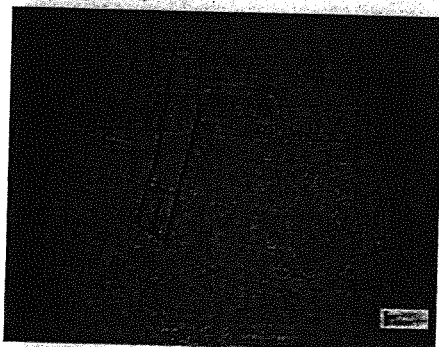
ID Anunt: #XOTN03011

TUNARI-STEFAN CEL MARE

Bucuresti, zona Stefan cel Mare

665.000 EUR

Comision: 2%

658 €/m²
CONFORM CU ORIGINALUL
Actualizat azi


Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

Teren 1050 mp, cu iesire la doua strazi, Bucuresti, ultracentral, Dacia-Eminescu-Tunari I, latime 14 ml, intrare 7 ml, electricitate 380V, apa, canalizare, realizate recent, cadastru, intabulare, complet ingradit. Locatie extraordinara, pt o resedinta de vis, la un pret exceptional. Amplasata ultracentral, dar intr-o zona foarte linistita si cu o forma a terenului ce permite o eventuala extindere si/sau constructie a unei resedinte unifamiliale si/sau a unui duplex sau chiar a unei investitii foarte profitabile intr-un imobil cu mai multe apartamente, cu suficient spatiu pt amenajarea unei gradini piscina/teren de sport si a unui garaj parcare vizitatori. Infrastructura locala si zonala: - infrastructura noua, refacuta integral si in profunzime aprox. acum 2 ani(strada, trotuare, covor asfalt...Citește mai mult

Caracteristici

Suprafață teren:	1010 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	13 m	Clasificare teren:	Intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Da

Specificații
Utilități

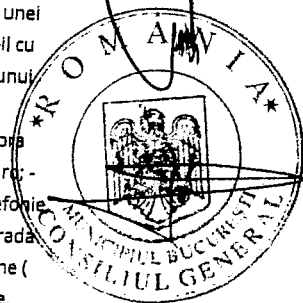
- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport

Alte detalii

Teren 1050 mp, cu iesire la doua strazi, Bucuresti, ultracentral, Dacia-Eminescu-Tunari I, latime 14 ml, intrare 7 ml, electricitate 380V, apa, canalizare, realizate recent, cadastru, intabulare, complet ingradit. Locatie extraordinara, pt o resedinta de vis, la un pret exceptional. Amplasata ultracentral, dar intr-o zona foarte linistita si cu o forma a terenului ce permite o eventuala extindere si/sau constructie a unei resedinte unifamiliale si/sau a unui duplex sau chiar a unei investitii foarte profitabile intr-un imobil cu mai multe apartamente, cu suficient spatiu pt amenajarea unei gradini piscina/teren de sport si a unui garaj parcare vizitatori. Infrastructura locala si zonala: - infrastructura noua, refacuta integral si in profunzime aprox. acum 2 ani(strada, trotuare, covor asfaltic, canalizare, apa, gaze, electricitate, fibra optica tv si internet, efectuate recent - aprox. 1 an) - Strada Drobeta- investitie aprox. 4 milioane euro: - infrastructura de cartier refacuta integral (strada, trotuare, linie tramvai, canalizare, apa, gaze, telefonie Internet, iluminare stradala, toaletare pomi, semnalizare rutiera, efectuata in cursul acestui an) - Strada Tunari - investitie aprox. 18 mil euro. - infrastructura stradala noua, refacuta integral si in profunzime (strada, trotuare, covor asfaltic, iluminat stradal, toaletare pomi, marcaje rutiere canalizare apa, gaze, electricitate efectuate recent) Strada Mihai Eminescu - investitie aprox. 26 mil. euro Facilitati zona: - Piata Romana in imediata vecinatate (800 m de proprietate) - gradinita, scoala (Tunari - 150 m de proprietate) , liceu, facultate (600 m proprietate); - spitale, centre medicale, farmacii (500 m de proprietate); - piete agroalimentare (200 - 300 m de proprietate - Piata Gemenii, Piata Obor), magazine alimentare (200 - 300 m proprietate - Mega Image, Ok Delli), supermarketuri (1 km de proprietate - Kaufland, Billa), florarie; - mijloace de transport (tramvai, troleibuz, autobuz) in comun (200 m de proprietate), statie de metrou (300 m de proprietate); - parcuri (800 - 1000 m de proprietate - Parcul "Gradina Icoanei", Parcul



