

CONFORM
CU ORIGINALUL



type

ANEXA I
HCGMB 30/19.07.2017

PLANUL DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZMEMBRARE

Scara 1:500

Nr. cadastral 267573	Suprafata masurata a imobilului (mp) 6831	Adresa imobilului Calea GRIVITEI, nr 82-86, bd 90, 92, 93, 94A, 95, 98
Nr. Cartea Funciara 267573	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Mun. BUCURESTI, SECTOR 1	

Situatia actuala (an de referinta)				Situatia valorii (an de referinta)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea
267573	6831	CC			6012	CC	
					179	CC	
					151	CC	
					307	CC	
Total	6831			Total	6831		

<p>Executant, Ing. VIRBAZ VIRGIL-HORIU SA. HCGMB SRL</p> <p>Confirma exercitiul responsabilitatii la teren, care include elaburarea documentatiei cadastrele si respectarea acestora la realizarea din teren</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Data: 19.07.2017</p>	<p>Inspector,</p> <p>Confirma intrarea in baza de date a datelor si adresa in baza de date a datelor si adresa</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Stampa (K. 14)</p> <p>_____</p>
--	---



*culoare verde - terenuri MAF
culoare rozie terenuri PMB.*

EGETRA CONSULTING SRL
CONSULTANTA - EVALUARI - RESTRUCTURARI

Bucuresti, sector 3, str. Alexandru Moruzzi 9, bl. V54B, sc.3, ap.36 ,
tel.021/322.35.16, 0723.695.126

RC J40/10911/99 CUI 12487709 cont RO 14 BUCU 02 356352 2511 RO 01

ALPHA BANK Sucursala Libertatii



RAPORT DE EVALUARE
Nr. 62/28.06.2017



CONFORM
CU ORIGINALUL

Teren in suprafata de 339 mp
Situat in Bucuresti, sector 1
Calea Grivitei nr. 84-98

Proprietar: SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL
Beneficiar: SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al destinatarului.



1. SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării: Teren liber de construcții, identificat prin Planul de amplasament și delimitare al imobilului cu propunerea de dezmembrare- scara 1:500, executat de in. Serban Virgil Florin în februarie 2017, Anexa 1.36 la regulamentul după cum urmează: Teren situat în București, sector 1, str. Grivitei nr. 84-98 în suprafața de 339 mp, neidentificat cadastral și neintabulat în CF; acesta este identificat ca lot 2 prin Planul de amplasament și delimitare al imobilului cu propunerea de dezmembrare- scara 1:500, executat de ing. Serban Virgil Florin în februarie 2017, Anexa 1.36 la regulamentul și face parte din terenul în suprafața totală de 6831 mp, identificat cu nr. Cad. 267574, CF 267574, proprietatea SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării.

Descrierea proprietății imobiliare: Parcela de teren este situată în București, sector 1, în zona centrală a orașului, în apropierea Pieței Victoriei.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București, terenul se află în subzona CP1 – subzona centrală situată în limitele zonei de protecția valorilor istorice și arhitectural urbanistice în care se menține configurația țesutului urban tradițional și parțial în subzona CA2 – subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, situată în afara limitelor zonei protejate.

Conform Regulamentului de Urbanism – art. 4, caracteristici ale parcelelor, în cazul clădirilor noi cu regim de înălțime P+4E, se considera constructibile parcelele având minim 400 mp și un front la strada de min. 12 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de min. 15 m în cazul clădirilor cuplate și izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni constructibile, este necesar să se comaseze cu unele dintre parcelele adiacente.

Parametrii tehnici ai terenului, conform Planului Urbanistic General al Municipiului București și Regulamentului de Urbanism, în cazul parcelelor constructibile, sunt: POT max.70% și CUT = 1,9 ADC/mp construit.

Pentru teren este în vigoare Autorizația de construire nr. 17/1381694/21.01.2016 pentru realizarea unui ansamblu denumit "The Mark-Grivita Tower" format din două clădiri unite cu corpuri de legătură în regim de înălțime 3S+P+14E+et.th. pentru funcțiunea de birouri cu restaurant la parter și 3S+P+6E cu funcțiunea de birouri cu săli de reuniuni, servicii și restaurant – faza 1 prima clădire. De asemenea, este în vigoare Autorizația de construire nr. 21/1381697/21.01.2016 pentru realizarea unui ansamblu denumit "The Mark-Grivita Tower" format din două clădiri unite cu corpuri de legătură în regim de înălțime 3S+P+14E+et.th. pentru funcțiunea de birouri cu restaurant la parter și 3S+P+6E cu funcțiunea de birouri cu săli de reuniuni, servicii și restaurant – faza 2 – cea de-a doua clădire.

Inspectia proprietății a fost efectuată de către Adriana Chirila în data de 28.06.2017.

Abordarea evaluării proprietății este conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2017, respectiv GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, care este aplicabil în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie destinată unor părți interesate în tranzacția a unei asemenea proprietăți imobiliare.

Prezentul raport reprezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, conține 21 (douăzeci și una) pagini inclusiv anexe și a fost întocmit în două exemplare, din care unul pentru client.

1.1. Rezultatele evaluării

În urma aplicării singurei metode de evaluare posibil de folosit prezentate în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării (valori exclusiv TVA):

Metoda comparației directe 855 EUR/mp

1.2. Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului

În opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietățile imobiliare la data de 28.06.2017 (1 EUR = 4,5630 lei) este de:

Evaluare teren București, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98



V proprietate = 1.322.000 lei (289.800 EUR)

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- **Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 28.06.2017: 4,5630 lei/ 1 EUR;**
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul dolarului nu este neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Adriana Chirila
SC EGETRA CONSULTING SRL



Handwritten signature



1.3. Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara ce face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in data de 28.06.2017.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua a ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Adriana Adelaida Chirila
Evaluator imobiliar
Membru Acreditat al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania

Handwritten signature



Handwritten signature



CUPRINS

I. SINTEZA EVALUARII

- 1.1. REZULTATELE EVALUARII
- 1.2. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI
- 1.3. CERTIFICARE

II. DATE GENERALE

- 2.1. OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
- 2.2. SCOPUL EVALUARII
- 2.3. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARII (INSTRUCTIUNILE EVALUARII)
- 2.4. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
 - 2.4.1. Ipoteze si ipoteze speciale
 - 2.4.2. Valoarea estimata
 - 2.4.3. Data evaluarii
 - 2.4.4. Data inspectiei
 - 2.4.5. Metodologia de evaluare folosita
 - 2.4.6. Modalitati si termene de plata
- 2.5. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI
- 2.6. SURSELE DE INFORMATII

III. PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

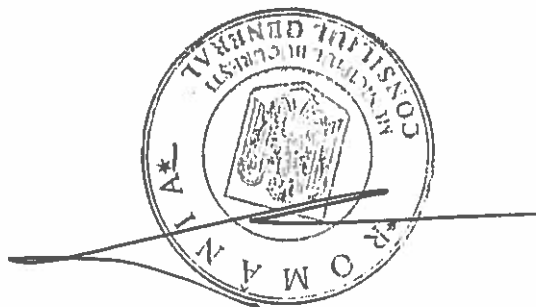
- 3.1. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI PROPRIETATII
- 3.2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

IV. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

- 4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)
- 4.2. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMATII)
- 4.3. METODE DE EVALUARE

V. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE



7



2. DATE GENERALE

2.1. Obiectul evaluarii

Teren liber de constructii, identificat prin Planul de amplasament si delimitare al imobilului cu propunerea de dezmembrare- scara 1:500, executat de ing. Serban Virgil Florin in februarie 2017, Anexa 1.36 la regulamentul dupa cum urmeaza: Teren situat in Bucuresti, sector 1, str. Grivitei nr. 84-98 in suprafata de 339 mp, neidentificat cadastral si neintabulat in CF; acesta este identificat ca lot 2 prin Planul de amplasament si delimitare al imobilului cu propunerea de dezmembrare- scara 1:500, executat de ing. Serban Virgil Florin in februarie 2017, Anexa 1.36 la regulamentul si face parte din terenul in suprafata totala de 6831 mp, identificat cu nr. Cad. 267574, CF 267574, proprietatea SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL.

Acesta este proprietatea celor de mai sus in baza urmatoarelor documente:

- Act de alipire aut. sub nr. 1782/03.11.2015 la SPN Ilie Laura Marcela si Ana Maria Naidin;
- Extras CF pentru informare nr. 116169/29.11.2016;
- Planul de amplasament si delimitare al imobilului cu propunerea de dezmembrare- scara 1:500, executat de ing. Serban Virgil Florin in februarie 2017, Anexa 1.36 la regulamentul.

Mentionam ca pentru parcela de teren evaluata nu este intocmita documentatie topo-cadastrala de identificare, existand riscul existentei unor suprapuneri, in cazul efectuarii lucrarilor de cadastru si publicitate imobiliara.

Conform declaratiei reprezentantilor proprietarului, dreptul de proprietate asupra imobilului este complet. Asupra acestuia greveaza sarcini si s-au constituit garantii bancare sau ipoteci, care limiteaza dreptul de proprietate. Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute.

Nu se asuma nici o responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile si proprietatea poate fi vanduta, daca nu se specifica altfel.

2.2. Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este *estimarea valorii de piata* a proprietatii imobiliare in vederea tranzactionarii, in conformitate cu Standardul de Evaluare GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

2.3. Clientul si destinatarul lucrarii (Instruciunile evaluarii)

Prezentul raport de evaluare se adreseaza SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL in calitate de *client si destinatar*.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

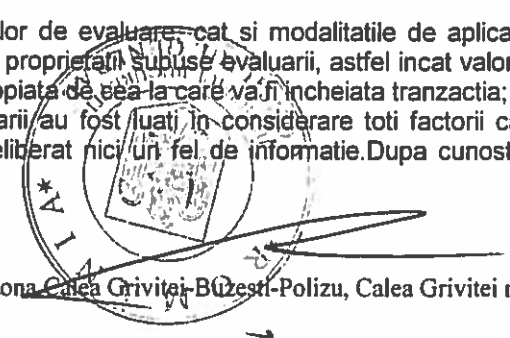
2.4. Termenii de referinta ai evaluarii

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.4.1. Ipoteze

- Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actual al proprietarii supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai apropiata de cea la care va fi incheiata tranzactia;
- La elaborarea lucrarii au fost luat in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa delibarat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98



CONFORM
SI ORIGINAL



[Handwritten signature]

- Imobilul a fost vizionat si inspectat personal de catre inspectorul nominalizat in proiect;
- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive, schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia;
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii;
- Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiata in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si tertele persoane;
- Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;
- Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

2.4.2. Ipoteze speciale

- Mentionam ca pentru parcela de teren evaluata nu este intocmita documentatie topo-cadastrala de identificare, existand riscul existentei a unor suprapuneri, in cazul efectuarii lucrarilor de cadastru si publicitate imobiliara. In prezentul raport de evaluare se presupune ca nu exista asemenea suprapuneri si ca terenul in cauza poate fi intabulat in Cartae Funciara;
- Parcela de teren in cauza, avand suprafata sub 400 mp, poate fi construita doar alipita terenurilor vecine, asa cum am aratat in paragrafele anterioare. In prezentul raport de evaluare se presupune ca terenul poate fi alipit parcelei vecine pentru care s-a obtinut autorizatie de construire a unui centru comercial.
- Desi, conform extrasului CF, asupra terenului greveaza sarcini - ipoteca si interdictie de grevare si ipotecare, ipoteza in care se realizeaza evaluarea este cea a terenului liber de sarcini.

2.4.3. Valoarea estimata

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare, aceasta facand obiectul Standardul de Evaluare a bunurilor GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform acestuia definitia valorii juste este urmatoarea:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat. Intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

2.4.4. Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii iunie 2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Opinia privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culese si analizate de evaluator in data de 28.06.2016.

2.4.5. Data inspectiei

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuata personal de Adriana Chirila in data de 28.06.2017.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale cladirilor, terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate si expertizate pertile ascunse ale blocului.

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98



CONFORM
CU ORIGINALUL



2.4.6. Metodologia de evaluare folosita

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata doar metoda comparatiei directe, avand in vedere suprafata terenului evaluat.

2.4.7. Modalitati si termene de plata

Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare, reprezinta valoarea justa a proprietatii imobiliare evaluate si considerata a fi platita integral (cash), fara conditii de plata deosebite (rate, leasing, etc).

2.5. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atesta dreptul de proprietate si a informatiilor legate de istoria si exploatarea imobilului, furnizate de catre reprezentantii clientului cu ocazia inspectiei proprietatii, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificarisemnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

2.6. Sursele de informatii

Sursele de informatii care au stat la baza inocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre proprietari;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

3. PREZENTAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE

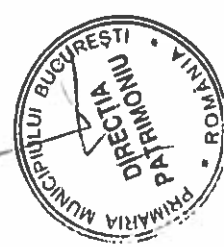
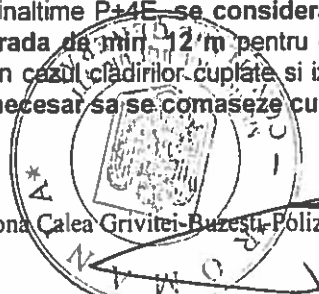
3.1. Descrierea amplasamentului

Terenul este situat in Bucuresti, sector 1, in zona centrala a orasului, in apropierea Pietei Victoriei.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, terenul evaluat se afla in subzona CP1 – subzona centrala situata in limitele zonei de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice in care se mentine configuratia tesutului urban traditional si partial in subzona CA2 –subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, situata in afara limitelor zonei protejate.

Conform Regulamentului de Urbanism – art. 4, caracteristici ale parcelelor, in cazul cladirilor noi cu regim de inaltime P+4E, se considera constructibile parcelele avand minim 400 mp si un front la strada de min. 12 m pentru constructiile inscrite intre doua calcane laterale si de min. 15 m in cazul cladirilor cuplate si izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni constructibile, este necesar sa se comaseze cu unele dintre parcelele adiacente.

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98

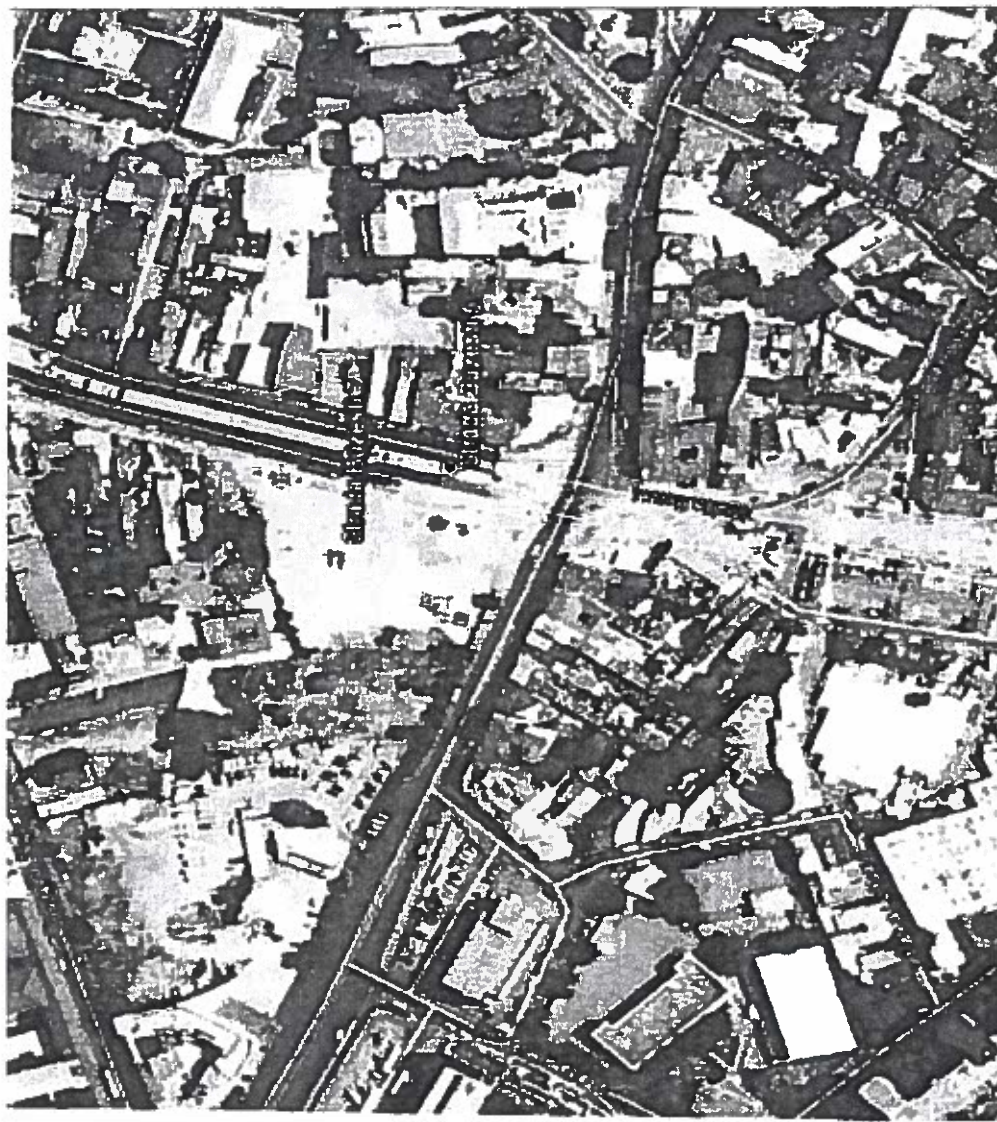


10

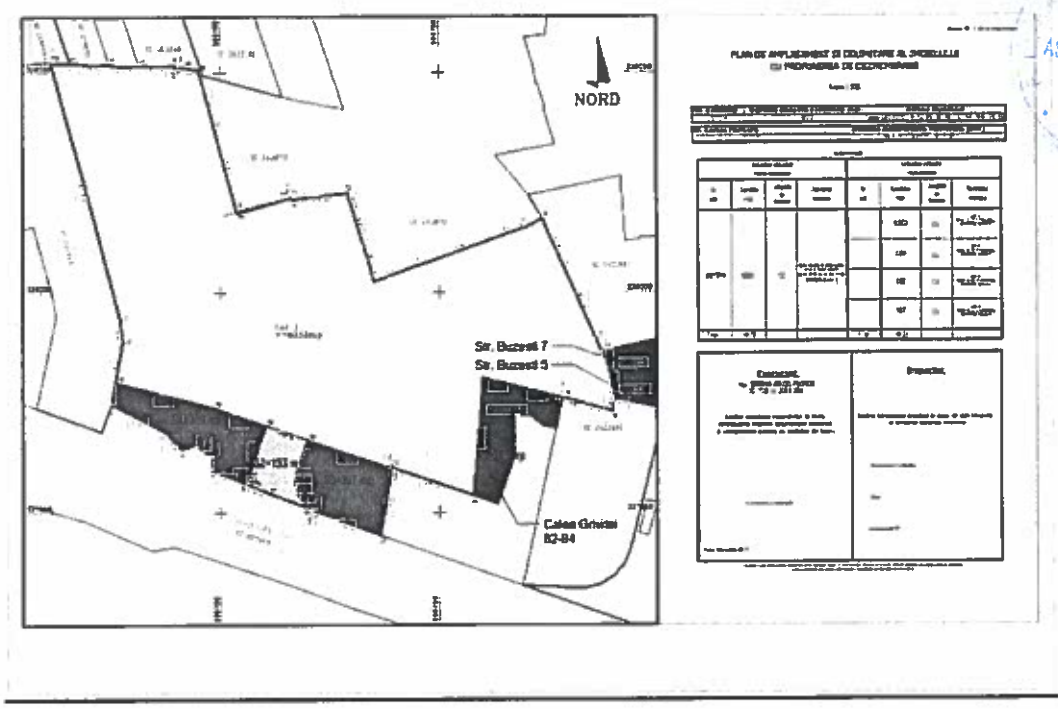
CONFORM
CU ORIGINALUL.

Parametrii tehnici ai terenului, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti si Regulamentului de Urbanism, in cazul parcelelor construibile, sunt: POT max.70% si CUT = 1,9 ADC/mp construit.

Pentru teren a fost in vigoare Planul Urbanistic Zonal "Calea Grivitei- str. Buzesti- str. Polizu, sector 1" aprobat cu HCGMB NR. 255/2010, valabil 5 ani, conform caruia sunt permise functiuni publice municipale si supramunicipale, hotel, birouri, servicii financiar-bancare, multiplex-cinema, comert, servicii, locuinte, parcaje subterane.



CONFORM
CU ORIGINALUL



MUNICIPALITATEA BUCURESTI
DIRECTIA
ASISTENTA TEHNICA
SI JURIDICA
[Signature]

3.2. Analiza pietei imobiliare specifice

Evolutia pietei imobiliare din anul 2015 demonstreaza o tendinta de stabilizare a preturilor, valoarea locuintelor pozitionandu-se aproape de nivelul minim. Asistam insa in aceasta perioada si la situatii pentru care pretul locuintelor a inregistrat cresteri.

În ceea ce privește terenurile pentru dezvoltare, numărul tranzacțiilor s-a intensificat în prima jumătate a anului 2015, mai ales în Capitală. Investitorii s-au orientat către cele aflate în zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată și accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public și accesului auto au fost printre principalele criterii de selecție. De asemenea, a existat preponderent interes către zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltări imobiliare și mai puțin în pe zone în curs de dezvoltare.

Pentru segmentul rezidențial, dezvoltatorii au căutat terenurile cu toate autorizațiile de urbanism valabile, în timp ce pentru sectorul de birouri ținta au constituit-o cele cu acces facil la mijloacele de transport în comun, dar și la zonele comerciale. Pentru sectorul industrial, cerere mai ridicată s-a înregistrat din partea companiilor care au deja parcuri logistice sau de producție în România și care doresc să-și extindă aceste parcuri industriale.

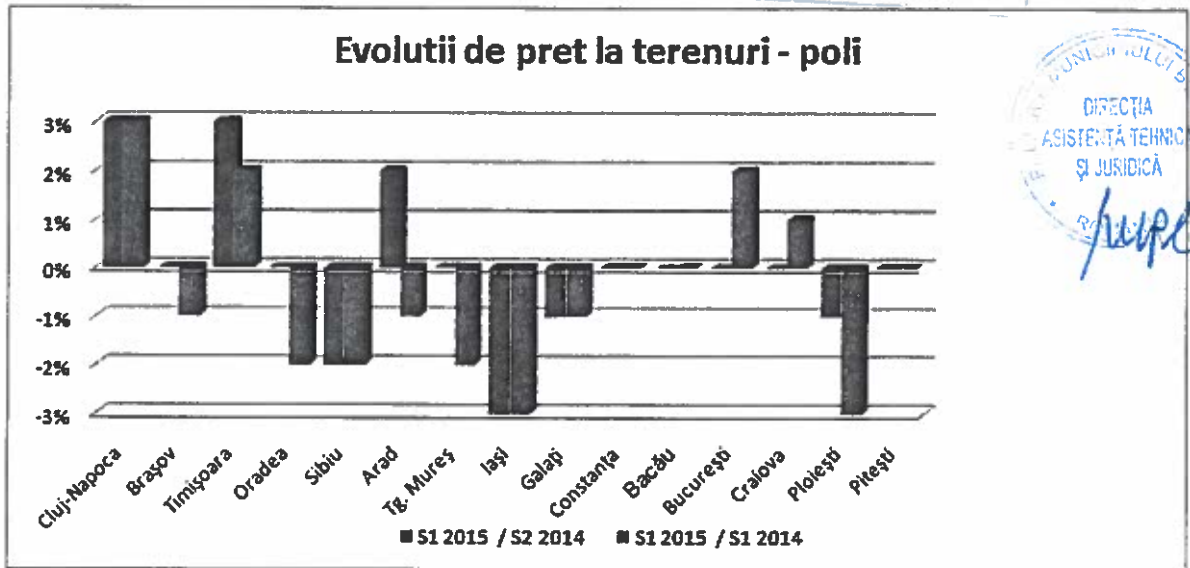
Prin intermediul graficului de mai jos, DARIAN vă prezintă evoluția prețurilor terenurilor în decurs de șase și 12 luni.

[Signature]

INSPECTOR GENERAL
[Stamp]

MUNICIPALITATEA BUCURESTI
DIRECTIA
PATRIMONIU
ROMANIA
[Signature]

CONFORM
CU ORIGINALUL



ROMANIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
DIRECȚIA
ASISTENȚĂ TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ
[Signature]

Vă prezentăm mai jos evoluțiile pe ultimele șase, respectiv 12 luni, pe regiuni de dezvoltare.

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	Terenuri - evoluții de prețuri		
	S1 2015 / S2 2014	S1 2015 / S1 2014	2015 / 2008
	6 luni	12 luni	7 ani
Cluj-Napoca	3%	3%	-64%
Braşov	0%	-1%	-63%
Timișoara	3%	2%	-68%
Oradea	0%	-2%	-67%
Sibiu	-2%	-2%	-55%
Arad	2%	-1%	-71%
Tg. Mureş	0%	-2%	-54%
Reșița	0%	0%	-75%
Deva	-1%	-3%	-62%
Alba Iulia	0%	0%	-68%
Bistrița	0%	0%	-48%
Zalău	0%	0%	-
Baia Mare	0%	0%	-73%
Satu Mare	0%	0%	-62%
Miercurea Ciuc	0%	-2%	-34%
Sfântu Gheorghe	0%	-2%	-
Medieș-Buziaș	0%	0%	-
Medieș-Poli	0%	0%	-
Medieș-Așchile	0%	0%	-

[Signature]



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98



13

CONFECȚI
CU ORIGINALUL

MOLDOVA + DOBROGEA	Terenuri - evoluții de prețuri		
	S1 2015 / S2 2014	S1 2015 / S1 2014	2015 / 2008
	6 luni	12 luni	7 ani
Iași	-3%	-3%	-80%
Galați	-1%	-1%	-45%
Constanța	0%	0%	-75%
Bacău	0%	0%	-71%
Suceava	-1%	-2%	-68%
Botoșani	0%	0%	-
Piatra Neamț	0%	0%	-
Vaslui	-8%	-10%	-
Focșani	0%	0%	-
Tulcea	0%	0%	-
OLTENIA + MUNTENIA	Terenuri - evoluții de prețuri		
	S1 2015 / S2 2014	S1 2015 / S1 2014	2015 / 2008
	6 luni	12 luni	7 ani
București	0%	2%	-68%
Craiova	0%	1%	-59%
Ploiești	-1%	-3%	-64%
Pitești	0%	0%	-69%
Buzău	0%	0%	-47%
Brăila	0%	0%	-
Alexandria	0%	0%	-
Slobozia	0%	-1%	-
Călărași	0%	-10%	-
Giurgiu	-12%	-14%	-
Dr. Tr. Severin	-1%	-9%	-68%
Râmnicu Valcea	6%	6%	-
Târgoviște	-1%	-3%	-68%
Slatina	0%	0%	-
Târgu Jiu	-1%	-3%	-

DIRECȚIA
AGENCIĂ TERENICĂ
ȘI JURIDICĂ

Deși, în comparație cu perioada similară a anului trecut, prețurile nu au cunoscut o depreciere considerabilă (aproximativ 1%), față de începutul crizei – la jumătatea lui 2008 – la nivel național prețul terenurilor a scăzut cu aproximativ 61%.

TERENURI		
Evoluția la nivel național		
S1 2015 / S2 2014	S1 2015 / S1 2014	2015 / 2008
6 luni	12 luni	7 ani
-0,3%	-1,0%	-61%

TERENURI		
Evoluția la nivelul poliilor de dezvoltare		
S1 2015 / S2 2014	S1 2015 / S1 2014	2015 / 2008
6 luni	12 luni	7 ani
0,1%	-0,5%	-65%

CONFECȚI
CU OPȚIONALII

TERENURI		
S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
6 luni	12 luni	7 ani
-0,4%	-1,1%	-56%

MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA
ASISTENȚĂ TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ

Un argument în favoarea scăderii continue a prețurilor la terenuri l-a constituit faptul că, spre deosebire de piața locuințelor, care a fost susținută de programul Prima Casă, în cazul terenurilor nu a existat nicio pârghie care să mențină prețul. De asemenea, marja de negociere în cazul terenurilor este mai ridicată decât în cazul locuințelor. Este de remarcat scăderea foarte mică a prețurilor din ultimele șase luni (0.3%), slab simțită în piață, iar tendința viitoare este de stabilitate a prețurilor.

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Cea mai buna utilizare

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

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

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în situația terenului liber.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, ea trebuind să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim profitabilă.

Ținând seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinată în situația terenului liber pentru proprietatea imobiliară analizată.

Cea mai buna utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, respectiv proprietate imobiliară de tip industrial-comercial- cladire de birouri, cu toate serviciile aferente.

4.2. Procedura de evaluare (Etapă parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată doar metoda comparației directe, având în vedere suprafața terenului evaluat.

4.2.1. Etape parcurse

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

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR

MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA
PATRIMONIULUI
ROMÂNIA

15

4.3. Metoda comparatiei directe

Comparatia directa poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii.

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date pentru loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Pentru estimarea valorii juste a ctivelor prin aceasta metoda evaluatorul a apelat la informatiile provenite din informatiile provenite din ofertele existente pe piata la data evaluarii. Acestea sunt:



Comparabila 1

Teren - intravilan - Grivitei

Reper: lângă Gara

ID: 1626RUM161



• Tip intravilan • S teren 1000 m² € 1.000.000
• Deschidere 20 m

Teren de vanzare in Bucuresti, Grivitei, reper Grivitei, avand o suprafata de 1000 mp si deschidere de 20 ml. Pe teren se poate edifica o constructie cu urmatoari coeficienti: POT 65% , CUT 2.5 , ampranta maxima 650 mp. In vecinatatea terenului se gasesc: scoala/gradinita, zona comerciala, autobuz, ratb, metrou. ID Intern: 161.

🏠 Dotări / Utilități / Informații utile

📍 Localizare

Grivitei - lângă Grivitei

• Atelierele CFR Grivița

Grivița M

📍 Halta București Basarab

Google

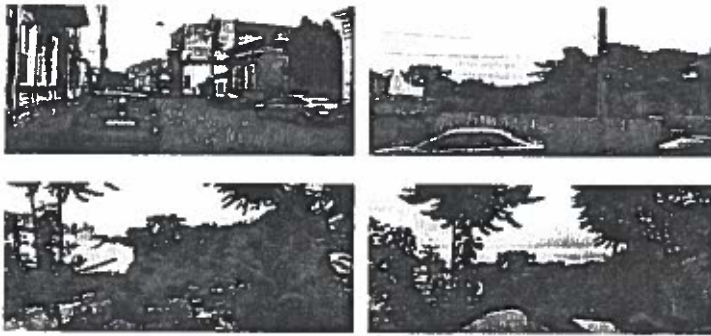
Map data ©2016 Google



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei, Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98



16



Ultima actualizare a aeriilor: 20.01.2016



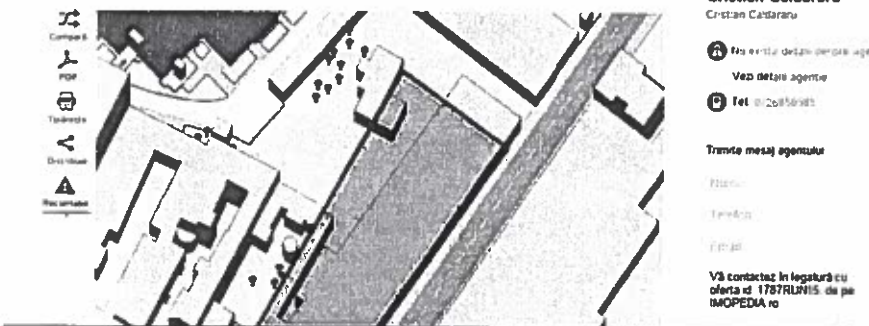
<http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-grivitei-bucuresti-1626RUN161>

Comparabila 2

Teren - Titulescu

Reper: Jângă Grivitei - Banu Manta - Gara de Nord

1787RUN15



Contacțiază agentul
Cristian Calderaru
Cristian Calderaru

- ☎ Poartă directă către agent
- 👁 Vezi detaliu agentie
- 📞 Tei în colaborare

Trimite mesaj agentului

Planuri
Terminii
Finanță

Vă contactăm în legătură cu oferta nr. 1787RUN15 de pe IMOPEDIA.ro

• 5 teren 2000 m² • Deschidere 100 m € 1.900.000

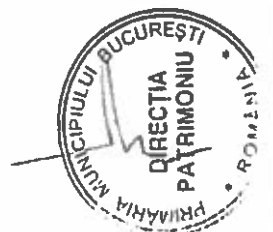
Alertă de preț
Setează prețul preferat și noi te anunțăm imediat. [Click aici](#)

Varzare teren Titulescu - Grivitei - Banu Manta - Gara de Nord, Bucuresti. Imobil compus din teren suprafata 2.000mp, deschidere dubla 100ml. Pentru teren s-a realizat P.U.Z., avand indici urbanistici S-P-6-7+8, cur 3.55, pot 45%. Terenul se preteaza pentru construire cladire cu destinatia: rezidentiala. Pret - 1.900.000euro+iva

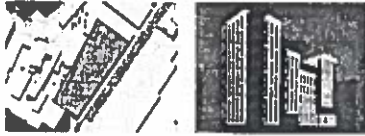
Localizare Titulescu - Jângă Grivitei - Banu Manta - Gara de Nord



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesu-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98



17



CONFIRMAT
CU ORIGINALUL



Ultima actualizare a ofertei: 10.06.2016

<http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-titulescu-bucuresti-1787RUN15>

Comparabila 3

Teren - intravilan - Grivitei

Reper: lanca Grivita

ID 1626RUN402



• Tip	intravilan	• S teren	3000 m ²	€ 2.250.000
• Deschidere	50 m			

Teren de vanzare in Bucuresti, Grivitei, reper Grivita, avand o suprafata de 3000 mp si deschiderea de 50 ml. In vecinatatea terenului se gasesc: supermarket, banca, zona comerciala, autobuz, ratb, metrou. ID intern: 402.



<http://www.imopedia.ro/bucuresti/terepuri-de-vanzare-1866649>

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98



18

CONFORT
SI ORIGINALITATE

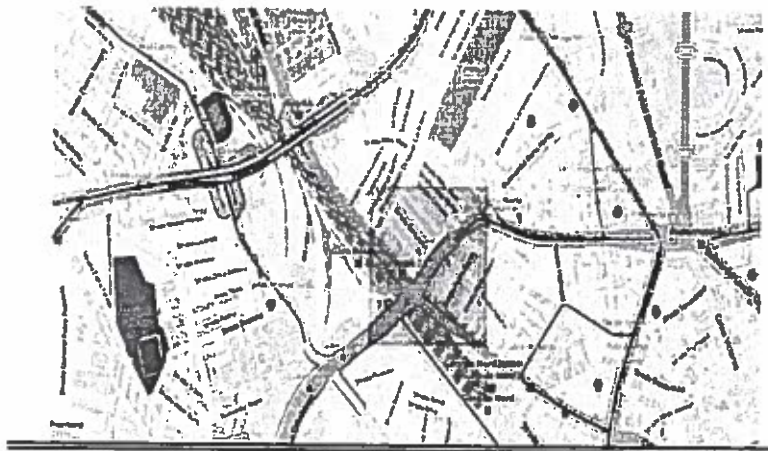
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA
ASISTENȚĂ TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ
[Signature]

Comparabila 4

Teren - intravilan - Titulescu

Reper: Calea Pasajul Basarab

ID 357RUM3061



• Tip intravilan • 5 terenuri 2000 m² € 1.900.000
• Deschidere 73 m

Teren intravilan de vanzare in Bucuresti - Titulescu, reper Pasajul Basarab, avand o suprafata de 2000 mp si deschiderea de 73 m la fronturi. Caracteristici teren POT 45 % , CUT 3.55 , Regim de inaltime P+6-8E , ampranta maxima 900 mp. ID intern: IMO3061



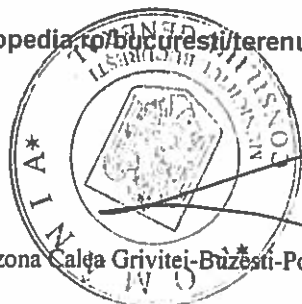
Foto



Ultima actualizare a ofertei: 14 07 2016

<http://www.imopedia.ro/bucuresti/terenuri-de-vanzare-1866049>

[Handwritten signature]



Evaluare teren Bucuresti, zona Cală Grivitei-Buzăști-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98

Comparabila 5



[Handwritten signature]

Teren - intravilan - Gara de Nord

Refer: nespecificat

ID 16RUN100731



• Tip	Intravilan	• S teren	460 m²	€ 480.000
• Deschidere	15 m	• POT	60	
• CUT	2.5	• Curent electric	220V	
• Apa	DA	• Canalizare	DA	
• Gaze	DA			

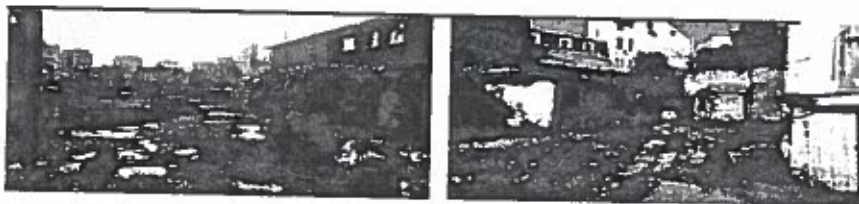
460 MP - DESCHIDERE 15 M - ZONA BERZEI

Va propunem spre vanzare un teren situat intr-o zona rezidentiala a Bucurestului, zona Berzei, in apropiere de de Stirbei Voda. Avand o suprafata de 460 mp si o deschidere de 15 m, terenul este cuprins in subzona CA2, subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 m, cu regim de construire continuu sau discontinuu. Conform carticatului de urbanism procentul de ocupare a terenului (POT) este de maxim 60%, iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de maxim 2.5 pentru claditile sub 6 niveluri.

Terenul contine 2 corpuri de constructii parter plus anexe, demolabile, in suprafata de 120 mp.

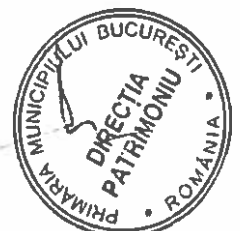
Proprietatea este deservita de toate utilitatile, iar pozitia deosebita a terenului o recomanda pentru investitii sau pentru edificarea propriului sediu reprezentativ de firma.

- Finisaje / Utilitati: curent electric 220V, apa, canalizare, gaze
- Info imobil: strazi amenajate, acces stradal
- Vecinatati: piata, scoala, RATEB, drum urban
- Acte: persoana particulara, contr. vanzare-cumparare, hotarare judecatoreasca, dobandit prin mostenire
- Destinatia: rezidenta, centru de afaceri, comercial, hotel



Ultima actualizare a ofertei: 25.03.2016

<http://www.imopedia.ro/bucuresti/terenuri-de-vanzare-1866049>



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98

[Handwritten mark]

CONFORM
CU ORIGINALUL

DIRECȚIA
ASISTENȚĂ TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ

Handwritten signature

GRILA COMPARATIILOR DE PIATA

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)						
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5
Suprafata (conform acte)	339.00	1,000	2,000	3,000	2,000	460
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		1,000.00	950.00	750.00	950.00	1,043.48
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	-5%	-50.0	-47.5	-37.5	-47.5	-52.2
Pret negociat (euro/mp)		950	903	713	903	991
Drepturi de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.0	902.5	712.5	902.5	991.3
Restrictii legale	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.0	902.5	712.5	902.5	991.3
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.0	902.5	712.5	902.5	991.3
Conditii vanzare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		950.00	902.50	712.50	902.50	991.30
Localizare	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Gara de Nord
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	-5%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	-49.6
Pret ajustat		950.00	902.50	712.50	902.50	941.74
Acces	direct	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.00	902.50	712.50	902.50	941.74
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii, cu cladiri
Valoarea ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-5.0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	-47.1
Pret ajustat		950.00	902.50	712.50	902.50	894.65
Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.00	902.50	712.50	902.50	894.65
Parametri tehnic	POT =45% CUT = 2,5	POT =65% CUT = 2,5	POT =45% CUT =3,55	POT =45% CUT = 2,5	POT =45% CUT =3,55	POT =60% CUT =2,5
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		950.00	902.50	712.50	902.50	894.65
Forma, deschidere, d/A	36.00	20 m	100	50	73	15.00
ajustare procentuala		0%	-10%	5%	-5%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.00	-90.25	35.63	-45.13	0.00
Pret ajustat		950.00	812.25	748.13	857.38	894.65
Suprafata	339.00	1,000	2,000	3,000	2,000	460
ajustare procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%	-5%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		-95.00	-81.23	-74.81	-85.74	-44.73
Pret ajustat		855.00	731.03	673.31	771.64	849.92
Total ajustare bruta		95.00	171.48	110.44	130.86	141.38
Total ajustare bruta procentuala		10.00%	20.00%	15.00%	15.00%	15.00%
Valoarea estimata	(rotund)	855.00	EUR/mp			4.5830
		289,800 €	1,322,000 lei			curs BNR pt. 28.06.2017

Handwritten signature

289,800 €
1,322,000 lei

CONSULTING SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
ROMÂNIA

CONFORM
SUI ORIGINALII

Explicatie ajustari	
Pret ajustat	a fost aplicata o ajustare de -5% pentru tipul comparabilei-oferta
Drepturi de proprietate	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele se refera la tranzactionarea dreptului de pr
Restrictii legale	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele se refera la tranzactionarea in conditii de in
Conditii de finantare	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele se refera la tranzactionarea in echivalent n
Conditii vanzare	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele au fost tranzactionate sau au fost ofertate
Localizare	a fost aplicata o ajustare de -5% pentru comparabila 5 considerata mai buna
Acces	nu au fost aplicate ajustari
Destinata (utilizarea terenului)	au fost aplicate ajustari numai pentru terenul intravilan
Utilitati	nu au fost aplicate ajustari
Parametri tehnici	nu au fost aplicate ajustari
Forma, deschidere, d/A	a fost aplicata o ajustare procentuala in functie de raportul dintre A/d conform calcule, astfel pentru terenuri cu deschideri superioare s-au aplicat corectii negative, iar pentru terenuri cu deschideri inferioare s-au aplicat corectii pozitive
Suprafata	a fost aplicata o ajustare procentuale in functie de suprafata comparabilei, astfel comparabilele cu suprafete mai mari au fost corectate pozitiv, iar comparabilele cu suprafete mai mici decat cea a proprietatii subiect au fost corectate negativ.
valoare medie	776.18
mediana intervalului de valori	771.64
valoare maxima	855.00
valoare minima	673.31
valoare estimata	855.00

DIRECTIA
TESTATA TEHNICA
SI JURIDICA

Handwritten signature

V comparatii de piata = 855 EUR/mp

4.4. Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului

In opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatile imobiliare la data de 28.06.2017 (1 EUR = 4,5630 lei) este de:

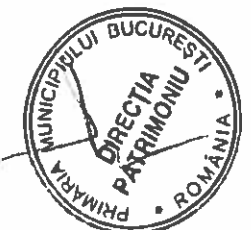
V proprietate = 1.322.000 lei (289.800 EUR)

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si ipotezele speciale exprimate in prezentul raport, adica in ipoteza ca nu exista suprapuneri cadastrale si ca terenul poate fi alipit parcelei vecine pentru care s-a obtinut autorizatie de construire a unui centru comercial.;
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 28.06.2017: 4,5630 lei/ 1 EUR;
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul dolarului nu este neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98



Handwritten signature

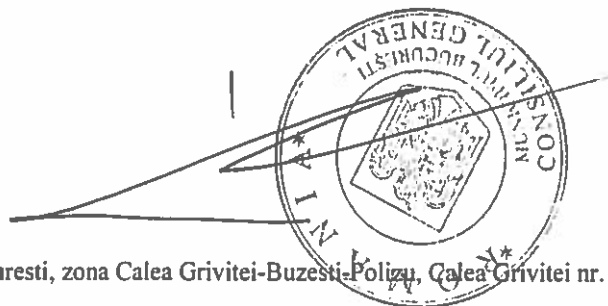
5. PREZENTAREA EVALUATORULUI



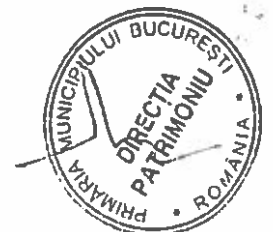
Lucrarea este executata de catre SC EGETRA CONSULTING SRL, care, impreuna cu colaboratorii sai, a elaborat peste 2.000 de studii de evaluare.