stranduri etc. (500 m de proprietate - Complexul Sportiv si Stadionul "Dinamo", Baza Sportiva "Dinu
Pescariu"); - teatre, cinematografe (Teatru "Metropolis", Teatrul "Bulandra", Teatrul "Athena", Teatrul
Ruzica, Teatrul "Busu",), cafenele, cluburi, restaurante, hoteluri, (200 - 300 m de proprietate)
benzinarie, vulcanizare, spalatorie auto (300 m de proprietate); - banci, spatii birouri si servicii (300
500 m); - ambasade, agentii de turism si de voiaj (300 m de proprietate).
Urbanism POT 50%, CUT 1,8
Pret: 665.000 EURO

CERE DETALII

CONFORM CU ORIGINALUL

Detalii de contact

Sună la

0742.797.451

Alte telefoane:

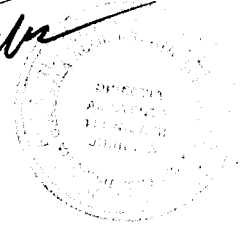
021.3238563

0742.797.451

0314.191.877 (fax)



SORIN PAVEL
CONSILIER IMOBILIAR
EST BUILDING

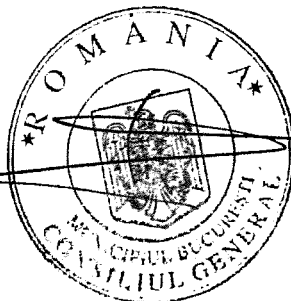


Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Bucuresti, Terenuri construcții în zona Stefan cel Mare, Bucuresti

Înapoi în listă

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - Portalul afacerilor imobiliare



89

ID Anunt: #X72C1301H

VANZARE TEREN STEFAN CEL MARE GROZOVICI | 836 MP

Bucuresti, zona Stefan cel Mare

665.000 EUR



CONFORM CU ORIGINALUL

Actualizat ieri

295 €/m²

Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

VANZARE TEREN STEFAN CEL MARE GROZOVICI - Va propunem spre achizitionare un teren viran in suprafata totala de 836 metri patrati cu un front stradal de 15 metri, situat pe Soseaua Stefan cel Mare (in plan secund), intre Clubul Bellagio si Circul Globus. Din punct de vedere urbanistic, parcela este Incadrata conform PUG 2000 in Subzona G1 a constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodaria comunală (POT 50%, CUT 1.8/2.16, RH max. 12 metri), Insa exista aviz de initiere/ oportunitate pentru PUZ cu urmatoarii parametri: POT 50%, CUT 3.0, RH 25+P+6+7r (arie construita desfasurata suprafata 2773,7 metri patrati - 30 de apartamente cu 2 si 3 camere). Toate utilitatile, acte la zi. Pentru mai multe amanunte, va rugam sa ne contactati.