Date de identificare ale evaluatorului:

- adresa : str. Alexandru Moruzzi nr. 9, bl. V54B, sc. C, et. 2, ap. 36, sector 3, Bucuresti
- Telefon/fax: 021.322.35.16
- E-mail: egetra@gmail.com
- J40/10911/1999; CUI 12487709
- Cont IBAN RO14 BUCU 0235 6352 2511 RO01 ALPHA BANK LIBERTATII



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Poliza, Calea Grivitei nr. 84-98





DUPPLICAT

CONFORM
CU ORIGINALUL



S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:

Timbru sec:



ACT DE ALIPIRE

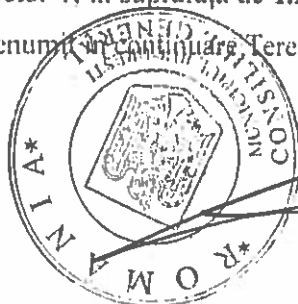
Subscriitorul **CONSTRUCT INVEST SRL**, persoană juridică română, cu sediul în București, Calea Văcărești, nr.391, et.2, camera 3, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.J40/5940/30.03.2005, având CUI 17423943, reprezentată legal prin administrator d-na Bădulescu Daniela-Terezia, cetățean român, domiciliată în București, Aleea Cîmpul cu Flori nr.4, bl.D26, sc.A, et.3, ap.11, sector 6, identificată cu CI seria RD nr.548986 eliberată de SPCEP S6 biroul nr.3 la data de 14.11.2007, CNP 2690916054725 și în baza Hotărârii AGA nr.4 din data de 25.09.2015. în calitate de proprietară a următoarelor imobile și anume:

- teren, liber de construcții, situat în București, Str. Griviței nr.88-90, sector 1, identificat cu număr cadastral 200482 (nr. cadastral vechi 10839), intabulat în Cartea Funciară nr. 200482 (CF vechi nr.35249) a Mun. București, Sector 1, conform Încheierii nr.24878/07.12.2005 eliberată de OCPI București – BCPI Sector 1, în suprafață de 1.022 m.p., ce are laturile și vecinătățile prevăzute în documentația cadastrală (denumit în continuare Teren 1),

- teren, liber de construcții, situat în București, Str. Griviței nr.96-98, sector 1, identificat cu număr cadastral 215237 (nr. cadastral vechi 20450), intabulat în Cartea Funciară nr. 215237 (CF vechi nr.55165) a Mun. București, Sector 1, conform Încheierii nr.45964/15.06.2015 eliberată de OCPI București – BCPI Sector 1, în suprafață de 1.691 m.p., ce are laturile și vecinătățile prevăzute în documentația cadastrală (denumit în continuare Teren 2),

- teren, liber de construcții, situat în București, Str. Griviței nr.94, sector 1, identificat cu număr cadastral 218567 (nr. cadastral vechi 21354), intabulat în Cartea Funciară nr. 218567 (CF vechi nr.59798) a Mun. București, Sector 1, conform Încheierii nr.45963/15.06.2015 eliberată de OCPI București – BCPI Sector 1, în suprafață de 1.092 m.p., ce are laturile și vecinătățile prevăzute în documentația cadastrală (denumit în continuare Teren 3),

- teren, liber de construcții, situat în București, Str. Griviței nr.82-86, sector 1, identificat cu număr cadastral 240899 (nr. cadastral vechi 20501/1), intabulat în Cartea Funciară nr. 240899 (CF vechi nr.99704) a Mun. București, Sector 1, conform Încheierii nr.330577/21.09.2009 eliberată de OCPI București – BCPI Sector 1, în suprafață de 1.259 m.p., ce are laturile și vecinătățile prevăzute în documentația cadastrală (denumit în continuare Teren 4).



26

CONFORM
CU ORIGINALUL

MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA
ASISTENȚĂ TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ
ROMÂNIA
LAURENȚA LAUR

- teren, liber de construcții, situat în București, Str. Griviței nr.82-86, sector 1, identificat cu număr cadastral 240900 (nr. cadastral vechi 20501/2), intabulat în Cartea Funciară nr. 240900 (CF vechi nr.99705) a Mun. București, Sector 1, conform Încheierii nr.330577/21.09.2009 eliberată de OCPI București – BCPI Sector 1, în suprafață de 646 m.p., ce are laturile și vecinătățile prevăzute în documentația cadastrală (denumit în continuare Teren 5),

- teren, liber de construcții, situat în București, Str. Griviței nr.92, sector 1, identificat cu număr cadastral 234061 (nr. cadastral vechi 25420), intabulat în Cartea Funciară nr. 234061 (CF vechi nr.82850) a Mun. București, Sector 1, conform Încheierii nr.396773/04.09.2008 eliberată de OCPI București – BCPI Sector 1, în suprafață de 879 m.p., ce are laturile și vecinătățile prevăzute în documentația cadastrală (denumit în continuare Teren 6) și

- teren, liber de construcții, situat în București, Str. Griviței nr.94A, sector 1, identificat cu număr cadastral 218568 (nr. cadastral vechi 21355), intabulat în Cartea Funciară nr. 218568 (CF vechi nr.59799) a Mun. București, Sector 1, conform Încheierii nr.45960/15.06.2015 eliberată de OCPI București – BCPI Sector 1, în suprafață de 242 m.p., ce are laturile și vecinătățile prevăzute în documentația cadastrală (denumit în continuare Teren 7),

în temeiul prevederilor art. 20 alin. 1 și art. 43 alin. 1 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, având în vedere că imobilele menționate anterior sunt învecinate și conform documentației și schitelor de alipire întocmite de ing. Șerban Virgil-Florin, având certificat de autorizare seria RO-B-F nr.0039, categoria D, documentație avizată prin referatul de admitere eliberat în baza cererii nr.87889/30.10.2015 de OCPI București - BCPI Sector 1, prin Inspector de cadastru Doina Pieleanu, am hotărât alipirea imobilelor, astfel încât pe viitor să formeze un singur corp de proprietate și anume:

terenul, liber de construcții, situat în Mun. București, Calea Griviței nr.82-86, 88-90, 92, 94, 94A, 96-98, sector 1, identificat cu număr cadastral 267574, în suprafață de 6.831 m.p., ce are laturile și vecinătățile prevăzute în documentația cadastrală, anexă la prezentul înscris.

Subscrisa DUAL CONSTRUCT INVEST SRL, prin reprezentant, declară că am dobândit terenurile astfel:

-terenul 1 prin cumpărare de la societatea comercială NORD HOTEL&BUSINESS CENTER SA, în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3475 din data de 05.12.2005 de notarul public Costescu Nicolae Dragoș din cadrul BNP Asociați Stroe Monica Stefania și Costescu Nicolae Dragoș din București, construcțiile existente pe acesta fiind demolate conform Autorizației de desființare nr.244/13/G/39415 din 03.11.2005 și Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.1872/14.12.2006 ambele emise de Primăria Sectorului 1 București.

25

CONFORM
CU ORIGINALUL

DIRECȚIA
ASISTENȚĂ TEHNICĂ
JURIDICĂ

[Handwritten signature]

NOTAR PUBLIC
MAREȘTE
MAREȘTE
MAREȘTE

- terenul 2, terenul 3, precum și terenul 7, în baza Proiectului de fuziune prin absorbție
autenticat sub nr.346/16.02.2015 de notar public Maria Amalia Tudor din cadrul SPN „ETICA” din
București, prin care a fost absorbita societatea comerciala CEE PROPERTY INVEST ROMANIA SRL
din care a căruia s-a transferat în întregime patrimoniul acesteia,
terenul 4 și terenul 5, prin cumpărare, de la societatea comercială NORD HOTEL&BUSINESS
SA, în baza Contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr.3476 din data de
05.12.2005 de notar public Costescu Nicolae Dragoș din cadrul BNP Asociati Stroe Monica Stefania și
Costescu Nicolae Dragoș din București, iar

- terenul 6 prin cumpărare, astfel: de la Ivănescu Elena și Ionescu Maria Elena. în baza
Contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr.2412 din data de 01.09.2012 de BNP Ilie Laura
Marcela din București, de la Voiculescu Cristian-George, în baza Contractului de vânzare cumpărare
autenticat sub nr.2413/01.09.2008 de BNP Ilie Laura Marcela din București, de la Voiculescu Florina
Maria, în baza Contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr.2411/01.09.2008 de BNP Ilie
Laura Marcela din București, de la Rădulescu Gheorghe-Răsvan Zamfir, în baza Contractului de
vânzare cumpărare autenticat sub nr.2415/01.09.2008 de BNP Ilie Laura Marcela din București și de
la Panait Ion, în baza Contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr.2414/01.09.2008 de BNP
Ilie Laura Marcela din București.

Subscrisa, **DUAL CONSTRUCT INVEST SRL**, prin reprezentant, declar pe proprie
răspundere, cunoscând prevederile art. 326 C. pen. cu privire la falsul în declarații, că terenurile ce fac
obiectul prezentului înscris sunt în circuitul civil, nu au fost trecute în patrimoniul statului prin vreun act
normativ, nu sunt afectate de nici o indisponibilitate legala sau conventionala, nu sunt grevate de
procese, sarcini sau servituți și nici de constituirea altor drepturi cum ar fi, cu titlu de exemplu: uzufruct,
privilegii, ipotecii, asocierii, drepturi de preferință sau alte asemenea similare, nu au fost și nu sunt
instrăinate în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice, nu fac obiectul vreunui litigiu de orice
natura aflat pe rolul instanțelor judecătorești, nu fac obiectul vreunei executări silite, nu fac obiectul
vreunei revendicări în baza Legii nr. 10 /2001 sau a altor legi speciale, nu au fost aduse ca aport la
capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu sunt promise, donate sau ipotocate nici prin act
autentic nici prin act sub semnătură privată, așa cum reiese și din extrasele de carte funciară pentru
autenticare eliberate în baza cererilor nr.87931, nr.87929, nr.87926, nr.87915, nr.87912, nr.87911 și
nr.87909 toate din data de 30.10.2015 de OCPI Bucuresti - BCPI Sector 1.

Taxe și impozitele asupra imobilelor ce fac obiectul prezentului act de alipire sunt plătite la zi
conform certificatului de atestare fiscală nr. 395686/03.11.2015 emis de Direcția Generală Impozite și
Taxe Locale Sector 1 București.

[Handwritten signature]

ROMANIA
CONSILIUL GENERAL
MUNICIPAL
BUCUREȘTI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA
PATRIMONIULUI
ROMÂNIA

CONFIRMAT
CU ORIGINALUL

Prezentul act de alipire s-a întocmit în baza Certificatului de urbanism nr.1435/1362725 emis de Primăria Sectorului 1 București din data de 29.10.2015.

În condițiile prevăzute de art. 54 din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare și pct.4, cap.II din Protocolul nr.1404/26.04.2010 încheiat cu Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, notarul public va comunica prezentul act în vederea înscrierii la OCPI București - BCPI Sector 1.

Subsemnata, **Bădulescu Daniela-Terezia** în calitate de reprezentant al societății comerciale **DUAL CONSTRUCT INVEST SRL**, declar că înainte de semnarea prezentului înscris, am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de societatea comercială, drept pentru care semnez mai jos.

Redactat și autentificat la **SPN ILIE LAURA MARCELA și ANA-MARIA NAIDIN**, într-un exemplar original depus la arhiva biroului notarial și 6 (șase) duplicate, din care 4 (patru) s-au eliberat părții, 1 (unu) pentru OCPI București - BCPI Sector 1, iar 1 (unu) duplicat se va depune la arhiva biroului notarial, împreună cu originalul.

SEMNĂTURĂ,

S.S. BADULESCU DANIELA-TEREZIA

în calitate de reprezentant legal al societății comerciale

DUAL CONSTRUCT INVEST SRL



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



27



Handwritten signature

ROMANIA
 UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
 SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
 ILIE LAURA MARCELA și ANA-MARIA NAIDIN
 Licență de funcționare nr. 2/3332/05.01.2015
 Sediul: București, B-dul. Magheru nr. 43
 Bt. Paladium, et. 3, ap. 14, Sector 1
 Tel: 021.317.42.02
 Fax: 021.317.42.22

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1782
 ANUL 2015, LUNA NOIEMBRIE, ZIUA 03**

În fața mea, **ILIE LAURA MARCELA**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

- **Bădulescu Daniela-Terezia**, cetățean român, domiciliată în București, Aleea Cimpul cu Flori nr.4, bl.D26, sc.A, et.3, ap.11, sector 6, identificată cu CI seria RD nr.548986 eliberată de SPCEP S6 biroul nr.3 la data de 14.11.2007, CNP 2690916054725, în calitate de administrator în cadrul **DUAL CONSTRUCT INVEST SRL**, persoană juridică română, cu sediul în București, Calca Văcărești, nr.391, et.2, camera 3, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/5940/30.03.2005, având CUI 17423943 și în baza Hotărârii AGA nr.4 din data de 25.09.2015,

care după citirea actului, a declarat ca i-a inteles continutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar și două anexe.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput taxa ANCPI în sumă de 60 lei cu chitanța nr. 0687294 /2015.

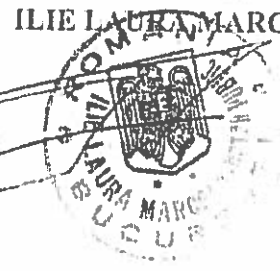
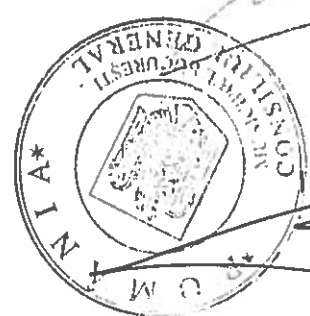
S-a perceput onorariul de 5000 lei și 1200 lei TVA, cu chitanța nr. 3041/2015.

**NOTAR PUBLIC,
 S.S. ILIE LAURA MARCELA.**

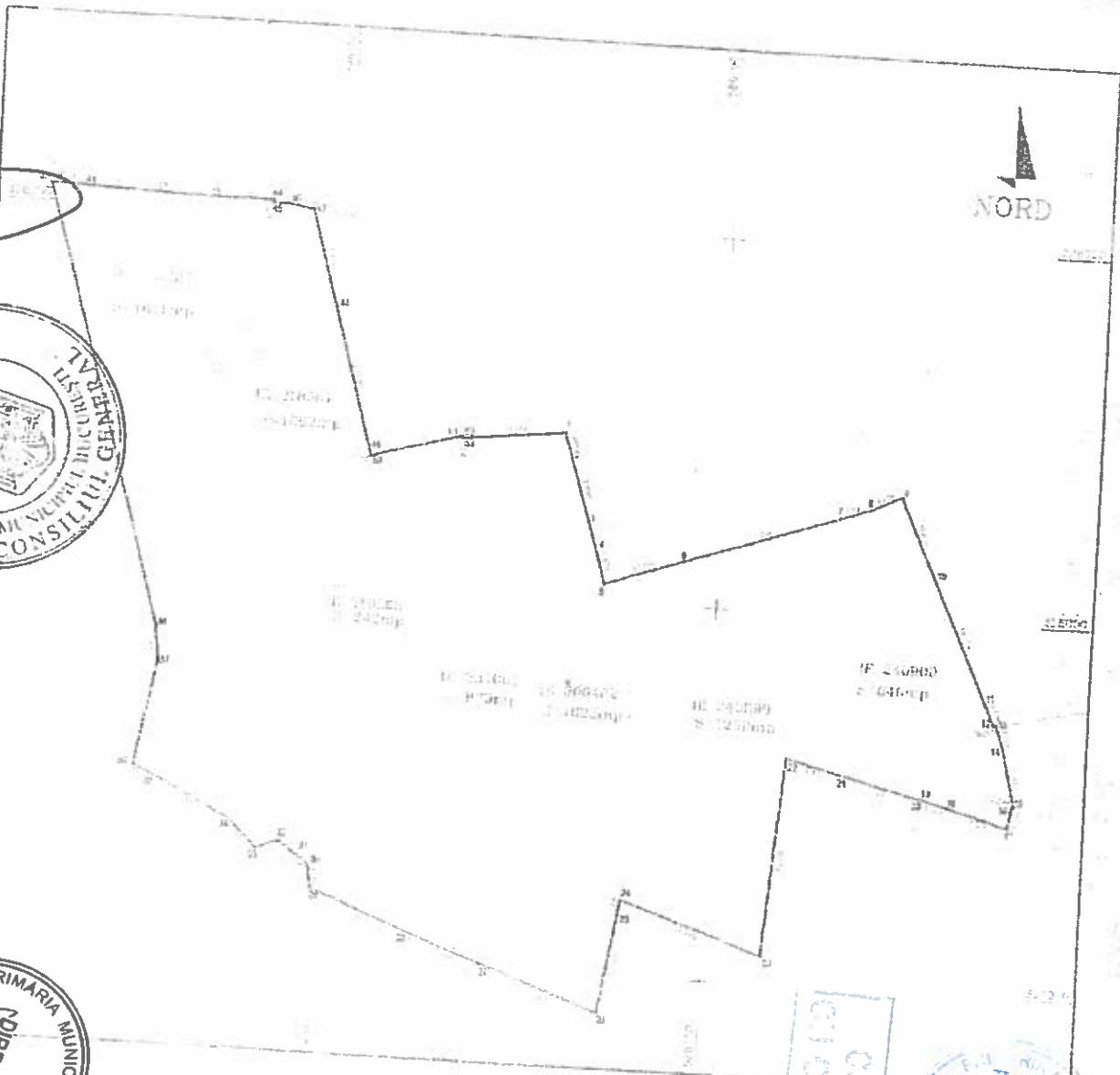
Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 exemplare, de **ILIE LAURA MARCELA**, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC,
 ILIE LAURA MARCELA,**

Handwritten signature



Handwritten mark



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILIILOR
CU PROPUNEREA DE ALIPIRE

Scara 1:500

Det. Cadastrela	Suprafata masurata a terenului (mp)	Adresa terenului
100/100	1000	Case GRITILA, nr. 22-24, Sector 10
Det. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Municipalitatea BUCURESTI, SECTORA 10	

Cantăria actuală			Cantăria vechă		
Id	Suprafata	Tip	Id	Suprafata	Tip
215237	1691	CC	6831	CC	Cantăria vechă nr. 22-24, Sector 10 Bucuresti
218567	1092	CC			
218568	242	CC			
234501	879	CC			
200482	1002	CC			
146359	1259	CC			
240200	600	CC			
Total			Total		
6831			6831		

<p>Executant, Ing. SERGIU VOICĂ FLORIN S.C. TETRA 2011 SRL</p> <p>Se declara ca planul de amplasament si delimitare a terenurilor este corect si corespunde cu planul de cadastru si cartea funciara.</p> <p>Se declara ca planul de amplasament si delimitare a terenurilor este corect si corespunde cu planul de cadastru si cartea funciara.</p>	<p>Inspector, Ing. SERGIU VOICĂ FLORIN S.C. TETRA 2011 SRL</p> <p>Se declara ca planul de amplasament si delimitare a terenurilor este corect si corespunde cu planul de cadastru si cartea funciara.</p> <p>Se declara ca planul de amplasament si delimitare a terenurilor este corect si corespunde cu planul de cadastru si cartea funciara.</p>
--	--

NR. 1782/03.11.2015

ANEXA LA UF

CONSILIUL LOCAL



ANEXĂ LA AUT.

NR. 1782/03.11.2015

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

Nr. cadastral	Scara 1:500	Adresa imobilului
52/...	Suprafata masurata a imobilului (mp) 893	Calea GRIVITEI, nr. 57-58 02-56 92-04, SIA, 2L-03
Hr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	Mun. BUCURESTI SECTOR 1



II. Date referitoare la teren			
Clasa	Categoria de folosinta	Suprafata	Destinatie
Parcela	Parcela	Parcela [mp]	
1	2	403	1
TOTAL			
III. Date referitoare la constructii			
Clasa	Destinatie	Suprafata constructiilor	
TOTAL			





Handwritten signature



ROMANIA
 UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
 SOCIETATEA PE ACTIUN PUBLICA ROMANIA
 BULEVARUL YANINA GHELA si ANA-MARIA BAIEN
 Nr. 10, Sector 1, Bucuresti

PROCEES VERBAL DE LEGALIZARE COPIE NR. *2579*
 Anul *2015* luna *11* ziua *03*
 ILIE LAURA MARCELA, nota public, legalizeaza o copie conforma
 cu textul *actului de proprietate nr. 11/2015* care este *de 1* pagini
 gatajivet de secretar/Expert *actului de proprietate nr. 11/2015*
 Inscrisul *11/2015*
 S-a perceput onorariul de *1600* lei, cu chitanța nr. *11/2015*

Coloționat Secretar/Expert

Handwritten signature



Handwritten signature





100044129904

Incheiere Nr. 116169 / 29-11-2016



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1



Dosarul nr. 116169 / 29-11-2016

INCHEIERE Nr. 116169

Registrator: Adamov Camelia

Asistent: Aliman Daniel

Asupra cererii introduse de SPN MONICA POP SI ASOCIATII domiciliat in Loc. Bucuresti Sectorul 2, Bdul Dacla, Nr. 107, Jud. Bucuresti privind Rectificare in cartea funciara, in baza: -Act Administrativ nr.-/29-11-2016 emis de - fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 251P

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 267574, inscris in cartea funciara 267574 UAT Bucuresti Sectorul 1 avand proprietarii: DUAL CONSTRUCT INVEST SRL in cota de 1/1 de sub B.10, S.C. DUAL CONSTRUCT INVEST S.R.L. in cota de 1/1 de sub B.2, SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL in cota de 1/1 de sub B.3, S.C. DUAL CONSTRUCT INVEST S.R.L. in cota de 1/1 de sub B.5, S.C. DUAL CONSTRUCT INVEST S.R.L. in cota de 1/1 de sub B.6, DUAL CONSTRUCT INVEST SRL in cota de 1/1 de sub B.8, DUAL CONSTRUCT INVEST SRL in cota de 1/1 de sub B.9, ;
- Potrivit art. 913 Cod Civil se indreapta eroarea materiala din prezenta CF in sensul ca: - dreptul de ipoteca, inscris sub C-5 priveste teren si nu "constructii viitoare"; - activarii pozitiei C-11 indreptare eroare materiala. asupra A.1 sub C.12 din cartea funciara 267574 UAT Bucuresti Sectorul 1;

Prezenta se va comunica părților:

Pop Monica

Spn Monica Pop Si Asociatii

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 1, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

05-12-2016

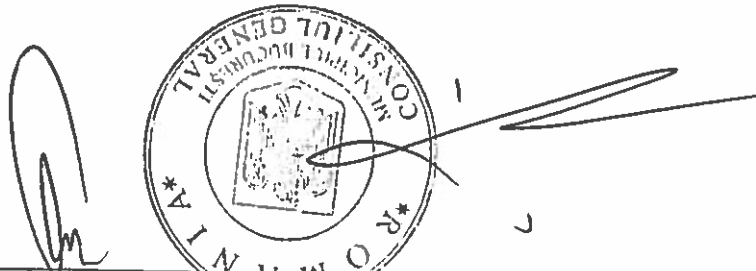


Asistent Registrator,

Aliman Daniel

[Signature]
(para și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





23418325

Carte Funciară Nr. 267574 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	116169
Ziua	29
Luna	11
Anul	2016

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str Calea Grivitei, Nr. 84-98, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	267574	Din acte: 6.831 Masurata: 6.831	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
88909 / 03/11/2015 Act Notarial nr. 1782, din 03/11/2015 emis de ilie Laura Marcela (Dosar cadastru nr. 87889/2015 avizat de OCPI Bucuresti - Serviciul Cadastru);	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 267574 a imobilului cu numarul cadastral 267574/Bucuresti Sectorul 1, rezultat din alipirea urmatoarelor imobile:--nr.cad.10839 (id electronic 200482) din cf. 35249 (id electronic 200482) care se sisteaza;--nr.cad.25420 (id electronic 234061) din cf.82850 (id electronic 234061) care se sisteaza;--nr.cad.20501/1 (id electronic 240899) din cf.99704 (id electronic 240899) care se sisteaza;--nr.cad.20501/2 (id electronic 240900) din cf.99705 (id electronic 240900) care se sisteaza;--nr.cad.21355 (id electronic 218568) din cf.59799 (id electronic 218568) care se sisteaza;--nr.cad.21354 (id electronic 218567) din cf.59798 (id electronic 218567) care se sisteaza;--nr.cad.20450 (id electronic 215237) din cf.55165 (id electronic 215237) care se sisteaza;	A1 / C.3
B2 Contract Vanzare-Cumparare nr. 3475, din 05/12/2005 emis de B.N.P. COSTESCU NICOLAE DRAGOS (DECLARATIE AUTENTICA nr. 3513/09.12.2005 emis de B.N.P. COSTESCU NICOLAE DRAGOS); Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1 1) S.C. DUAL CONSTRUCT INVEST S.R.L.	A1
<i>OBSERVATII: pozitiile transcrisa din CF 200482/Bucuresti Sectorul 1, Incheierea nr. 24878 din 07-12-2005</i>	
B3 Contract Vanzare-Cumparare nr. 2411, din 01/09/2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA (CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 2412/01.09.2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA; CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 2413/01.09.2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA; CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 2414/01.09.2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA; CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 2415/01.09.2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA; INCHEIERE RECTIFICARE nr. 9060/15.09.2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA; INCHEIERE RECTIFICARE nr. 9059/15.09.2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA; INCHEIERE RECTIFICARE nr. 9058/15.09.2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA; INCHEIERE RECTIFICARE nr. 9057/15.09.2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA; INCHEIERE RECTIFICARE nr. 9056/15.09.2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA); Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1 1) SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL	A1
<i>OBSERVATII: pozitiile transcrisa din CF 234061/Bucuresti Sectorul 1, Incheierea nr. 396773 din 04-09-2008</i>	
Act nr. -, din emis de ;	
B4 Asupra imobilului identificat cu numarul cadastral 10839 in scris sub PI/1 in CFI 35249, in baza Autorizatiei de desfiintare nr. 244/13/G/39415 din 03.11.2005 emisa de Primaria Sectorului 1 Bucuresti, a Documentatiei cadastrale nr. 289808 din 05.08.2009 avizata de OCPI Bucuresti si a Procesului verbal de receptie nr. 1872 din 14.12.2006 emis de SC DUAL CONSTRUCT SRL si SC LUFIN CONSTRUCT SRL, se pooteaza DESFIINTAREA constructiei in favoarea SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL, urmand a se efectua radierea constructiei de sub PI/1 la momentul prezentarii procesului verbal de	A1

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

Pagina 1 din 6



Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
receptie care contine avizul reprezentantului primariei.	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 200482/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 289808 din 05-08-2009</i>	
Contract Vanzare-Cumparare nr. 3476, din 05/12/2005 emis de B.N.P. COSTESCU NICOLAE DRAGOS (DECLARATIE AUTENTICA nr. 3513/09.12.2005 emis de B.N.P. COSTESCU NICOLAE DRAGOS; DECLARATIE AUTENTICA nr. 1454/18.09.2009 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA; DOSAR CADASTRU nr. 330577/21.09.2009 emis de OCPI BUCURESTI);	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobandit prin DEZMEMBRARE, cota actuala 1/1 1) S.C. DUAL CONSTRUCT INVEST S.R.L.	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 240899/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 330577 din 21-09-2009</i>	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobandit prin DEZMEMBRARE, cota actuala 1/1 1) S.C. DUAL CONSTRUCT INVEST S.R.L.	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 240900/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 330577 din 21-09-2009</i>	
Autorizatie Desfiintare nr. 244/13/G/39415, din 03/11/2005 emis de PRIMARIA SECTORULUI 1 BUCURESTI (PROCES-VERBAL RECEPTIE nr. 1/05.02.2010 emis de PRIMARIA SECTORULUI 1 BUCURESTI);	
B7 desfiintare constructiile, cota actuala 1/1 1) SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 200482/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 153332 din 26-02-2010</i>	
Act Administrativ nr. PROIECT DE FUZIUNE PRIN ABSORTIE NR. 346, din 16/02/2015 emis de BNP MARIA AMALIA TUDOR (CERTIFICAT DE INREGISTRARE MENTIUNI SI CERTIFICAT DE RADIERE EMISA DE O.N.R.C.);	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de fuziune prin absorbtie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DUAL CONSTRUCT INVEST SRL, CIF:17423943	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 218568/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 45960 din 15-06-2015</i>	
Act Administrativ nr. PROIECT DE FUZIUNE PRIN ABSORBTIE NR. 346, din 16/02/2015 emis de BNP MARIA AMALIA TUDOR (CERTIFICAT DE INREGISTRARE MENTIUNI SI CERTIFICAT DE RADIERE, EMISE DE O.N.R.C.);	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de fuziune prin absorbtie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DUAL CONSTRUCT INVEST SRL, CIF:17423943	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 218567/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 45963 din 15-06-2015</i>	
B10 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de fuziune prin absorbtie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DUAL CONSTRUCT INVEST SRL, CIF:17423943	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 215237/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 45964 din 15-06-2015</i>	
Act Notarial nr. 1947, din 14/08/2015 emis de BNP MARIA AMALIA TUDOR (act administrativ nr. 64257/11-08-2015 emis de OCPI BUCURESTI);	
B11 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cu privire la limitele proprietatii, respectiv modificarea suprafetei prin diminuare de la 1709 mp la 1691 mp,	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 215237/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 67808 din 24-08-2015</i>	
Act Administrativ nr. 1948, din 14/08/2015 emis de BNP MARIA AMALIA TUDOR (act administrativ nr. 64259/11-08-2015 emis de OCPI BUCURESTI);	
B12 se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale cu rectificarea limitelor de proprietate si modificarea suprafetelor	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 218567/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 67811 din 24-08-2015</i>	
Act Notarial nr. 1949, din 14/08/2015 emis de BNP MARIA AMALIA TUDOR (act administrativ nr. 64260/11-08-2015 emis de OCPI BUCURESTI);	
B13 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice ca urmare a rectificarii limitelor fara modificarea suprafetelor	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 218568/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 67812 din 24-08-2015</i>	
Act Notarial nr. 1951, din 14/08/2015 emis de BNP MARIA AMALIA TUDOR (act administrativ nr. 64261/11-08-2015 emis de OCPI BUCURESTI);	
B14 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice si modificarea suprafetelor imobilului prin diminuare pana la 879 mp pentru a se elimina suprapunerile cu loturile vecine.	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 234061/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 67813 din 24-08-2015</i>	
Act Notarial nr. 1950, din 14/08/2015 emis de BNP MARIA AMALIA TUDOR (documentatie cadastrala nr. 67816/2015 avizata de OCPIB);	
B15 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice in urma rectificarii limitei imobilului si a modificarii suprafetelor masurate de la 1028 mp la 1022 mp.	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 200482/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 67816 din 24-08-2015</i>	
Act Notarial nr. 1952, din 14/08/2015 emis de BNP MARIA AMALIA TUDOR (act administrativ nr. 64262/11-08-2015 emis de OCPI BUCURESTI);	
B16 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice si diminuarea suprafetelor imobilului de la 1272 mp la 1258 mp.	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 240899/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 67817 din 24-08-2015</i>	
Act Administrativ nr. 64263, din 11/08/2015 emis de OCPI BUCURESTI (act notarial nr. 1953/14-08-2015 emis de OCPI BUCURESTI)	



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten number 27.

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
de BNP MARIA AMALIA TUDOR;);		
B17	se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale in sensul rectificarii limitelor de proprietate, cu modificarea suprafeței de la 649 mp la 646 mp și cu îndreptarea erorilor materiale asupra categoriei de folosință <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 240900/Bucuresti Sectorul 1, Incheierea nr. 67818 din 24-08-2015</i>	A1
94116 / 19/11/2015		
Act Administrativ nr. 1372017/13871, din 16/11/2015 emis de PMB (Doc cadastrala nr 94116/2015 emis de OCPB);		
B25	Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice prin definitivarea adreselor postale pentru imobilul identificat cu numarul cadastral 267574, pentru care s-a acordat numarulul postal 84-98 pe Calea Grivitei	A1
108291 / 04/11/2016		
Act Administrativ nr. 21/1381697, din 21/01/2016 emis de PMB;		
B26	Se noteaza autorizatia de construire nr 21/1381697/21.01.2016 emisa de PMB, pentru ansamblul denumit "The Mark - Grivita Tower", format din 2 cladiri unite cu corpuri de legatura in regim de inaltime 3S+P+14E+et. th, pentru functiunea de birouri si restaurant la parter si 3S+P+6E, cu functiunea de birouri, cu sali de reuniuni, servicii si restaurant, amenajarea incintei, imprejurimi separate	A1
Act Administrativ nr. 17/1381694, din 21/01/2016 emis de PMB;		
B27	Se noteaza autorizatia de construire nr 17/1381694/21.01.2016 emisa de PMB, pentru ansamblul denumit "The Mark - Grivita Tower", format din 2 cladiri unite cu corpuri de legatura in regim de inaltime 3S+P+14E+et. th, pentru functiunea de birouri si restaurant la parter si 3S+P+6E, cu functiunea de birouri, cu sali de reuniuni, servicii si restaurant, amenajarea incintei, imprejurimi separate	A1
Act Notarial nr. 2745, din 03/11/2016 emis de POP MONICA;		
B28	Se noteaza interdictiile de instralnare , grevare si demolare in favoarea Unicredit Bank Austria AG	A1
Act Notarial nr. 2746, din 03/11/2016 emis de POP MONICA;		
B29	Se noteaza interdictiile de instralnare, grevare si demolare in favoarea Unicredit Bank Austria AG	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
108291 / 04/11/2016		
Act Notarial nr. 2745, din 03/11/2016 emis de POP MONICA;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:54000000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	A1 / C.11, C.12
C6	Inscrierea provizorie, drept de IPOTECA, Valoare:54000000 EURasupra constructiilor viitoare 1) UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	A1 / C.11
C7	se noteaza ipoteca mobillara ce poarta asupra chirilor sau arenzilor prezente si viitoare produse de un imobil, precum si asupra indemnizatiilor platite in temeiul unor contracte de asigurare cu privire la plata acestor chirii sau arenzi conform art. 2379 al 2 si art 2388 din Codul Civil in favoarea Unicredit Bank Austria AG, pentru garantarea sumei de 54.000.000 EURO	A1 / C.11
Act Notarial nr. 2746, din 03/11/2016 emis de POP MONICA;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:20000000 EURplus celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	A1
C9	Inscrierea provizorie, drept de IPOTECA, Valoare:20000000 EURasupra constructiilor viitoare; plus celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	A1
C10	se noteaza ipoteca mobillara ce poarta asupra chirilor sau arenzilor prezente si viitoare produse de un imobil, precum si asupra indemnizatiilor platite in temeiul unor contracte de asigurare cu privire la plata acestor chirii sau arenzi conform art. 2379 al 2 si art 2388 din Codul Civil in favoarea	A1 / C.11



Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Unicredit Bank Austria AG, pentru garantarea creditului de 2.000.000 EURO plus celelalte obligatii aferente		
112774 / 21/11/2016		
Act Administrativ nr. 108291, din 04/11/2016 emls de BCPI SECTOR 1 BUCURESTI;		
C11	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare si incheierea nr.108291/04.11.2016, in sensul ca se elimina de la C5 si C6 mentiunea "plus celelalte obligatii de plata aferente creditului", deoarece suma de 54.000.000 EURO este suma maxim garantata (care cuprinde atat creditul cat si obligatiile aferente); la C7 se mentioneaza ca ipoteca mobiliara s-a constituit pentru garantarea sumei de 54.000.000 EURO, iar la C10 ipoteca mobiliara s-a constituit pentru garantarea creditului de 2.000.000 EURO plus celelalte obligatii aferente	A1 / C.12
116169 / 29/11/2016		
Act Administrativ nr. -, din 29/11/2016 emis de -;		
C12	Potrivit art. 913 Cod Civil se indreapta eroarea materiala din prezenta CF in sensul ca: - dreptul de ipoteca, inscris sub C-5 priveste teren si nu "constructii viitoare"; - activarii pozitiei C-11 indreptare eroare materiala.	A1



Handwritten signature in blue ink.



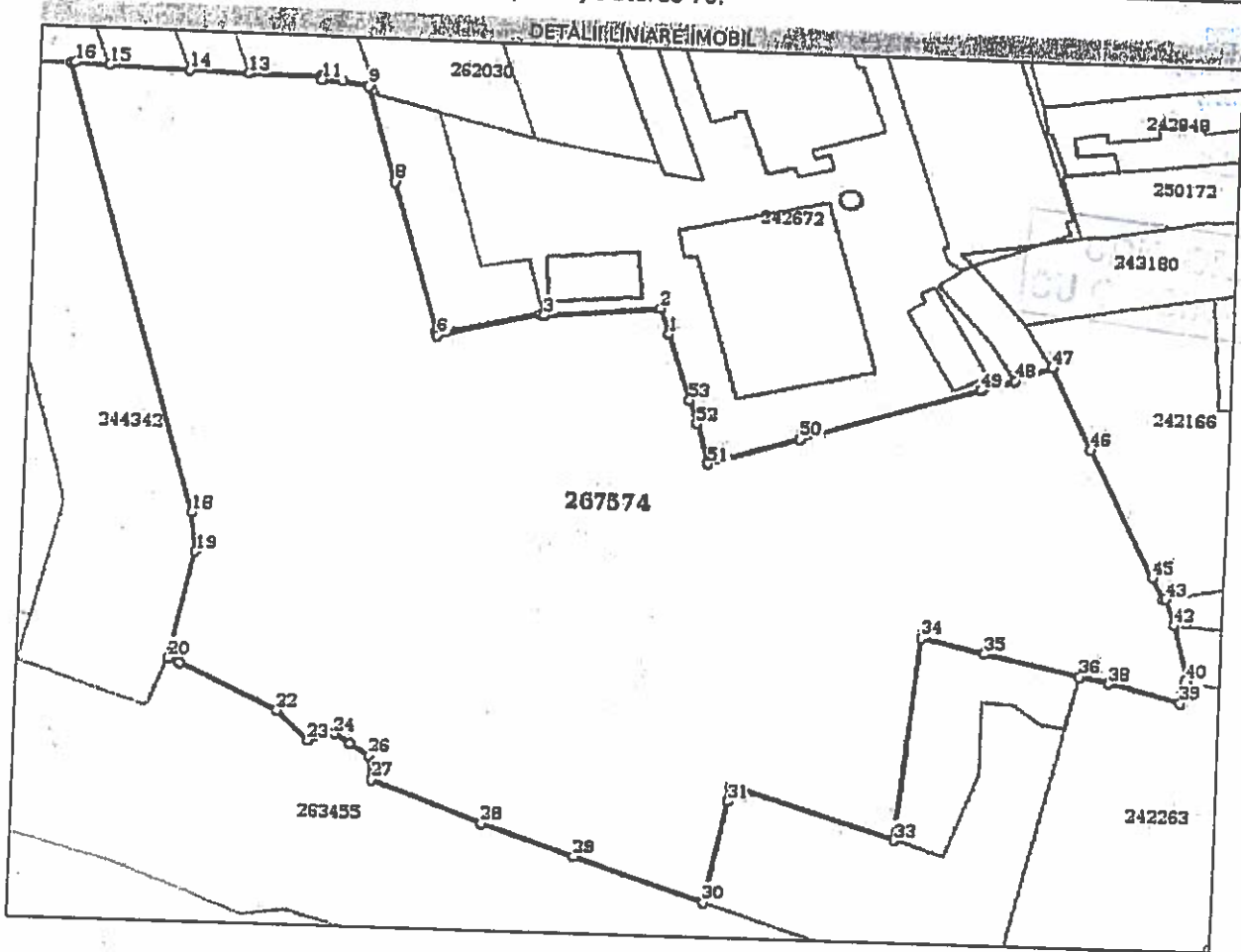
Handwritten signature in black ink.



Teren

Nr cadastral	Suprafața măsurată (mp)*	Observații / Referințe
267574	6.831	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

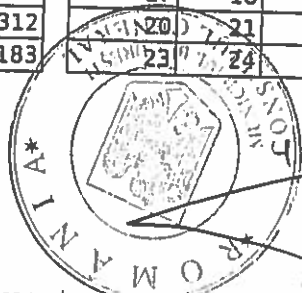
Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	6.831	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	3.457	2	3	13.239	3	4	0.198
4	5	0.393	5	6	12.083	6	7	0.623
7	8	20.085	8	9	13.015	9	10	3.046
10	11	2.279	11	12	0.499	12	13	8.148
13	14	6.71	14	15	8.991	15	16	3.865
16	17	0.488	17	18	60.487	18	19	5.139
19	20	14.312	20	21	1.412	21	22	12.592
22	23	5.183	23	24	3.205	24	25	2.189

Handwritten signature



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	2.599	26	27	3.128	27	28	13.777
28	29	11.295	29	30	15.8	30	31	13.586
31	32	2.063	32	33	19.812	33	34	26.736
34	35	7.431	35	36	11.244	36	37	0.01
37	38	3.343	38	39	8.43	39	40	2.972
40	41	0.273	41	42	7.57	42	43	3.638
43	44	0.338	44	45	3.169	45	46	18.23
46	47	11.634	47	48	4.608	48	49	4.102
49	50	21.393	50	51	10.917	51	52	5.398
52	53	3.166	53	1	8.948			

** 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.



Handwritten signature

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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,

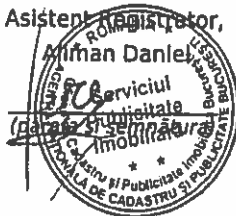
05-12-2016

Data eliberării,

08.12.2016

Asistent registru,

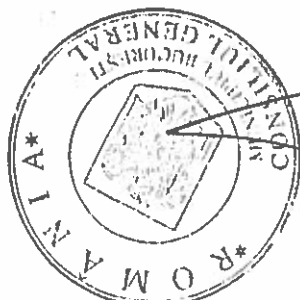
Mihail Danile



Referenț

(parafa și semnătura)

Handwritten mark





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

CONFORM
CU ORIGINALUL



AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 21 / 1381697 din 21.01.2016

Ca urmare a cererii adresate de SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL – J40/5940/2005 cu sediul în județul -, municipiul București, cod poștal, sectorul 4, Calea Văcărești nr. 391, bloc -, sc. -, et. 2, camera 3, telefon/fax....., e-mail, înregistrată la nr. 1356160/28.08.2015 și completată la nr. 1379773/03.12.2015, nr. 1379778/03.12.2015 și 1381697/10.12.2015, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ :

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

ansamblu denumit „The Mark – Grivița Tower” format din două clădiri unite cu corpuri de legătură în regim de înălțime 3S+P+14E+Et.Th. pentru funcțiunea de birouri cu restaurant la parter și 3S+P+6E cu funcțiunea de birouri, cu săli de reuniuni, servicii și restaurant, amenajarea incintei, împrejurime separativă. Parcare/garare în incintă: 340 locuri. Ansamblul se va realiza în mai multe etape, denumite în documentația tehnică „FAZE”.