Caracteristici

Suprafată teren:	836 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	15 m	Clasificare teren:	Intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificatii

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport

Detalii de contact

Sună la

0722.532.348

Alte telefoane:

021.2228140

0722.532.348

0314.217.220 (fax)



EDMOND CRISTESCU
Agent imobiliar

PROFESSIONAL CONSULTING

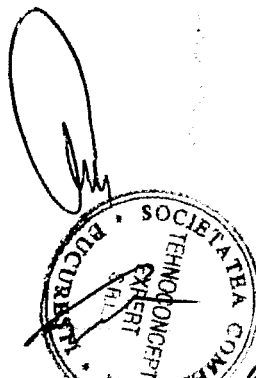
Descoperă mai multe anunțuri: Imobiliare Bucuresti, Terenuri constructii zona Stefan cel Mare, Bucuresti

Înapoi în listă

Amplasare terenului in zona Stefan cel Mare, Bucuresti



Sus



2017-6-18

Teren - Bulevardul Stefan cel Mare 505 mp, 390.000 eur - HomeZZ.ro

C3

Vanzari Proiectii Ansambluri Rezidentiale Agentii

Anunturi LaJumatean Casa si gradina

CONFORM CU ORIGINALUL

Terenuri

Vanzare

Bucuresti

Pret

Anunturi Județul Bucuresti-Ilfov / Anunturi Bucuresti / Anunturi Terenuri in Bucuresti

Anteriorul
Unmatorul

Teren - Bulevardul Stefan cel Mare 505 mp

390.000 EUR

ID 76682

Terenuri | 505 m²

Bucuresti, Bucuresti-Ilfov / Stefan cel Mare

10 imagini



Kimob

COMPANIE

0733514203

TRIMITE MESAJ

SALEVEZĂ ANUNTUL

Aplicatia HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

Google Play App Store

gratuit

Zona Stefan cel Mare Suprafata teren 505 m²
Tip teren Construibil Clasificare teren Intravilan

Teren Bulevardul Stefan cel Mare (Zona
Circuitului) - Strada Ghiociei nr. 5 - Suprafata 505
mp - Deschidere in Strada Ghiociei, colt cu

Strada Barbu Mamuleanu - P + 2 + 3 R - Pot max. 45 % - Cut 1,3 + 0,9 - H max. 10 - Pe
teren Constructie la rosu P + 1 - Teren Ocupat 28 % din 45 % - Statia de Metrou Stefan
cel Mare la 7 minute - Cadastru / Intabulare - Pret 390.000 Euro - 770 euro mp

Mijloace de transport

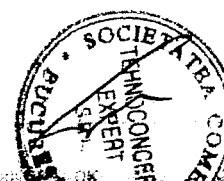
Școli

Bănci

Sănătate

Magazine

Restaurante



69

Vanzare teren Stefan cel Mare, 505 mp, d 54 m/ TENTANT
Bucuresti, Sector 2, zona Stefan cel Mare

400.000 EUR

790 EUR / mp

Comision: 1,55

790 €/m²

Actualizat azi

CONFORM CU ORIGINALUL



Salvează



Adaugă notițe

Detalii

Zona foarte frumoasa de vile, teren bine amplasat si dimensionat pentru constructie 2 vile (duplex)

Caracteristici

Suprafață teren:	505 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	39,4 m 15,6 54 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Da
P.O.T.:	45%	Suprafață construită:	120 mp
C.U.T.:	1.5		
Regim înălțime:	10 m		
Sursă coef. urbanistici:	Certificat Urbanism		

Specificații

Vecinătăți

Parcul Circului

Detalii de contact

Sună la

0730.993.333



MARIAN DUSMANU
Administrator / Broker Imobiliar
TENTANT IMOBILIARE

Alte telefoane:

021.2220125

0720.009.999

021.2220163 (fax)

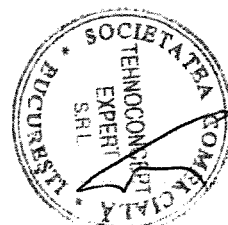
Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Bucuresti, Terenuri construcții in zona Stefan cel Mare, Bucuresti

Înapoi în listă

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - Portalul afacerilor imobiliare



Sus



70

STEFAN CEL MARE-GHIOCEI

București, zona Stefan cel Mare

399.000 EUR

Comision: 2%

800 €/m²

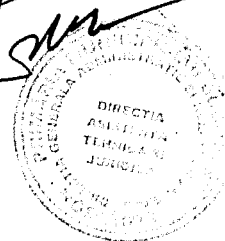
Actualizat azi

CONFORM CU ORIGINALUL

Salvează

0

Adaugă notițe

**Detalii****STEFAN CEL MARE-GHIOCEI**TEREN 500MP., DESCHIDERE 40ML., CU CONSTRUCTIE NETERMINATA P+1, DUBLA DESCHIDERE
D1=40ML., D2=13ML., TOATE UTILITATILE.CADASTRU SI INTABULARE.

PRET: 400.000 EURO.

TEL.0742...vezi tot numărul.**Caracteristici**

Suprafață teren:	500 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	40 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Da

Specificații**Utilități**

Apa

Utilitati in zona

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat stradal

Alte detalii**STEFAN CEL MARE-GHIOCEI**TEREN 500MP., DESCHIDERE 40ML., CU CONSTRUCTIE NETERMINATA P+1, DUBLA DESCHIDERE
D1=40ML., D2=13ML., TOATE UTILITATILE.CADASTRU SI INTABULARE.

PRET: 400.000 EURO.

TEL.0742...vezi tot numărul.**Detalii de contact**

Sună la

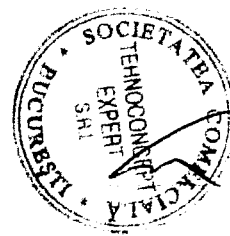
0742.797.451

Alte telefoane:

021.3238563

0742.797.451

0314.191.877 (fax)

**SORIN PAVEL**
CONSILIER IMOBILIAR
EST BUILDING

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare București, Terenuri construcții în zona Stefan cel Mare, București

Înapoi în listă

Sus

71
63

OFERTA TEREN - Stefan cel Mare

Bucuresti, zona Stefan cel Mare

660.000 EUR

791,37 EUR / mp

Comision: 2%

791 €/m²

Actualizat in 18.05.2017

CONFORM CU ORIGINALUL



Salvează

Adaugă notițe

Caracteristici

Suprafață teren:	834 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	27 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități**

Apa

Canalizare

Gaz

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

URGENT TEREN de vanzare - Stefan cel Mare - locatie excelenta pt bloc rezidential, cladire pt birouri, centru comercial, clinica medicala etc POT 50%, cu posibilitate S+P+6 conf certificatului de urbanism. Sd de construit este de 2740 mp.

Detalii de contact

Sună la

0721.784.684

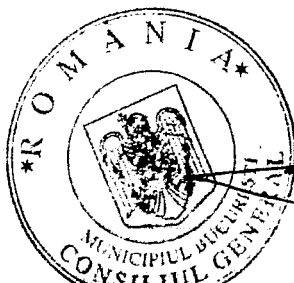
FAST IMOBILIARE

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Bucuresti, Terenuri construcții in zona Stefan cel Mare, Bucuresti

Înapoi în listă

Anunț copiat folosind serviciul www.imobiliare.ro - Pentru mai multe detalii: imobiliare.ro

Sus

72
85

C5

LACUL TEI-PARCUL CIRCULUI-BARBU VACARESCU

București, zona Lacul Tei

Actualizat în 16.06.2017

438.000 EUR *

730 EUR / mp

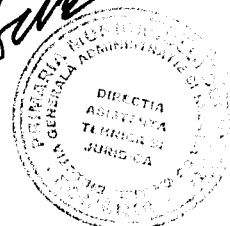
Comision: 2%



CONFORM CU ORIGINALUL

Salvează

Adaugă notțe



Detalii

LACUL TEI-PARCUL CIRCULUI-BARBU VACARESCU

TEREN 600MP., DESCHIDERE 20ML., FORMA PERFECT DREPTUNGHILARA

TOATE UTILITATILE.