În FAZA 1 se autorizează executarea lucrărilor de construire pentru clădirea 3S+P+14E+et. tehnic retras cu funcțiuni: garaje și spații tehnice în cele 3 subsoluri, hol acces și recepție, restaurant (în principal pentru salariați și ocazional pentru public) și spații tehnice la parter, birouri la etajele 1+14 și spații tehnice la etajul tehnic retras, inclusiv instalațiile interioare aferente și amenajarea incintei. Parcare/gararea în incintă: 168 locuri în subsoluri și 31 locuri la sol amenajate temporar până la realizarea celei de-a doua clădiri – FAZA 2 – când se vor reloca. Ac=889,50mp, Ad=28332,95mp din care 10253,85mp subsoluri. Categoria de importanță a clădirii: „C”.

Imobilul intravilan din Calea Griviței nr. 84-98, sector 1, compus din: teren în suprafață totală de 6831,00mp rezultat prin alipirea a șase parcele adiacente, proprietate particulară persoană juridică conform Actului de Alipire autentificat sub nr. 1782/03.11.2015 la BNP Ilie Laura Marcela și teren concesionat în suprafață de 1500,00mp conform Contractului de concesiune nr. 221/25.04.2013 autentificat sub nr. 83/25.04.2013 la BNP „Lidia Bărbulescu și Ioana Ruxandra Victoria Chatzifilipidis” și actele adiționale la el nr. 1, 2 și 3 autentificate sub nr. 29/06.02.2014, 234/19.06.2014 și 356/02.07.2015 la același notariat.

Imobilul are număr poștal unic 84-98 pe Calea Griviței conform Certificatului nr. 1378328/14904/04.12.2015 eliberat de PMB, Direcția Patrimoniu, Serviciul Cadastru.

Conform PUG-MB, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, imobilul este cuprins preponderent în subzona CP1 - subzonă centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice în care se menține configurația țesutului urban tradițional și parțial în subzona CA2 - subzonă centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, situată în afara limitelor zonei protejate.

Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000 imobilul este cuprins preponderent în zona protejată nr. 02, stradă tradițională comercială, Calea Griviței, cu grad de protecție maxim - se protejează valorile arhitectural urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică. Sunt permise intervenții care conservă și potențiază valorile existente.

Prin PUZ „Calea Griviței – Str. Buzzești – Str. Polizu, Sector 1” aprobat cu HCGMB nr. 255/29.09.2010 sunt permise funcțiuni publice municipale și supramunicipale, hotel, birouri, servicii financiar-bancare, multiplex-cinema, comerț, servicii, locuințe, parcaje subterane.

Pentru subzona A2a: POT max.=70%, CUT max.=3,6, H max.=32m, H cornișă 1=11m.

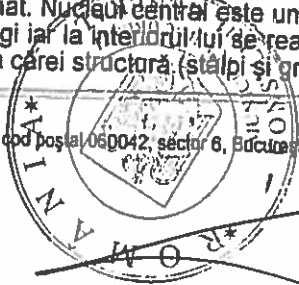
Pentru subzona A2b: POT max.=70%, CUT max.=3, Hmax.=32m, H cornișă 1=11m cu accent volumetric la intersecția Grivița-Buzzești - Hmax.=70m.

Construcția 3S+P+14E+ET retras va avea structura de rezistență alcătuită din:

Infrastructură: fundații radier general în incintă de piloți forajți solidarizați la partea superioară cu grindă de coronament și pereți murați din beton armat, cutie rigidă subsoluri din beton armat (pereți și planșee). Zona de influență a excavației adânci nu depășește limitele proprietății conform NP 120/2014.

Suprastructură: de tip dual, cu nucleu central și cadre periferice din beton armat, grinzi metalice colaborante cu planșee dală din beton armat. Nucleul central este un tub din beton armat alcătuit din două părți în formă de U legate între ele cu buiandrugi iar la interiorului se realizează tuburile din beton armat ale lifturilor. La nivelul tehnic s-a prevăzut și o zonă a cărei structură (stâlpi și grinzi) va fi metalică.

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România
Tel.: 021.305.5500/1700
http://www.pmb.ro



Acoperiș tip terasă termohidroizolată, ocazional circulabilă pentru întreținere. Închideri vitrate din tâmplărie de aluminiu cu rupere de punte termică, geam termorezistent și jaluzele active. Compartimentări din panouri materiale ușoare pe schelet metalic. Tâmplărie interioară din lemn și uși rezistente la foc. Finisaje interioare adecvate funcțiilor încăperilor. Curtea se va amenaja cu alei, parcaje, spații verzi plantate.

Organizarea de șantier se va asigura în incinta proprie. Împrejmuirea șantierului se va realiza cu panouri metalice specifice organizării execuției. Razele de lucru ale macaralelor vor fi limitate pentru a nu depăși granițele proprietății. Incinta și macaralele vor fi semnalizate luminos pe timp de noapte, ceață, viscol, etc.

Orice alte lucrări sunt interzise.

NOTĂ: Refacerea fațadei fostei clădiri „Rădulescu” și amenajarea pieței publice de la Intersecția străzii Buzești cu Calea Griviței vor face obiectul unei alte autorizații, după soluționarea problemelor juridice ale terenului respectiv.

Lucrările se vor executa de agenți economici specializați, sub îndrumarea permanentă a cadrelor tehnice de specialitate, cu acordul acestora, cu răspunderea beneficiarului, proiectantului și executantului lucrării, în conformitate cu normele, normativele și legislația în vigoare, conform documentației tehnice DTAC, luată în evidența OAR Filiala Teritorială București cu nr. 7649/25.08.2015, verificată tehnic sub aspectul asigurării exigențelor esențiale de ing. Rădulescu R. Nicoleta atestat MLPTL nr. 06117 și nr. 06118, ing. Mironescu T Mircea atestat MLPAT nr. 191, ing. Tomoială Gh. Gheorghe atestat MTCT nr. 06424, ing. Mihalache Gh. Elena atestat MLPAT nr. 187, ing. Stoican C. George atestat MLPTL nr. 05448, ing. Hera M. Răducu atestat MLPAT nr. 1611, ing. Deleanu I. Ioan Dan atestat MLPAT nr. 1743, ing. Gheți Gh. Camelia Daniela atestat MLPAT nr. 04829, ing. Macovei V. Radu atestat MLPAT nr. 1658 și ing. Pelinaru M. Mihai atestat MLPAT nr. 1414, cu avizul MC-DC-MB nr. 612/Z/05.07.2012.

NOTĂ: Proiectantul și beneficiarul răspund pentru exactitatea, veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația ce a stat la baza emiterii prezentei autorizații de construire. Proiectantul, executantul și beneficiarul rămân direct răspunzători de respectarea proiectului autorizat, a normelor și normativelor tehnice și a legislației în vigoare.

Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele anexate prezentei autorizații.

Autorizația se eliberează în baza CU 887/1324751/29.06.2015 emis de PMB. Documentația tehnică vizată spre neschimbare cât și avizele prezentate fac parte integrantă din prezenta autorizație: Avizul favorabil al Primarului Sectorului 1 nr. 303/E/AP/22.05.2012, Decizia Etapei de Încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului București nr. 08/03.02.2014, Notificarea Direcției de Sănătate Publică MB nr. 151/1347/12.02.2014, Avizul ISU (Pompieri) de securitate la incendiu nr. 159/14/SU-B1 din 20.02.2014, Avizul ISU de protecție civilă nr. 160/14/SU-B1/20.02.2014, Avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23159/22897/20782/482 din 09.09.2015, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație din cadrul PMB nr. 16197/16195/13.03.2014, Acordul Brigăzii Rutiere din cadrul IGPR nr. 942.054/SOS/BS/14.04.2014, Avizul favorabil al Enel Distribuție Muntenia nr. 147180800/12.08.2015, Avizul condiționat al Apa Nova București nr. 91510819 din 27.07.2015, Avizul favorabil condiționat al Distrigaz Sud Rețele nr. 309.816.618/18.08.2015, Acordul RADET nr. 44260 din 18.08.2015, Avizul condiționat al Telekom România Communications SA nr. 100/05/03/01/2118 din 04.08.2015, Contract de prestări servicii de Salubritate încheiat cu SC Compania Romprest Service SA nr. AV007076S1/17.07.2015, Studiu Geotehnic întocmit de Universitatea Tehnică de Construcții București – Departamentul de Cercetare și Proiectare în Construcții, ing. Andrei Constantin Olteanu.

- pentru imobilul – teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 1, cod poștal....., Calea Griviței nr. 84-98, cartea funciară nr. 267574, număr cadastral 267574.

- lucrări în valoare de 60.554.000,00 lei

În baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) nr. 35 din 2015, elaborată de SC B.I.P. Real Invest SRL – J40/11299/2012, cu sediul în municipiul București, sectorul 1, Calea Griviței nr. 143, bl. -, sc. -, et. 1, cam. 39-40, cod poștal, respectiv de Ruxandra Ana Fotino, arhitect cu drept de semnătură înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 1632, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei Teritoriale București a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ - D.T. (D.T.A.C.) - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE -, ÎMPREUNĂ CU TOATE AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, PRECUM ȘI ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directivă EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioade de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 050013, sector 6, București, România
Tel.: 021/305 55 00/1700
http://www.pmb.ro



SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL

Calea Griviței nr. 84-98

Clădire 3S+P+14E+et. tehnic retras cu funcțiuni: garaje și spații tehnice în cele 3 subsoluri, hol acces și recepție, restaurant (în principal pentru salariați și ocazional pentru public) și spații tehnice la parter, birouri la etajele 1+14 și spații tehnice la etajul tehnic retras de peste etajul 14, inclusiv instalațiile interioare aferente și amenajarea incintei. - FAZA 1.

CU DATELE LUI



B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.18) la Inspectoratul în Construcții București împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.19) la Inspectoratul în Construcții București, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier - în perfecta stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.) vizată spre neschimbare, pe care o va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de paza și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția pentru cultura, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la groapă de gunoi ecologică materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desfășoare construcțiile provizorii de șantier în termen de 5 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la nomele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avisul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

D. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 36 luni/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

**PRIMAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Ioan - Răzvan SAVA**

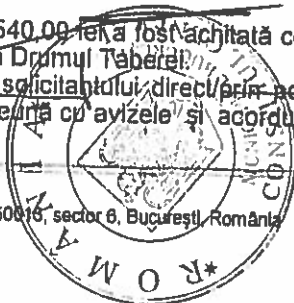
**SECRETAR GENERAL,
TOMA TUDOR**

**ARHITECT ȘEF,
Arh. GHEORGHE PĂTRAȘCU**

**ȘEF SERVICIU,
Arh. DIANA OLTEANU**

Întocmit : arh. Aurelia Stratulaj
Taxa de autorizare în valoare de 605.540,00 lei a fost achitată conform OP din 18.12.2015 în format electronic la Banca Comercială Română, Sucursala Drumul Taberei.
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct prin poștă la data de 21.01.2016. Însoțită de un exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 050016, sector 6, București, România
Tel.: 021/305 55 00/1700
http://www.pmb.ro





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General



AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 17 / 1381694 din 21.01.2016

Ca urmare a cererii adresate de SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL – J40/5940/2005 cu sediul în județul -, municipiul București, cod poștal, sectorul 4, Calea Văcărești nr. 391, bloc -, sc. -, et. 2, camera 3, telefon/fax....., e-mail, înregistrată la nr. 1356164/28.08.2015 și completată la nr. 1379773/03.12.2015, nr. 1379778/03.12.2015 și 1381694/10.12.2015,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ :

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

ansamblu denumit „The Mark – Grivița Tower” format din două clădiri unite cu corpuri de legătură în regim de înălțime 3S+P+14E+Et.Th. pentru funcțiunea de birouri cu restaurant la parter și 3S+P+6E cu funcțiunea de birouri, cu săli de reuniuni, servicii și restaurant, amenajarea incintei, Imprejmuire separativă. Parcare/garare în incintă: 340 locuri. Ansamblul se va realiza în mai multe etape, denumite în documentația tehnică „FAZE”.

În FAZA 2 se autorizează executarea lucrărilor de construire pentru clădirea 3S+P+6E cu funcțiuni: garaje și spații tehnice în cele 3 subsoluri care vor comunica cu subsolurile clădirii 3S+P+14E+Et. Th. retras ce a făcut obiectul autorizației din FAZA 1, hol acces și recepție, servicii - restaurant (în principal pentru salariați și ocazional pentru public) și spații tehnice la parter, săli de reuniuni la etajul 1, birouri la etajele 2+6, inclusiv instalațiile interioare aferente și amenajarea incintei. Parcarea/gararea în incintă: total 340 locuri din care 168 locuri în subsoluri din FAZA 1+127 în Faza 2 și 45 locuri la sol din care 31 relocalate din Faza 1. Ac=1376,30mp, Ad=17230,70mp din care 4940,25mp subsoluri.

Categoria de importanță a clădirii: „C”.

Imobilul intravilan din Calea Griviței nr. 84-98, sector 1, compus din: teren în suprafață totală de 6831,00mp rezultat prin alipirea a șase parcele adiacente, proprietate particulară persoană juridică conform Actului de Alipire autentificat sub nr. 1782/03.11.2015 la BNP Ilie Laura Marcela și teren concesionat în suprafață de 1500,00mp conform Contractului de concesiune nr. 221/25.04.2013 autentificat sub nr. 83/25.04.2013 la BNP „Lidia Bărbulescu și Ioana Ruxandra Victoria Chatzifilippidis” și actele adiționale la el nr. 1, 2 și 3 autentificate sub nr. 29/06.02.2014, 234/19.06.2014 și 356/02.07.2015 la același notariat.

Imobilul are număr poștal unic 84-98 pe Calea Griviței conform Certificatului nr. 1378328/14904/04.12.2015 eliberat de PMB, Direcția Patrimoniul, Serviciul Cadastru.

Conform PUG-MB, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, imobilul este cuprins preponderent în subzona CP1 - subzonă centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice în care se menține configurația țesutului urban tradițional și parțial în subzona CA2 - subzonă centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, situată în afara limitelor zonei protejate.

Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000 imobilul este cuprins preponderent în zona protejată nr. 02, stradă tradițională comercială, Calea Griviței, cu grad de protecție maxim - se protejează valorile arhitectural urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică. Sunt permise intervenții care conservă și potențiază valorile existente.

Prin PUZ „Calea Griviței – Str. Buzzești – Str. Polizu, Sector 1” aprobat cu HCGMB nr. 255/29.09.2010 sunt permise funcțiuni publice municipale și supramunicipale, hotel, birouri, servicii financiar-bancare, multiplex-cinema, comerț, servicii, locuințe, parcaje subterane.

Pentru subzona A2a: POT max.=70%, CUT max.=3,6, H max.=32m, H cornișă 1=11m.

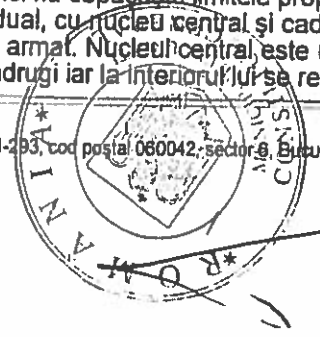
Pentru subzona A2b: POT max.=70%, CUT max.=3, Hmax.=32m, H cornișă 1=11m cu accent volumetric la intersecția Grivița-Buzzești - Hmax.=70m.

Construcția 3S+P+6E va avea structura de rezistență alcătuită din:

Infrastructură: fundații radier general în incintă de piloți forajați solidarizați la partea superioară cu grindă de coronament și pereți mulați din beton armat, cutie rigidă subsoluri din beton armat (pereți și planșee). Zona de influență a excavației adânci nu depășește limitele proprietății conform NP 120/2014.

Suprastructură: de tip dual, cu nucleu central și cadre periferice din beton armat, grinzi metalice colaborante cu planșee dală din beton armat. Nucleul central este un tub din beton armat alcătuit din două părți în formă de U legate între ele cu buiandrugi iar la interiorul lui se realizează tuburile din beton armat ale lifturilor.

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 9, București, România
Tel.: 021.305.35.00/1700
<http://www.pmb.ro>



42

Acoperiș tip terasă termohidroizolată, ocazional circulabilă pentru întreținere. Închideri vitrate din tâmplărie de aluminiu cu rupere de punte termică, geam termorezistent și jaluzele active. Compartimentări din panouri materiale ușoare pe schelet metalic. Tâmplărie interioară din lemn și uși rezistente la foc. Finisaje interioare adecvate funcțiilor încăperilor. Curtea se va amenaja cu alei, parcaje, spații verzi plantate.

Organizarea de șantier se va asigura în incinta proprie. Împrejmuirea șantierului se va realiza cu panouri metalice specifice organizării execuției. Razele de lucru ale macaralelor vor fi limitate pentru a nu depăși granițele proprietății. Incinta și macaralele vor fi semnalizate luminos pe timp de noapte, ceață, viscol, etc.

Orice alte lucrări sunt interzise.

NOTĂ: Corpul de legătură între cele două clădiri va face obiectul unei alte autorizații.
Refacerea fațadei fostei clădiri „Rădulescu” și amenajarea plății publice de la intersecția străzii Buzești cu Calea Griviței vor face obiectul unei alte autorizații, după soluționarea problemelor juridice ale terenului respectiv.

Lucrările se vor executa de agenți economici specializați, sub îndrumarea permanentă a cadrelor tehnice de specialitate, cu acordul acestora, cu răspunderea beneficiarului, proiectantului și executantului lucrării, în conformitate cu normele, normativele și legislația în vigoare, conform documentației tehnice DTAC, luată în evidența OAR Filiala Teritorială București cu nr. 7650/25.08.2015, verificată tehnic sub aspectul asigurării exigențelor esențiale de ing. Rădulescu R. Nicoleta atestat MLPTL nr. 06117 și nr. 06118, ing. Mironescu T Mircea atestat MLPAT nr. 101, ing. Tomoială Gh. Gheorghe atestat MTCT nr. 06424, ing. Mihalache Gh. Elena atestat MLPAT nr. 187, ing. Stoican C. George atestat MLPTL nr. 05448, ing. Hera M. Răducu atestat MLPAT nr. 1611, ing. Deleanu I. Ioan Dan atestat MLPAT nr. 1743, ing. Gheți Gh. Camelia Daniela atestat MLPAT nr. 04829, ing. Macovei V. Radu atestat MLPAT nr. 1658 și ing. Pelinaru M. Mihai atestat MLPAT nr. 1414, cu avizul MC-DC-MB nr. 612/Z/05.07.2012.

NOTĂ: Proiectantul și beneficiarul răspund pentru exactitatea, veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația ce a stat la baza emiterii prezentei autorizații de construire. Proiectantul, executantul și beneficiarul rămân direct răspunzători de respectarea proiectului autorizat, a normelor și normativelor tehnice și a legislației în vigoare.

Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele anexate prezentei autorizații.

Autorizația se eliberează în baza CU 887/1324751/29.08.2015 emis de PMB. Documentația tehnică vizată spre neschimbare cât și avizele prezentate fac parte integrantă din prezenta autorizație: Avizul favorabil al Primarului Sectorului 1 nr. 303/E/AP/22.05.2012, Decizia Etapei de Încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului București nr. 08/03.02.2014, Notificarea Direcției de Sănătate Publică MB nr. 152/1345/12.02.2014, Avizul ISU (Pomplieri) de securitate la incendiu nr. 159/14/SU-B1/20.02.2014, Avizul ISU de protecție civilă nr. 160/14/SU-B1/20.02.2014, Avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23159/21670/20783/481 din 09.09.2015, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație din cadrul PMB nr. 16197/16195/13.03.2014, Acordul Brigăzii Rutiere din cadrul IGPR nr. 942.054/SOS/BS/14.04.2014, Avizul favorabil al Enel Distribuție Muntenia nr. 147181487/05.08.2015, Avizul condiționat al Apa Nova București nr. 91510820 din 27.07.2015, Avizul favorabil condiționat al Distrigaz Sud Rețele nr. 309.816.810/18.08.2015, Acordul RADET nr. 44261 din 18.08.2015, Avizul condiționat al Telekom România Communications SA nr. 100/05/03/01/2119 din 04.08.2015, Avizul RATB nr. BAE 29826/05.08.2015, Contract de prestări servicii de Salubritate încheiat cu SC Compania Romprest Service SA nr. AV007076S1/17.07.2015, Studiu Geotehnic întocmit de Universitatea Tehnică de Construcții București – Departamentul de Cercetare și Proiectare în Construcții, ing. Andrei Constantin Olteanu.

- pentru imobilul – teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 1, cod poștal....., Calea Griviței nr. 84-98, cartea funciară nr. 267574, număr cadastral 267574.

- lucrări în valoare de 35.669.400,00 lei

În baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) nr. 35 din 2015, elaborată de SC B.I.P. Real Invest SRL – J40/11299/2012, cu sediul în municipiul București, sectorul 1, Calea Griviței nr. 143, bl. -, sc. -, et. 1, cam. 39-40, cod poștal, respectiv de Ruxandra Ana Fotino, arhitect cu drept de semnătură înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 1632, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei Teritoriale București a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ - D.T. (D.T.A.C.) - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE -, ÎMPREUNĂ CU TOATE AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, PRECUM ȘI ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată
În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 050013, sector 6, București, România
Tel.: 021/305 55 00/1700
http://www.pmb.ro



43

SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL

Calea Griviței nr. 84-98

FAZA 2 - Clădire 3S+P+6E cu funcțiuni: garaje și spații tehnice în cele 3 subsoluri care vor comunica cu subsolurile clădirii 3S+P+14E+Et. Th. retras ce a făcut obiectul autorizației din FAZA 1, hol acces și recepție, servicii - restaurant (în principal pentru sașii și ocazional pentru public) și spații tehnice la parter, săli de reuniuni la etajul 1, birouri la etajele 2+6, inclusiv instalațiile interioare aferente și amenajarea incintei. Parcarea/garajul în incintă: total 340 locuri din care 188 locuri în subsoluri din FAZA 1+127 în Faza 2 și 45 locuri la sol din care 31 relocalate din Faza 1.



B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.18) la Inspectoratul în Construcții București împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.19) la Inspectoratul în Construcții București, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier - în perfecta stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.) vizată spre neschimbare, pe care o va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de paza și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția pentru cultura, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la groapă de gunoi ecologică materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 5 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

D. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 36 luni/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

**PRIMAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Ioan - Răzvan SAVA**

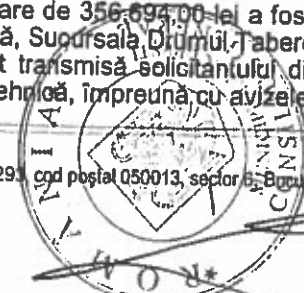
**SECRETAR GENERAL,
TOMA TUDOR**

**ARHITECT ȘEF,
Arh. GHEORGHE PĂTRAȘCU**

**ȘEF SERVICIU,
Arh. DIANA OLTEANU**

Întocmit : arh. Aurelia Stratulat
Taxa de autorizare în valoare de 356.694,00 lei a fost achitată conform OP din 18.12.2015 în format electronic la Banca Comercială Română, Sucursala Drumul Taberei.
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de însoțită de un exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 050013, sector 6, București, România
Tel.: 021/30555 00/1700
http://www.pmb.ro



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZMEMBRARE

Scara 1:500

Mr. cadastral	267574	Reprezentarea masurata a imobilului (mp)	6831	Adresa imobilului	Calea GRIVITEI nr.82-84, 88-90, 92, 94, 96, 98
Mr. Cartea Funciara	267574	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)		Plan. BUCURESTI, SECTOR 1	

Stuatiu actuala (forme actuale)		Stuatiu viitoare (dupa despartire)		decare model			
Id. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de teren	Dezmembruare	N. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de teren	Dezmembruare
267574	6831	Cc		6032	Cc		
				339	Cc		
				153	Cc		
				307	Cc		
Total	6831			Total	6831		

Executant,
Ing. SERBAN VIRGIL-FLOREAN
SC TDCS CO 3001 SRL

Confirm executarea masuraturii la teren, corectitudinea selectiei documentatiei cadastrale si corectitudinea actiunii de realizare ale teren.

Inspector,

Confirm intrucurarea imobilului in baza de date integrate si eliberarea numerului cadastral.

Secretariatul si poarta

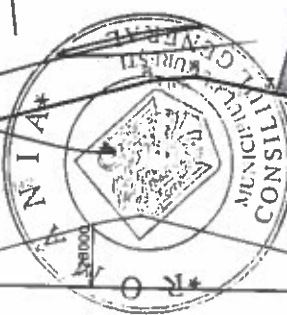
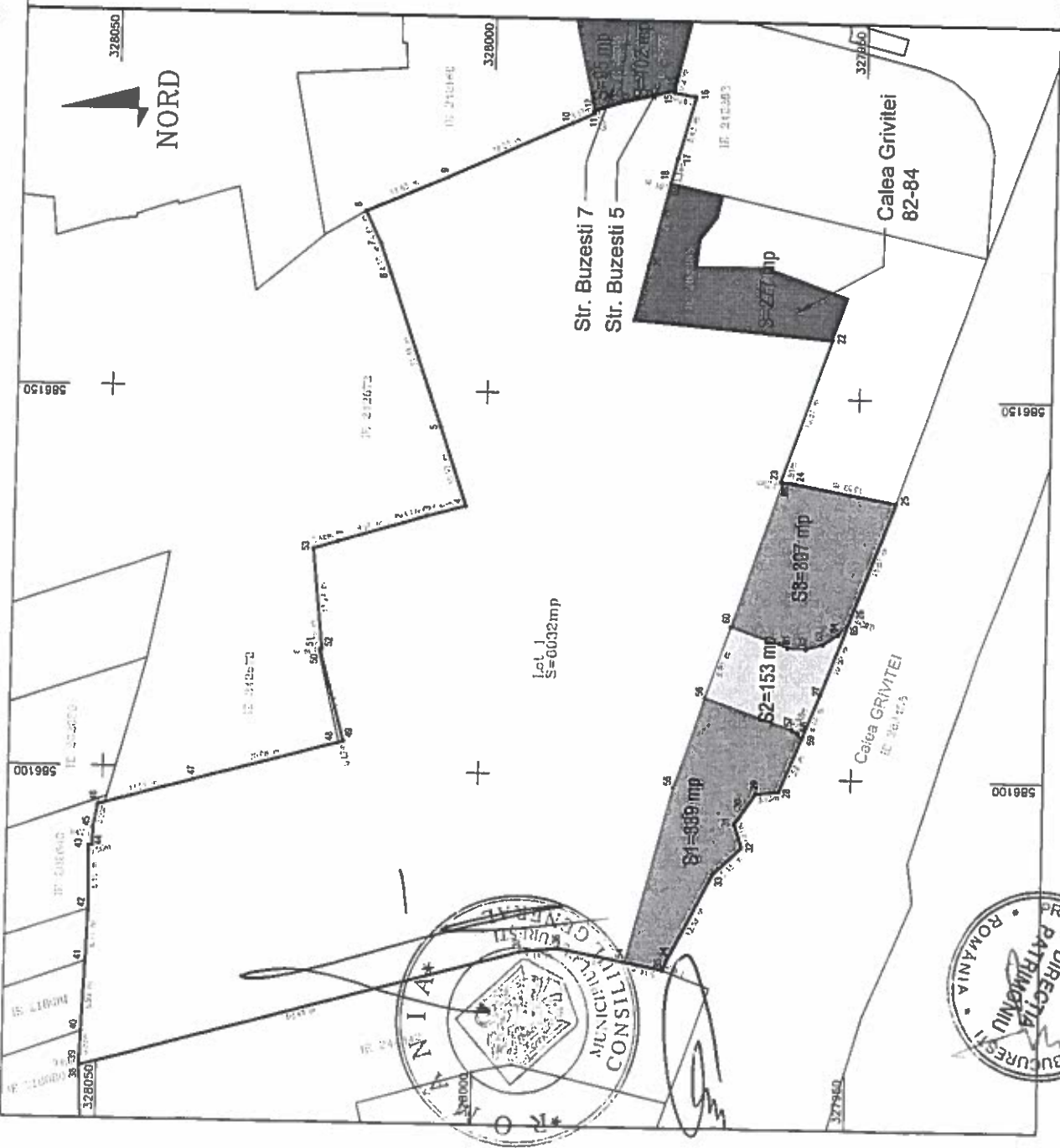
Data

Stampila DCP

Data: septembrie 2017



Handwritten signature



45

Evaluator: SC EGETRA CONSULTING SRL

EGETRA CONSULTING SRL

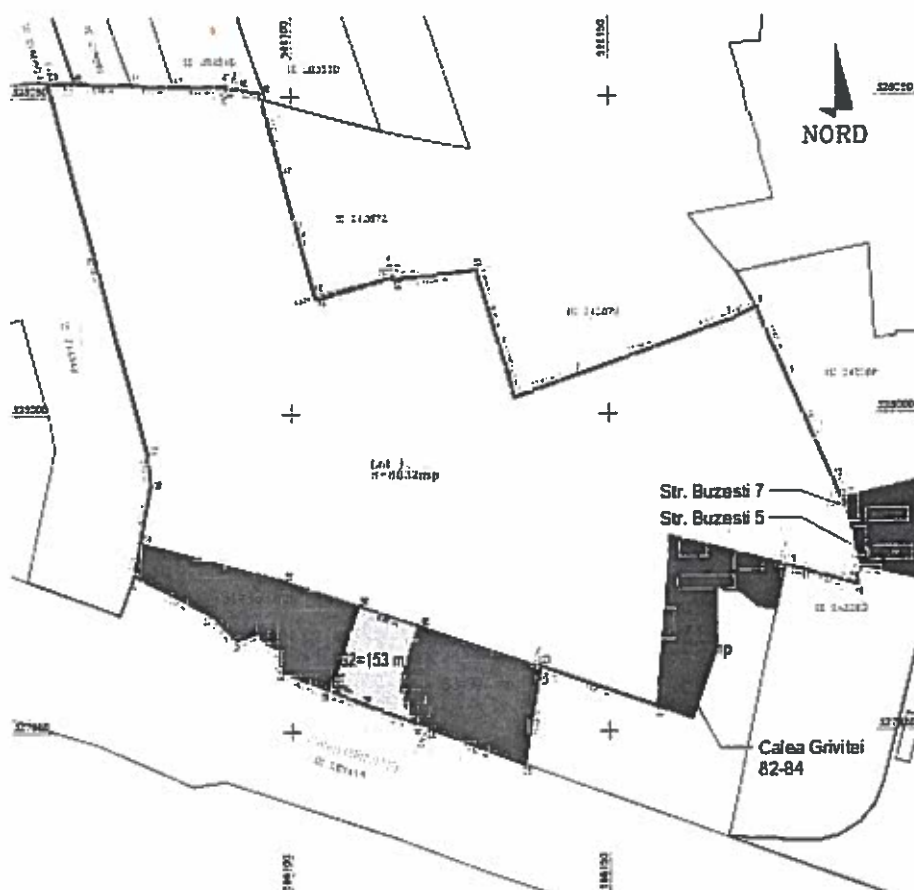
CONSULTANTA - EVALUARI - RESTRUCTURARI

Bucuresti, sector 3, str. Alexandru Moruzzi 9, bl. V54B, sc.3, ap.36 ,
tel.021/322.35.16, 0723.695.126

RC J40/10911/99 CUI 12487709 cont RO 14 BUCU 02 356352 2511 R0 01

ALPHA BANK Sucursala Libertatii

RAPORT DE EVALUARE Nr. 63/28.06.2017



**Teren in suprafata de 307 mp
Situat in Bucuresti, sector 1
Calea Grivitei nr. 84-98**

**Proprietar: SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL
Beneficiar: SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al destinatarului.



1. SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării: Teren liber de construcții, identificat prin Planul de amplasament și delimitare al imobilului cu propunerea de dezmembrare- scara 1:500, executat de ing. Serban Virgil Florin în februarie 2017, Anexa 1.36 la regulamentul după cum urmează: Teren situat în București, sector 1, str. Grivitei nr. 84-98 în suprafața de 307 mp, neidentificat cadastral și neintabulat în CF; acesta este identificat ca lot 4 prin Planul de amplasament și delimitare al imobilului cu propunerea de dezmembrare- scara 1:500, executat de ing. Serban Virgil Florin în februarie 2017, Anexa 1.36 la regulamentul și face parte din terenul în suprafața totală de 6831 mp, identificat cu nr. Cad. 267574, CF 267574, proprietatea SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării.

Descrierea proprietății imobiliare: Parcela de teren este situată în București, sector 1, în zona centrală a orașului, în apropierea Pieței Victoriei.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București, terenul se află în subzona CP1 – subzona centrală situată în limitele zonei de protecția valorilor istorice și arhitectural urbanistice în care se menține configurația țesutului urban tradițional și parțial în subzona CA2 – subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, situată în afara limitelor zonei protejate.

Conform Regulamentului de Urbanism – art. 4, caracteristici ale parcelelor, în cazul clădirilor noi cu regim de înălțime P+4E, se considera construibile parcelele având minim 400 mp și un front la strada de min. 12 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de min. 15 m în cazul clădirilor cuplate și izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu unele dintre parcelele adiacente.

Parametrii tehnici ai terenului, conform Planului Urbanistic General al Municipiului București și Regulamentului de Urbanism, în cazul parcelelor construibile, sunt: POT max.70% și CUT = 1,9 ADC/mp construit.

Pentru teren este în vigoare Autorizația de construire nr. 17/1381694/21.01.2016 pentru realizarea unui ansamblu denumit "The Mark-Grivita Tower" format din două clădiri unite cu corpuri de legătură în regim de înălțime 3S+P+14E+et.th. pentru funcțiunea de birouri cu restaurant la parter și 3S+P+6E cu funcțiunea de birouri cu săli de reuniuni, servicii și restaurant – faza 1 prima clădire. De asemenea, este în vigoare Autorizația de construire nr. 21/1381697/21.01.2016 pentru realizarea unui ansamblu denumit "The Mark-Grivita Tower" format din două clădiri unite cu corpuri de legătură în regim de înălțime 3S+P+14E+et.th. pentru funcțiunea de birouri cu restaurant la parter și 3S+P+6E cu funcțiunea de birouri cu săli de reuniuni, servicii și restaurant – faza 2 – cea de-a doua clădire.

Inspectia proprietății a fost efectuată de către Adriana Chirila în data de 28.06.2017.

Abordarea evaluării proprietății este conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2017, respectiv GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, care este aplicabil în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie destinată unor părți interesate în tranzacția a unei asemenea proprietăți imobiliare.

Prezentul raport reprezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, conține 21 (douăzeci și una) pagini inclusiv anexe și a fost întocmit în două exemplare, din care unul pentru client.

1.1. Rezultatele evaluării

În urma aplicării singurei metode de evaluare posibil de folosit prezentate în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării (valori exclusiv TVA):

Metoda comparației directe = 855 EUR/mp

1.2. Analiza rezultatelor: Opinia evaluatorului

Evaluare teren București, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98



48

In opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatile imobiliare la data de 28.06.2017 (1 EUR = 4,5630 lei) este de:

V proprietate = 1.198.000 lei (262.500 EUR)



Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 28.06.2017: 4,5630 lei/ 1 EUR;
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul dolarului nu este neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Adriana Chirila
SC EGETRA CONSULTING SRL



1.3. Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara ce face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in data de 28.06.2017.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua a ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Adriana Adelaida Chirila
Evaluator imobiliar
Membru Acreditat al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98



CUPRINS



I. SINTEZA EVALUĂRII

- 1.1. REZULTATELE EVALUĂRII
- 1.2. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI
- 1.3. CERTIFICARE

II. DATE GENERALE

- 2.1. OBIECTUL EVALUĂRII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
- 2.2. SCOPUL EVALUĂRII
- 2.3. CLIENTUL ȘI DESTINATARUL LUCRĂRII (INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII)
- 2.4. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
 - 2.4.1. *Ipoțeze și ipoteze speciale*
 - 2.4.2. *Valoarea estimată*
 - 2.4.3. *Data evaluării*
 - 2.4.4. *Data inspecției*
 - 2.4.5. *Metodologia de evaluare folosită*
 - 2.4.6. *Modalități și termene de plată*
- 2.5. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI
- 2.6. SURSELE DE INFORMAȚII

III. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

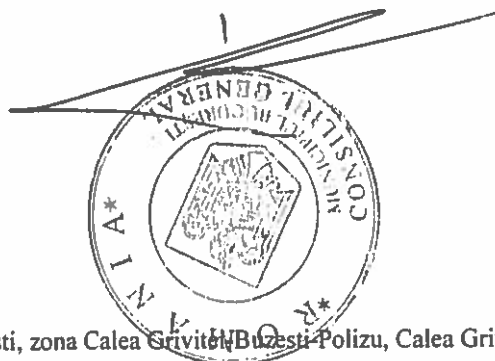
- 3.1. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI PROPRIETĂȚII
- 3.2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

IV. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)
- 4.2. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMAȚII)
- 4.3. METODE DE EVALUARE

V. PREZENTAREA EVALUĂTORULUI

ANEXE



2. DATE GENERALE

2.1. Obiectul evaluarii

Teren liber de constructii, identificat prin Planul de amplasament si delimitare al imobilului cu propunerea de dezmembrare- scara 1:500, executat de in. Serban Virgil Florin in februarie 2017, Anexa 1.36 la regulamentul dupa cum urmeaza: Teren situat in Bucuresti, sector 1, str. Grivitei nr. 84-98 in suprafata de 307 mp, neidentificat cadastral si neintabulat in CF; acesta este identificat ca lot 4 prin Planul de amplasament si delimitare al imobilului cu propunerea de dezmembrare- scara 1:500, executat de ing. Serban Virgil Florin in februarie 2017, Anexa 1.36 la regulamentul si face parte din terenul in suprafata totala de 6831 mp, identificat cu nr. Cad. 267574, CF 267574, proprietatea SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL.

Acesta este proprietatea celor de mai sus in baza urmatoarelor documente:

- Act de alipire aut. sub nr. 1782/03.11.2015 la SPN Ilie Laura Marcela si Ana Maria Naidin;
- Extras CF pentru informare nr. 116169/29.11.2016;
- Planul de amplasament si delimitare al imobilului cu propunerea de dezmembrare- scara 1:500, executat de ing. Serban Virgil Florin in februarie 2017, Anexa 1.36 la regulamentul.

Mentionam ca pentru parcela de teren evaluata nu este intocmita documentatie topo-cadastrala de identificare, existand riscul existentei unor suprapuneri, in cazul efectuarii lucrarilor de cadastru si publicitate imobiliara.

Conform declaratiei reprezentantilor proprietarului, dreptul de proprietate asupra imobilului este complet. Asupra acestuia greveaza sarcini si s-au constituit garantii bancare sau ipotecari, care limiteaza dreptul de proprietate. Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute.

Nu se asuma nici o responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile si proprietatea poate fi vanduta, daca nu se specifica altfel.

2.2. Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este *estimarea valorii de piata* a proprietatii imobiliare in vederea tranzactionarii, in conformitate cu Standardul de Evaluare GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

2.3. Clientul si destinatarul lucrarii (Instructiunile evaluarii)

Prezentul raport de evaluare se adreseaza SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL in calitate de *client si destinatar*.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

2.4. Termenii de referinta ai evaluarii

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.4.1. Ipoteze

- > Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actual al proprietatii supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai apropiata de cea la care va fi incheiata tranzactia;
- > La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98



[Signature]

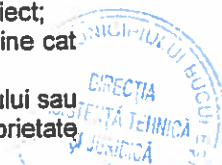
[Signature]



[Signature]

CONFORM
CU ORIGINALUL

- Imobilul a fost vizionat si inspectat personal de catre inspectorul nominalizat in proiect;
- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive, schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia;
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii;
- Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si terte persoane;
- Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;
- Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.



[Handwritten signature]

2.4.2. Ipoteze speciale

- Mentionam ca pentru parcela de teren evaluata nu este intocmita documentatie topo-cadastrala de identificare, existand riscul existentei a unor suprapuneri, in cazul efectuarii lucrarilor de cadastru si publicitate imobiliara. In prezentul raport de evaluare se presupune ca nu exista asemenea suprapuneri si ca terenul in cauza poate fi intabulat in Cartae Funciara;
- Parcela de teren in cauza, avand suprafata sub 400 mp, poate fi construibila doar alipita terenurilor vecine, asa cum am aratat in paragrafele anterioare. In prezentul raport de evaluare se presupune ca terenul poate fi alipit parcelei vecine pentru care s-a obtinut autorizatie de construire a unui centru comercial.
- Desi, conform extrasului CF, asupra terenului greveaza sarcini - ipoteca si interdictie de grevare si ipotecare, ipoteza in care se realizeaza evaluarea este cea a terenului liber de sarcini.

2.4.3. Valoarea estimata

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare, aceasta facand obiectul Standardul de Evaluare a bunurilor GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform acestuia definitia valorii juste este urmatoarea:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat. Intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

2.4.4. Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii iunie 2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Opinia privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culese si analizate de evaluator in data de 28.06.2016.

2.4.5. Data inspectiei

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuata personal de Adriana Chirila in data de 28.06.2017.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale cladirilor, terenului sau amplasamentelor investigate si nu au fost inspectate si expertizate pertile ascunse ale blocului.

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98



51



2.4.6. Metodologia de evaluare folosita

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata doar metoda comparatiei directe, avand in vedere suprafata terenului evaluat.

2.4.7. Modalitati si termene de plata

Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare, reprezinta valoarea justa a proprietatii imobiliare evaluate si considerata a fi platita integral (cash), fara conditii de plata deosebite (rate, leasing, etc).

2.5. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atesta dreptul de proprietate si a informatiilor legate de istoria si exploatarea imobilului, furnizate de catre reprezentantii clientului cu ocazia inspectiei proprietatii, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

2.6. Sursele de informatii

Sursele de informatii care au stat la baza inocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- > Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre proprietari;
- > Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

3. PREZENTAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE

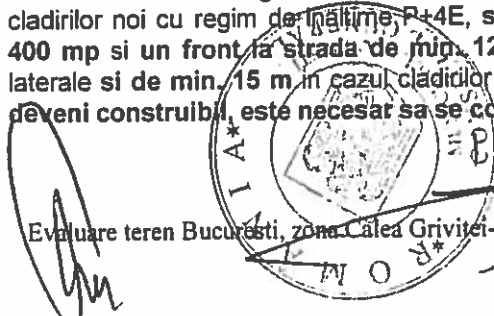
3.1. Descrierea amplasamentului

Terenul este situat in Bucuresti, sector 1, in zona centrala a orasului, in apropierea Pietei Victoriei.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, terenul evaluat se afla in subzona CP1 – subzona centrala situata in limitele zonei de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice in care se mentine configuratia tesutului urban traditional si partial in subzona CA2 – subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, situata in afara limitelor zonei protejate.

Conform Regulamentului de Urbanism – art. 4, caracteristici ale parcelelor, in cazul cladirilor noi cu regim de inaltime P+4E, se considera constructibile parcelele avand minim 400 mp si un front la strada de min. 12 m pentru constructiile inscrise intre doua calceane laterale si de min. 15 m in cazul cladirilor cuplate si izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni constructibile, este necesar sa se comaseze cu unele dintre parcelele adiacente.