PE TEREN EXISTA O CASA PARTER+MANSARDA INTR-O STARE FOARTE BUNA.

CADASTRU SI INTABULARE.

PRET: 730 EURO/MP.

TEL.0742...vezi tot numărul.

Caracteristici

Suprafață teren:	600 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	20 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Da
		Suprafață construită:	100 mp

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curant

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Alte detalii

LACUL TEI-PARCUL CIRCULUI-BARBU VACARESCU

TEREN 600MP., DESCHIDERE 20ML., FORMA PERFECT DREPTUNGHILARA,

TOATE UTILITATILE.

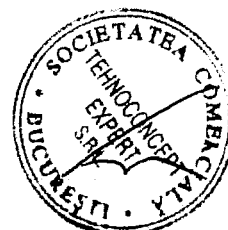
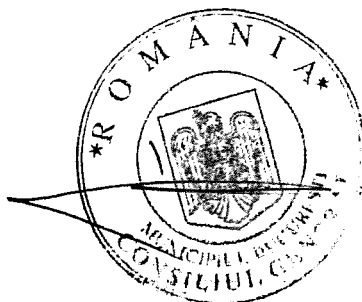
PE TEREN EXISTA O CASA PARTER+MANSARDA INTR-O STARE FOARTE BUNA.

CADASTRU SI INTABULARE.

PRET: 730 EURO/MP.

TEL.0742...vezi tot numărul.

Detalii de contact



43

Sună la

0742.797.451

Alte telefoane:

021.3238563

0742.797.451

0314.191.877 (fax)



SORIN PAVEL

CONSILIER IMOBILIAR

EST BUILDING

Adauga notite

Salveaza

CERE DETALII

CERE DETALII

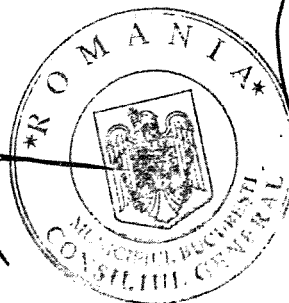
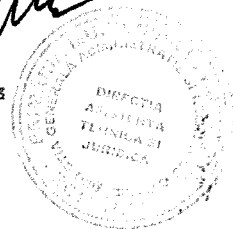
CONFORM CU ORIGINALUL

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Bucuresti, Terenuri construcții in zona Lacul Tei, Bucuresti

Înapoi în listă

Anunț publicat folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

SUS



74
26

Teren - intravilan - Tei

București, zona Tei

480.000 EUR

Comisioane standard



Actualizat în 14.06.2017

CONFORM CU ORIGINALUL

Salvează

Adaugă notițe

Detalii

Compania Neoland Real Estate va propune spre achiziție un teren situat în zona Tei, în proximitatea Parcului Circului, având o suprafață de 600 mp cu o deschidere de 20 ml. În prezent pe acest teren se găsește o construcție demolabilă cu o suprafață de 100 mp. În imediată apropiere se află numeroase puncte de interes, după cum urmează: mijloace de transport, instituții de învățământ, bănci, magazine, restaurante, parc, centre de afaceri, alte instituții de interes public. Prețul este de 480.000 euro. NLD24490

Caracteristici

Suprafață teren:	600 mp	Tip teren:	construcții.
Front stradal:	20 m	Clasificare teren:	intravilan
P.D.T.:	50%	Construcție pe teren:	Nu
C.U.T.:	1.6		
Sursă coef. urbanistici:	P.U.G.		

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Detalii de contact

Sună la

0749.187.764

Alte telefoane:

021.4104455

021.4100669

0749.187.744

neoland

LUCIAN NAN
NEOLAND REAL ESTATE

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare București, Terenuri construcții în zona Tei, București

Înapoi în listă

75
P2