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98

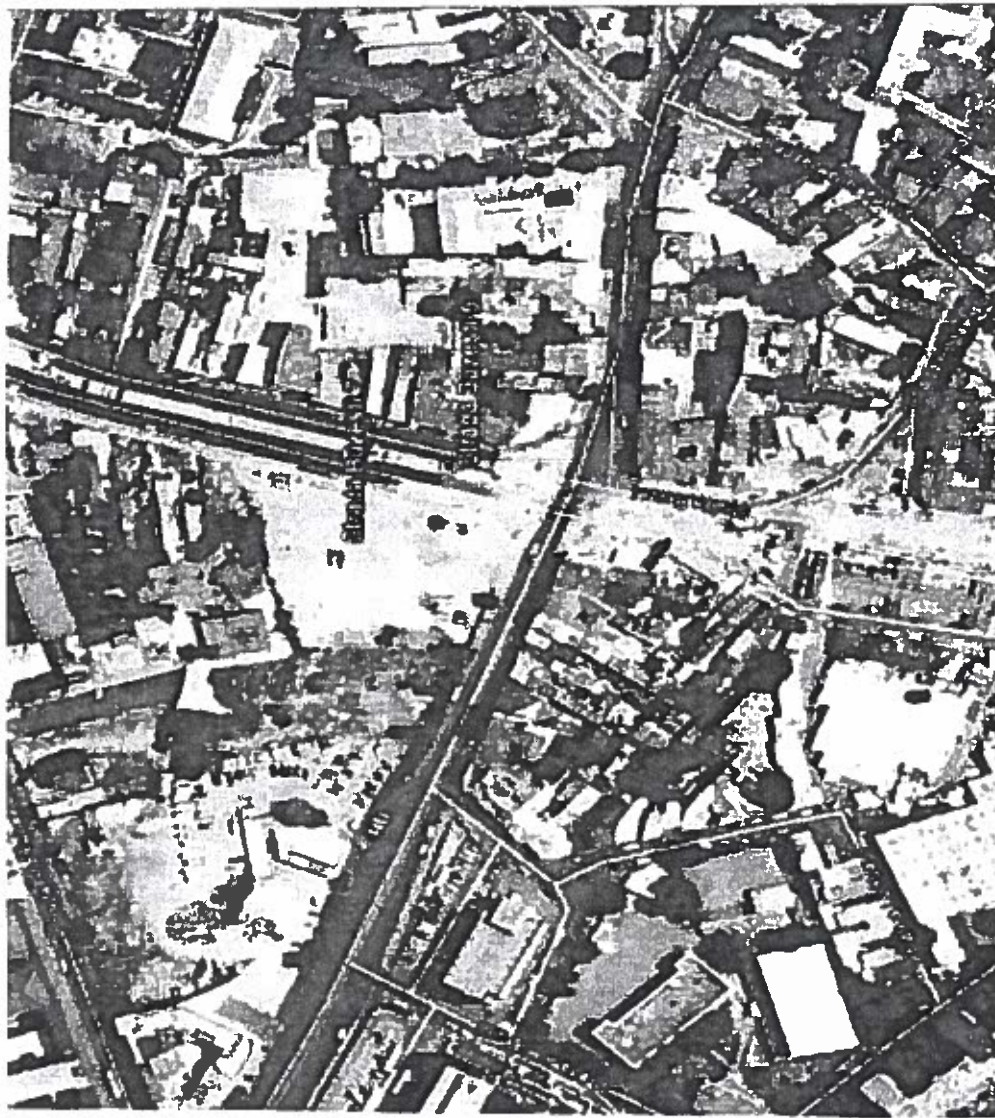
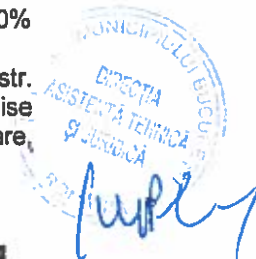


52



Parametrii tehnici ai terenului, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti si Regulamentului de Urbanism, in cazul parcelor construibile, sunt: POT max.70% si CUT = 1,9 ADC/mp construit.

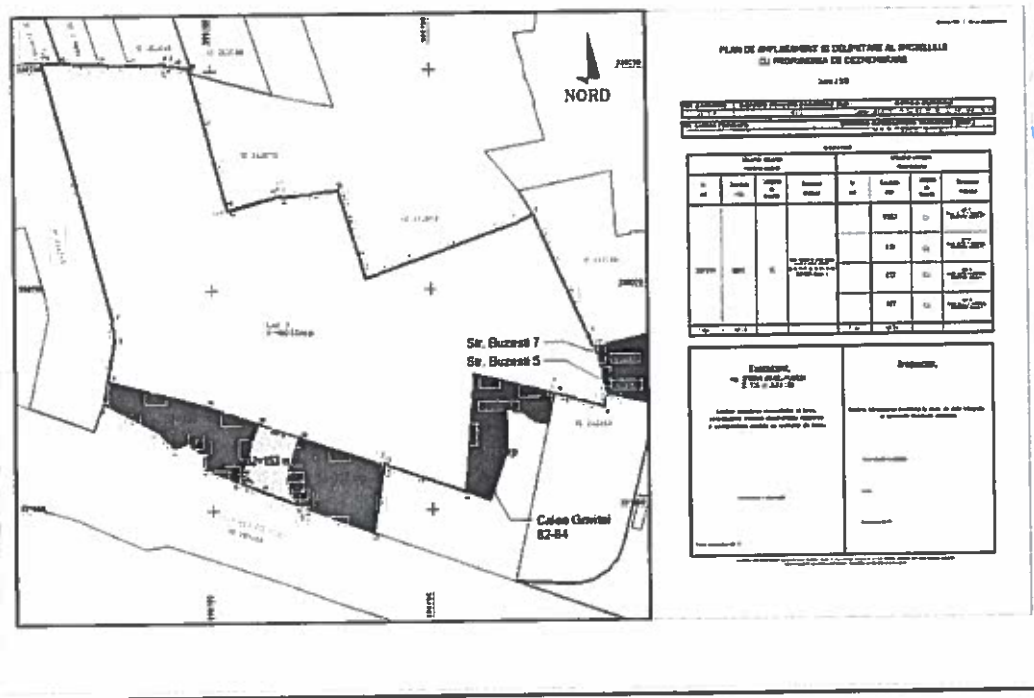
Pentru teren a fost in vigoare Planul Urbanistic Zonal "Calea Grivitei- str. Buzesti- str. Polizu, sector 1" aprobat cu HCGMB NR. 255/2010, valabil 5 ani, conform caruia sunt permise functiuni publice municipale si supramunicipale, hotel, birouri, servicii financiar-bancare, multiplex-cinema, comert, servicii, locuinte, parcaje subterane.



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98



NU SE SCITA
SI ORIGINALUL



ROMANIA
MUNICIPALITATEA BUCURESTI
DIRECTIA
ASISTENTA TEHNICA
SI JURIDICA
[Signature]

3.2. Analiza pietei imobiliare specifice

Evolutia pietei imobiliare din anul 2015 demonstreaza o tendinta de stabilizare a preturilor, valoarea locuintelor positionandu-se aproape de nivelul minim. Asistam insa in aceasta perioada si la situatii pentru care pretul locuintelor a inregistrat cresteri.

In ceea ce priveste terenurile pentru dezvoltare, numarul tranzactiilor s-a intensificat in prima jumatate a anului 2015, mai ales in Capitala. Investitorii s-au orientat catre cele aflate in zone usor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicata si accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public si accesului auto au fost printre principalele criterii de selectie. De asemenea, a existat preponderent interes catre zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltari imobiliare si mai putin in pe zone in curs de dezvoltare.

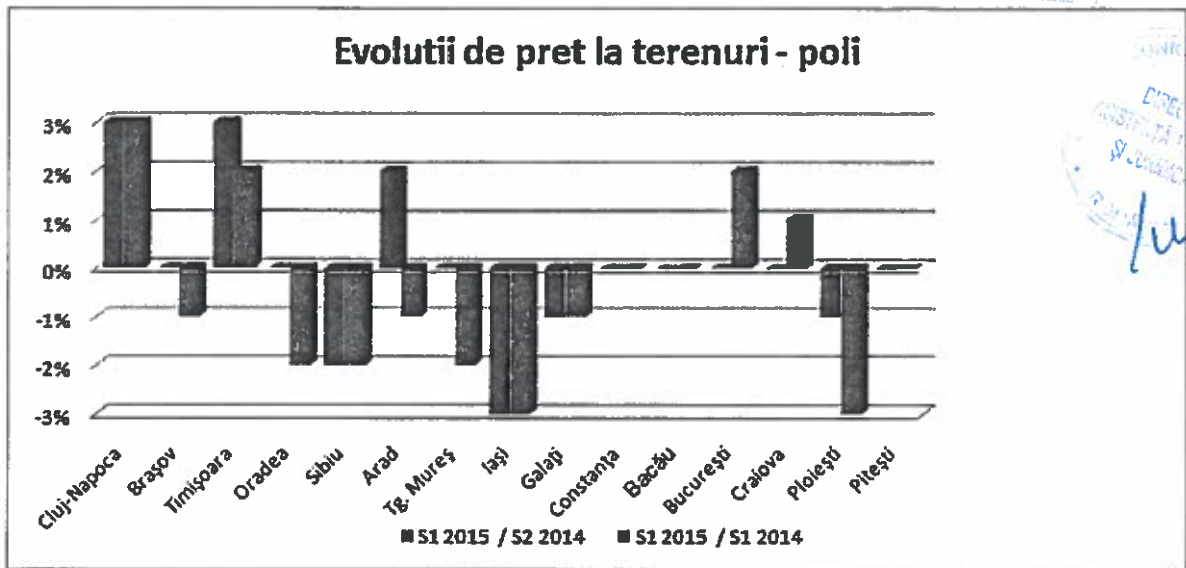
Pentru segmentul rezidential, dezvoltatorii au cautat terenurile cu toate autorizatiile de urbanism valabile, in timp ce pentru sectorul de birouri tinta au constituit-o cele cu acces facil la mijloacele de transport in comun, dar si la zonele comerciale. Pentru sectorul industrial, cerere mai ridicata s-a inregistrat din partea companiilor care au deja parcuri logistice sau de productie in Romania si care doresc sa-si extinda aceste parcuri industriale.

Prin intermediul graficului de mai jos, DARIAN va prezinta evolutia preturilor terenurilor in decurs de sase si 12 luni.

[Signature]

ROMANIA
MUNICIPALITATEA BUCURESTI
DIRECTIA
ASISTENTA TEHNICA
SI JURIDICA

ROMANIA
MUNICIPALITATEA BUCURESTI
DIRECTIA
PATRIMONIUL
ROMANIA



Vă prezentăm mai jos evoluțiile pe ultimele șase, respectiv 12 luni, pe regiuni de dezvoltare.

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	Terenuri - evoluții de prețuri		
	S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
	2014	2014	
	6 luni	12 luni	7 ani
Cluj-Napoca	3%	3%	-64%
Braşov	0%	-1%	-63%
Timișoara	3%	2%	-68%
Oradea	0%	-2%	-67%
Sibiu	-2%	-2%	-55%
Arad	2%	-1%	-71%
Tg. Mureș	0%	-2%	-54%
Reșița	0%	0%	-75%
Deva	-1%	-3%	-62%
Alba Iulia	0%	0%	-68%
Bistrița	0%	0%	-48%
Zalău	0%	0%	-
Baia Mare	0%	0%	-73%
Satu Mare	0%	0%	-62%
Miercurea Ciuc	0%	-2%	-34%
Sfântu Gheorghe	0%	-2%	-



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98



WORLD
SOLUTIONS

UNIVERSITATEA DE ECONOMIE SI ADMINISTRATIE
BUCURESTI
Kuply

MOLDOVA+ DOBROGEA	Terenuri - evoluții de prețuri		
	S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
	2014	2014	2015 / 2008
	6 luni	12 luni	7 ani
Iași	-3%	-3%	-80%
Galați	-1%	-1%	-45%
Constanța	0%	0%	-75%
Bacău	0%	0%	-71%
Suceava	-1%	-2%	-68%
Botoșani	0%	0%	-
Piatra Neamț	0%	0%	-
Vaslui	-8%	-10%	-
Focșani	0%	0%	-
Tulcea	0%	0%	-
Media zona		2%	63%
Media poli		1%	68%
Media orașe mici		2%	68%

OLTENIA+ MUNTENIA	Terenuri - evoluții de prețuri		
	S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
	2014	2014	2015 / 2008
	6 luni	12 luni	7 ani
București	0%	2%	-68%
Craiova	0%	1%	-59%
Ploiești	-1%	-3%	-64%
Pitești	0%	0%	-69%
Buzău	0%	0%	-47%
Brăila	0%	0%	-
Alexandria	0%	0%	-
Slobozia	0%	-1%	-
Călărași	0%	-10%	-
Giurgiu	-12%	-14%	-
Dr. Tr. Severin	-1%	-9%	-68%
Râmnicu Valcea	6%	6%	-
Târgoviște	-1%	-3%	-68%
Slatina	0%	0%	-
Târgu Jiu	-1%	-3%	-
Media zona	1%	2%	63%
Media poli	0%	0%	65%
Media orașe mici	0%	-3%	61%

Deși, în comparație cu perioada similară a anului trecut, prețurile nu au cunoscut o depreciere considerabilă (aproximativ 1%), față de începutul crizei – la jumătatea lui 2008 – la nivel național prețul terenurilor a scăzut cu aproximativ 61%.

TERENURI		
Evoluția la nivel național		
S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
6 luni	12 luni	7 ani
-0,3%	-1,0%	-61%

TERENURI		
Evoluția la nivelul poliilor de dezvoltare		
S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
6 luni	12 luni	7 ani
0,1%	-0,5%	-65%

[Handwritten signature]

ROMANIA
CASA DE EVALUARE SI ESTIMARE
GENERALA
BUCURESTI

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA
PATRIMONIUL
ROKANIA

TERENURI		
S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
6 luni	12 luni	7 ani
-0,4%	-1,1%	-56%



Un argument în favoarea scăderii continue a prețurilor la terenuri l-a constituit faptul că, spre deosebire de piața locuințelor, care a fost susținută de programul Prima Casă, în cazul terenurilor nu a existat nicio pârghie care să mențină prețul. De asemenea, marja de negociere în cazul terenurilor este mai ridicată decât în cazul locuințelor. Este de remarcat scăderea foarte mică a prețurilor din ultimele șase luni (0.3%), slab simțită în piață, iar tendința viitoare este de stabilitate a prețurilor ei.

4. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in situatia terenului liber.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim profitabila.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului liber pentru proprietatea imobiliara analizata.

Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, respectiv proprietate imobiliara de tip industrial-comercial- cladire de birouri, cu toate serviciile aferente.

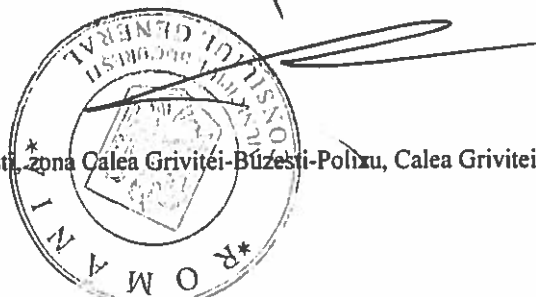
4.2. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii)

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata doar metoda comparatiei directe, avand in vedere suprafata terenului evaluat.

4.2.1. Etape parcurse

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre proprietar;
- inspectia amplasamentului si al zonei ;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.





4.3. Metoda comparatiei directe

Comparatia directa poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii.

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date pentru loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Pentru estimarea valorii juste a ctivelor prin aceasta metoda evaluatorul a apelat la informatiile provenite din informatiile provenite din ofertele existente pe piata la data evaluarii. Acestea sunt:



[Handwritten signature]

Comparabila 1

Teren - intravilan - Grivitei

Reper: Calea Grivitei

ID: 1626RUM161



• Tip: Intravilan • 5 teren: 1000 m² € 1.000.000
 • Deschidere: 20 m

Teren de vanzare in Bucuresti, Grivitei, reper Grivitei, avand o suprafata de 1000 mp si deschidere de 20 ml. Pe teren se poate edifica o constructie cu urmatoii coeficienti: POT 65% , CUT 2.5 , ampranta maxima 650 mp. In vecinatatea terenului se gasesc: scoala/gradinita, zona comerciala, autobuz, ratb, metrou. ID intern: 161.

Dotări / Utilități / Informații utile

Localizare

Grivitei - lângă Grivitei

• Atelierele CFR Grivița

Halta București Basarab

Google

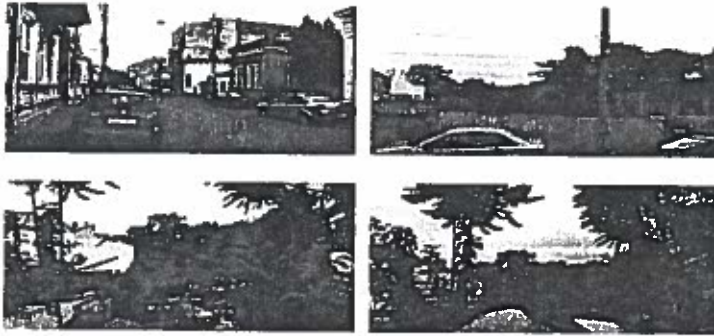
Map data ©2016 Google

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea-Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



Ultima actualizare a ofertei: 20.01.2016



<http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-grivitei-bucuresti-1626RUN161>

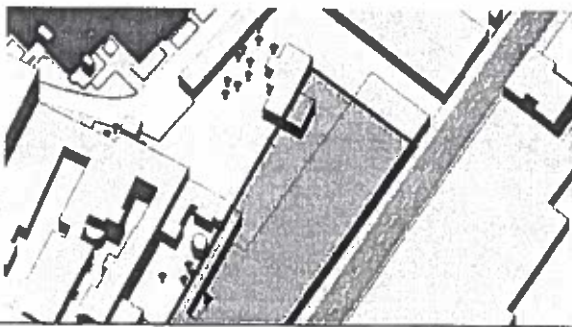
Comparabila 2

Teren - Titulescu

Reper: lângă Grivitei - Banu Manta - Gara de Nord

1787RUN15

- Compart
- PDF
- Mapa
- Distribuie
- Reclama



- Contactează agentul: **Cristian Calderaru** Cristian Calderaru
- 1 Alegeți o altă descriere agent
- 2 Vezi descrierea agentia
- 3 Tei interesat
- Trimite mesaj agentului
- Facebook
- LinkedIn
- Twitter

Vă contactez în legătură cu oferta nr. 1787RUN15 de pe IMOPEDIA.ro

• 5. teren 2000 m² • Deschidere 100 m € 1.900.000

Alertă de preț
Setează prețul preferat și noi te anunțăm imediat. [Click aici](#)

Vanzare teren Titulescu - Grivitei - Banu Manta - Gara de Nord, Bucuresti. Imobil compus din teren suprafata 2.000mp, deschidere dubla 100m. Pentru teren s-a realizat P.U.Z., avand Indici urbanistici S+P+6+7+8, cut 3.55, pot 45%. Terenul se preteaza pentru construire cladire cu destinatia: rezidentiala. Pret - 1.900.000euro-tva

Localizare Titulescu - lângă Grivitei - Banu Manta - Gara de Nord



Google



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98



Ultima actualizare a ofertei: 10 06 2016

<http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-titulescu-bucuresti-1787RUN15>

Comparabila 3

Teren - intravilan - Grivitei

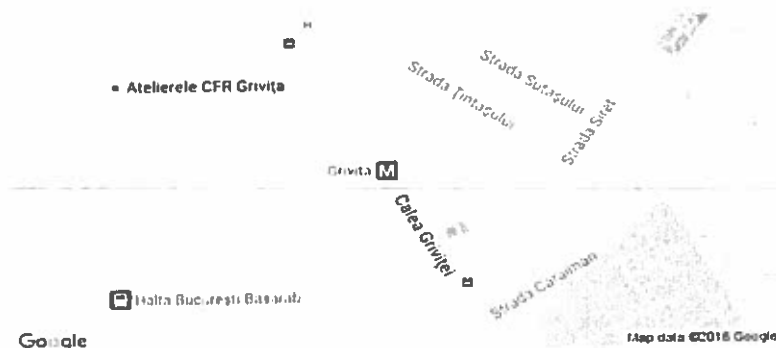
Reper: langă Grivita

ID 1626RUN402



• Tip intravilan • 5 teren 3000 m² € 2.250.000
• Deschidere 50 m

Teren de vanzare in Bucuresti, Grivitei, reper Grivita, avand o suprafata de 3000 mp si deschiderea de 50 ml. In vecinatatea terenului se gasesc: supermarket, banca, zona comerciala, autobuz, ratb, metrou. ID Intern: 402.



Ultima actualizare a ofertei: 14 01 2016

<http://www.imopedia.ro/bucuresti/terehuri-de-vanzare-1866049>

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Rolizu, Calea Grivitei nr. 84-98



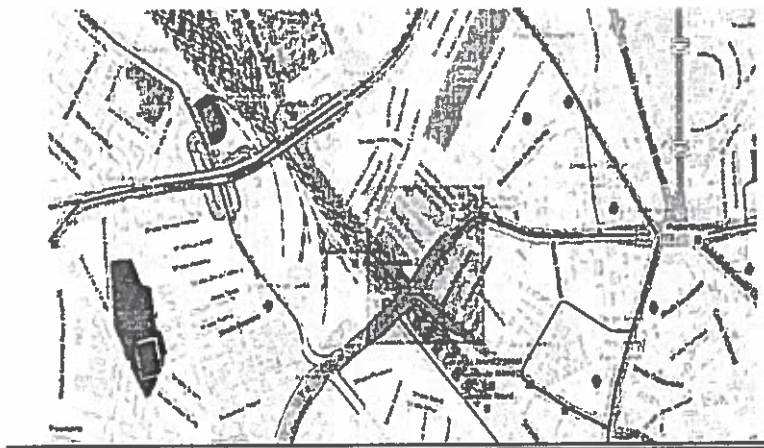
69

Comparabila 4

Teren - intravilan - Titulescu

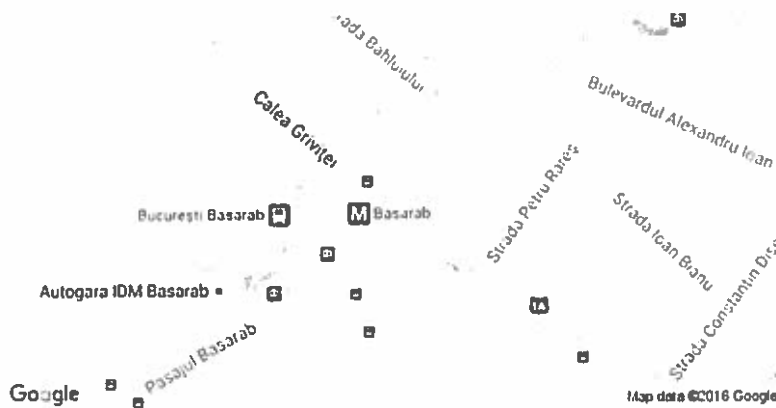
Reper: Strada Pasajul Basarab

ID 357RUM3061



• Tip intravilan • S teren 2000 m² € 1.900.000
• Deschidere 73 m

Teren intravilan de vanzare in Bucuresti - Titulescu, reper Pasajul Basarab, avand o suprafata de 2000 mp si deschiderea de 73 m la fronturi. Caracteristici teren POT 45 % , CUT 3.55 , Regim de inaltime P+6-8E , amplituda maxima 900 mp ID intern: IMO3061



Foto



Ultima actualizare a ofertei 14 07 2016

<http://www.imopedia.ro/bucuresti/terenuri-de-vanzare-1866049>



Evaluare teren Bucuresti, zona Calca Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98



61

Comparabila 5

Teren - intravilan - Gara de Nord

Refer: nespecificat

16RUN100731



• Tip	Intravilan	• S teren	460 m ²	€ 480.000
• Deschidere	15 m	• POT	60	
• CUT	2.5	• Curent electric	220V	
• Apa	DA	• Canalizare	DA	
• Gaze	DA			

460 MP - DESCHIDERE 15 M - ZONA BERZEI

Va propunem spre vanzare un teren situat intr-o zona rezidentiala a Bucurestului, zona Berzei, in apropiere de de Stirbei Voda. Avand o suprafata de 460 mp si o deschidere de 15 m, terenul este cuprins in subzona CA2, subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 m, cu regim de construire continuu sau discontinuu. Conform certificatului de urbanism procentul de ocupare a terenului (POT) este de maxim 60%, iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de maxim 2.5 pentru cladiri sub 6 niveleuri.

Terenul contine 2 corpuri de constructii parter plus anexa, demolabile, in suprafata de 120 mp.

Proprietatea este deservita de toate utilitatile, iar pozitia deosebita a terenului o recomanda pentru investitiile sau pentru edificarea propriului sediu reprezentativ de firma.

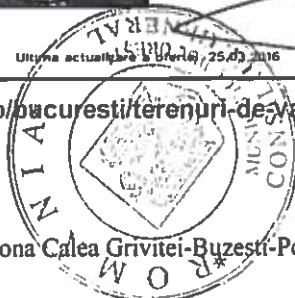
- Fmnsaje / Utilitati: curent electric 220V, apa, canalizare, gaze
- Info imobili: strazi amenajate, acces stradal
- Vecinatati: plata, scoala, RATB, drum urban
- Acte: persoana particulara, contr. vanzare-cumparare, hotarare judecatoreaca, dobandit prin mostenire
- Destinatii: rezidenta, centru de afaceri, comercial, hotel



Ultima actualizare a fișei: 25.05.2016

<http://www.imopedia.ro/bucuresti/terenuri-de-vanzare-1866049>

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98



GRILA COMPARATIILOR DE PIATA

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)						
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5
Suprafata (conformacte)	307.00	1,000	2,000	3,000	2,000	460
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		1,000.00	950.00	750.00	950.00	1,043.48
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	-5%	-50.0	-47.5	-37.5	-47.5	-52.2
Pret negociat (euro/mp)		950	903	713	903	991
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.0	902.5	712.5	902.5	991.3
Restrictii legale	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.0	902.5	712.5	902.5	991.3
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.0	902.5	712.5	902.5	991.3
Conditii vanzare	la plata	la plata	la plata	la plata	la plata	la plata
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		950.00	902.50	712.50	902.50	991.30
Localizare	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Gara de Nord
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	-5%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	-49.6
Pret ajustat		950.00	902.50	712.50	902.50	941.74
Acces	direct	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.00	902.50	712.50	902.50	941.74
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii, cu cladid
Valoarea ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-5.0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	-47.1
Pret ajustat		950.00	902.50	712.50	902.50	894.65
Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.00	902.50	712.50	902.50	894.65
Parametri tehnici	POT =45% CUT = 2,5	POT =65% CUT = 2,5	POT =45% CUT =3,55	POT =45% CUT = 2,5	POT =45% CUT =3,55	POT =60% CUT =2,5
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		950.00	902.50	712.50	902.50	894.65
Forma, deschidere, d/A	16.00	20 m	100	50	73	15.00
ajustare procentuala		0%	-10%	5%	-5%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.00	-90.25	35.63	-45.13	0.00
Pret ajustat		950.00	812.25	748.13	857.38	894.65
Suprafata	307.00	1,000	2,000	3,000	2,000	460
ajustare procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%	-5%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		-95.00	-81.23	-74.81	-85.74	-44.73
Pret ajustat		855.00	731.03	673.31	771.64	849.92
Total ajustare bruta		95.00	171.48	110.44	130.86	141.38
Total ajustare bruta procentuala		10.00%	20.00%	15.00%	15.00%	15.00%
Valoarea estimata	(rotund)	855.00	EUR/mp			4.5830
		282,500 €	1,198,000 lei			curs BNR pt. 28.08.2017



 DIRECTIA
 COMISIA TEHNICA SI JURONDA
 Municipality of Bucharest



 282,500
 1,198,000

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98



 PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
 PATRIMONIU
 ROMANIA

63

SCOPUL
CU ORIGINALUL

MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA
ASISTENȚĂ TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ
hupley

Explicatie ajustari	
Pret ajustat	a fost aplicata o ajustare de -5% pentru tipul comparabilei-oferta
Drepturi de proprietate	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele se refera la tranzactionarea dreptului de pr
Restricții legale	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele se refera la tranzactionarea in conditii de in
Condiții de finanțare	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele se refera la tranzactionarea in echivalent n
Condiții vanzare	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele au fost tranzactionate sau au fost oferitate
Localizare	a fost aplicata o ajustare de -5% pentru comparabila 5 considerata mai buna
Acces	nu au fost aplicate ajustari
Destinatia (utilizarea terenului)	au fost aplicate ajustari numai pentru terenul intravilan
Utilitati	nu au fost aplicate ajustari
Parametri tehnici	nu au fost aplicate ajustari
Forma, deschidere, d/A	a fost aplicata o ajustare procentuala in functie de raportul dintre A/d conform calcule, astfel pentru terenuri cu deschideri superioare s-au aplicat corectii negative, iar pentru terenuri cu deschideri inferioare s-au aplicat corectii pozitive
Suprafata	a fost aplicata o ajustare procentuale in functie de suprafata comparabilei, astfel comparabilele cu suprafete mai mari au fost corectate pozitiv, iar comparabilele cu suprafete mai mici decat cea a proprietatii subiect au fost corectate negativ.
valoare medie	776.18
mediana intervalului de valori	771.64
valoare maxma	855.00
valoare minima	673.31
valoare estimata	855.00

V comparatii de piata = 855 EUR/mp

4.4. Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului

In opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatile imobiliare la data de 28.06.2017 (1 EUR = 4,5630 lei) este de:

V proprietate = 1.198.000 lei (262.500 EUR)

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si ipotezele speciale exprimate in prezentul raport, adica in ipoteza ca nu exista suprapuneri cadastrale si ca terenul poate fi alipit parcelei vecine pentru care s-a obtinut autorizatie de construire a unui centru comercial.;
- **Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 28.06.2017: 4,5630 lei/ 1 EUR;**
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul dolarului nu este neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

[Signature]

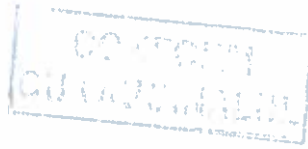
ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
AN E N O

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98

MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA
PATRIMONIULUI
ROMANIA

65

5. PREZENTAREA EVALUATORULUI



Lucrarea este executata de catre SC EGETRA CONSULTING SRL, care, impreuna cu colaboratorii sai, a elaborat peste 2.000 de studii de evaluare.

Date de identificare ale evaluatorului:

- adresa : str. Alexandru Moruzzi nr. 9, bl. V54B, sc. C, et. 2, ap. 36, sector 3, Bucuresti
- Telefon/fax: 021.322.35.16
- E-mail: egetra@gmail.com
- J40/10911/1999; CUI 12487709
- Cont IBAN RO14 BUCU 0235 6352 2511 RO01 ALPHA BANK LIBERTATII



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 84-98





DUPPLICAT

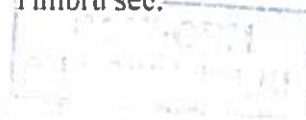


S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:



ACT DE ALIPIRE

Timbru-sec:



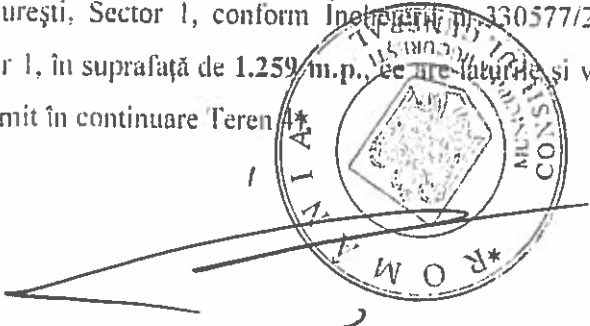
Subscriitorul **DUAL CONSTRUCT INVEST SRL**, persoană juridică română, cu sediul în București, Calea Văcărești, nr.391, et.2, camera 3, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.J40/5940/30.03.2005, având CUI 17423943, reprezentată legal prin administrator d-na Bădulescu Daniela-Terezia, cetățean român, domiciliată în București, Aleea Cîmpul cu Flori nr.4, bl.D26, sc.A, et.3, ap.11, sector 6, identificată cu CI seria RD nr.548986 eliberată de SPCEP S6 biroul nr.3 la data de 14.11.2007, CNP 2690916054725 și în baza Hotărârii AGA nr.4 din data de 25.09.2015, în calitate de proprietară a următoarelor imobile și anume:

- teren, liber de construcții, situat în București, Str. Griviței nr.88-90, sector 1, identificat cu număr cadastral 200482 (nr. cadastral vechi 10839), intabulat în Cartea Funciară nr. 200482 (CF vechi nr.35249) a Mun. București. Sector 1, conform Încheierii nr.24878/07.12.2005 eliberată de OCPI București – BCPI Sector 1, în suprafață de 1.022 m.p., ce are laturile și vecinătățile prevăzute în documentația cadastrală (denumit în continuare Teren 1),

- teren, liber de construcții, situat în București, Str. Griviței nr.96-98, sector 1, identificat cu număr cadastral 215237 (nr. cadastral vechi 20450), intabulat în Cartea Funciară nr. 215237 (CF vechi nr.55165) a Mun. București, Sector 1, conform Încheierii nr.45964/15.06.2015 eliberată de OCPI București – BCPI Sector 1, în suprafață de 1.691 m.p., ce are laturile și vecinătățile prevăzute în documentația cadastrală (denumit în continuare Teren 2),

- teren, liber de construcții, situat în București, Str. Griviței nr.94, sector 1, identificat cu număr cadastral 218567 (nr. cadastral vechi 21354), intabulat în Cartea Funciară nr. 218567 (CF vechi nr.59798) a Mun. București, Sector 1, conform Încheierii nr.45963/15.06.2015 eliberată de OCPI București – BCPI Sector 1, în suprafață de 1.092 m.p., ce are laturile și vecinătățile prevăzute în documentația cadastrală (denumit în continuare Teren 3),

- teren, liber de construcții, situat în București, Str. Griviței nr.82-86, sector 1, identificat cu număr cadastral 240899 (nr. cadastral vechi 20501/1), intabulat în Cartea Funciară nr. 240899 (CF vechi nr.99704) a Mun. București, Sector 1, conform Încheierii nr.330577/21.09.2009 eliberată de OCPI București – BCPI Sector 1, în suprafață de 1.259 m.p., ce are laturile și vecinătățile prevăzute în documentația cadastrală (denumit în continuare Teren 4),



COMPLET
CATEDRAL

DIRECȚIA
ASISTENȚĂ TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ
MUNICIPALITĂȚII BUCUREȘTI
ROȘU
LAUR

- teren, liber de construcții, situat în București, Str. Griviței nr.82-86, sector 1, identificat cu număr cadastral 240900 (nr. cadastral vechi 20501/2), intabulat în Cartea Funciară nr. 240900/vechi nr.99705) a Mun. București, Sector 1, conform Încheierii nr.330577/21.09.2009 eliberată de OCPI București – BCPI Sector 1, în suprafață de 646 m.p., ce are laturile și vecinătățile prevăzute în documentația cadastrală (denumit în continuare Teren 5),

- teren, liber de construcții, situat în București, Str. Griviței nr.92, sector 1, identificat cu număr cadastral 234061 (nr. cadastral vechi 25420), intabulat în Cartea Funciară nr. 234061 (CF vechi nr.82850) a Mun. București, Sector 1, conform Încheierii nr.396773/04.09.2008 eliberată de OCPI București – BCPI Sector 1, în suprafață de 879 m.p., ce are laturile și vecinătățile prevăzute în documentația cadastrală (denumit în continuare Teren 6) și

- teren, liber de construcții, situat în București, Str. Griviței nr.94A, sector 1, identificat cu număr cadastral 218568 (nr. cadastral vechi 21355), intabulat în Cartea Funciară nr. 218568 (CF vechi nr.59799) a Mun. București, Sector 1, conform Încheierii nr.45960/15.06.2015 eliberată de OCPI București – BCPI Sector 1, în suprafață de 242 m.p., ce are laturile și vecinătățile prevăzute în documentația cadastrală (denumit în continuare Teren 7),

în temeiul prevederilor art. 20 alin. 1 și art. 43 alin. 1 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, având în vedere că imobilele menționate anterior sunt învecinate și conform documentației și schitelor de alipire întocmite de ing. Șerban Virgil-Florin, având certificat de autorizare seria RO-B-F nr.0039, categoria D, documentație avizată prin referatul de admitere eliberat în baza cererii nr.87889/30.10.2015 de OCPI București - BCPI Sector 1, prin Inspector de cadastru Doina Pieleanu, am hotărât alipirea imobilelor, astfel încât pe viitor să formeze un singur corp de proprietate și anume:

terenul, liber de construcții, situat în Mun. București, Calea Griviței nr.82-86, 88-90, 92, 94, 94A, 96-98, sector 1, identificat cu număr cadastral 267574, în suprafață de 6.831 m.p., ce are laturile și vecinătățile prevăzute în documentația cadastrală, anexă la prezentul înscris.

Subscrisa DUAL CONSTRUCT INVEST SRL, prin reprezentant, declar că am dobândit terenurile astfel:

-terenul 1 prin cumpărare de la societatea comercială NORD HOTEL&BUSINESS CENTER SA. în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3475 din data de 05.12.2005 de notar public Costescu Nicolae Dragoș din cadrul BNP Asociați Stroe Monica Stefania și Costescu Nicolae Dragoș din București, construcțiile existente pe acesta fiind demolate conform Autorizației de desființare nr.244/13/G/39415 din 03.11.2005 și Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.1872/14.12.2006 ambele emise de Primăria Sectorului 1 București.





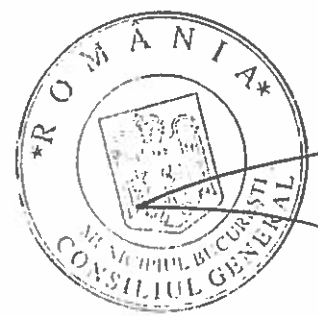
- terenul 2, terenul 3, precum și terenul 7, în baza Proiectului de fuziune prin absorbție autentificat sub nr.346/16.02.2015 de notar public Maria Amalia Tudor din cadrul SPN „ETICA” din București, prin care a fost absorbita societatea comerciala CEE PROPERTY INVEST ROMANIA SRL, a căruia s-a transferat în întregime patrimoniul acesteia,

- terenul 4 și terenul 5, prin cumpărare, de la societatea comercială NORD HOTEL&BUSINESS CENTER SA, în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3476 din data de 01.09.2005 de notar public Costescu Nicolae Dragoș din cadrul BNP Asociati Stroe Monica Stefania și Costescu Nicolae Dragoș din București, iar

- terenul 6 prin cumpărare, astfel: de la Ivănescu Elena și Ionescu Maria Elena, în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2412 din data de 01.09.2012 de BNP Ilie Laura Marcela din București, de la Voiculescu Cristian-George, în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2413/01.09.2008 de BNP Ilie Laura Marcela din București, de la Voiculescu Florina Maria, în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2411/01.09.2008 de BNP Ilie Laura Marcela din București, de la Rădulescu Gheorghe-Răsvan Zamfir, în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2415/01.09.2008 de BNP Ilie Laura Marcela din București și de la Panait Ion, în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2414/01.09.2008 de BNP Ilie Laura Marcela din București.

Subscrisa, **DUAL CONSTRUCT INVEST SRL**, prin reprezentant, declar pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art. 326 C. pen. cu privire la falsul în declarații, că terenurile ce fac obiectul prezentului înscris sunt în circuitul civil, nu au fost trecute în patrimoniul statului prin vreun act normativ, nu sunt afectate de nici o indisponibilitate legala sau conventionala, nu sunt grevate de procese, sarcini sau servituți și nici de constituirea altor drepturi cum ar fi, cu titlu de exemplu: uzufruct, privilegii, ipotecă, asociere, drepturi de preferință sau alte asemenea similare, nu au fost și nu sunt înstrăinate în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice, nu fac obiectul vreunui litigiu de orice natura aflat pe rolul instanțelor judecătorești, nu fac obiectul vreunei executări silite, nu fac obiectul vreunei revendicări în baza Legii nr. 10 /2001 sau a altor legi speciale, nu au fost aduse ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu sunt promise, donate sau ipotecate nici prin act autentic nici prin act sub semnătură privată, așa cum reiese și din extrasele de carte funciară pentru autentificare eliberate în baza cererilor nr.87931, nr.87929, nr.87926, nr.87915, nr.87912, nr.87911 și nr.87909 toate din data de 30.10.2015 de OCPI București - BCPI Sector 1.

Taxele și impozitele asupra imobilelor ce fac obiectul prezentului act de alipire sunt plătite la zi conform certificatului de atestare fiscală nr. 395686/03.11.2015 emis de Direcția Generală Impozite și Taxe Locale Sector 1 București.



Prezentul act de alipire s-a întocmit în baza Certificatului de urbanism nr.1435/1362725 emis de Primăria Sectorului 1 București din data de 29.10.2015.

În condițiile prevăzute de art. 54 din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare și pct.4, cap.II din Protocolul nr.1404/26.04.2010 încheiat cu Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, notarul public va comunica prezentul act în vederea înscrierii la OCPI București – BCPI Sector 1.

Subsemnata, **Bădulescu Daniela-Terezia** în calitate de reprezentant al societății comerciale **DUAL CONSTRUCT INVEST SRL**, declar că înainte de semnarea prezentului înscris, am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de societatea comercială, drept pentru care semnez mai jos.

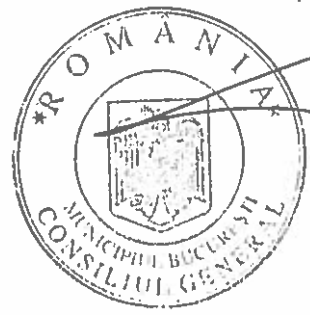
Redactat și autentificat la **SPN ILIE LAURA MARCELA** și **ANA-MARIA NAIDIN**, într-un exemplar original deșus la arhiva biroului notarial și 6 (șase) duplicate, din care 4 (patru) s-au eliberat părții, 1 (unu) pentru OCPI București – BCPI Sector 1, iar 1 (unu) duplicat se va depune la arhiva biroului notarial, împreună cu originalul.

SEMNĂTURĂ,

S.S. BADULESCU DANIELA-TEREZIA

în calitate de reprezentant legal al societății comerciale

DUAL CONSTRUCT INVEST SRL





ROMANIA
 UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
 SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
 ILIE LAURA MARCELA și ANA-MARIA NAIDIN
 Licență de funcționare nr. 2/3332/05.01.2015
 Sediul: București, B-dul. Magheru nr. 43
 Bl. Paladium, et. 3, ap. 14, Sector 1
 Tel: 021.317.42.02
 Fax: 021.317.42.22



Handwritten signature

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1782
 ANUL 2015, LUNA NOIEMBRIE, ZIUA 03**

În fața mea, **ILIE LAURA MARCELA**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

- **Bădulescu Daniela-Terezia**, cetățean român, domiciliată în București, Aleea Cîmpul cu Flori nr.4, bl.D26, sc.A, et.3, ap.11, sector 6, identificată cu CI seria RD nr.548986 eliberată de SPCEP S6 biroul nr.3 la data de 14.11.2007, CNP 2690916054725, în calitate de administrator în cadrul **DUAL CONSTRUCT INVEST SRL**, persoană juridică română, cu sediul în București, Calca Văcărești, nr.391, et.2, camera 3, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/5940/30.03.2005, având CUI 17423943 și în baza Hotărârii AGA nr.4 din data de 25.09.2015,

care după citirea actului, a declarat ca i-a inteles continutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar și două anexe.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput taxa ANCPI în sumă de 60 lei cu chitanța nr. 0687294 /2015.

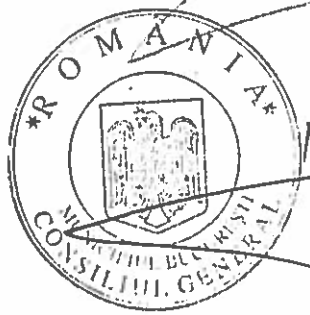
S-a perceput onorariul de 5000 lei și 1200 lei TVA, cu chitanța nr. 3041/2015.

**NOTAR PUBLIC,
 S.S. ILIE LAURA MARCELA.**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 exemplare. de **ILIE LAURA MARCELA**, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC,
 ILIE LAURA MARCELA.**

Handwritten signature



Handwritten mark



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE DE IMOBILIILOR
CU PROPUNEREA DE ALIPIRE

Scara 1:500

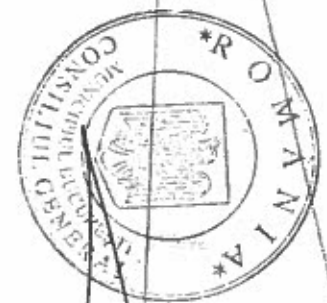
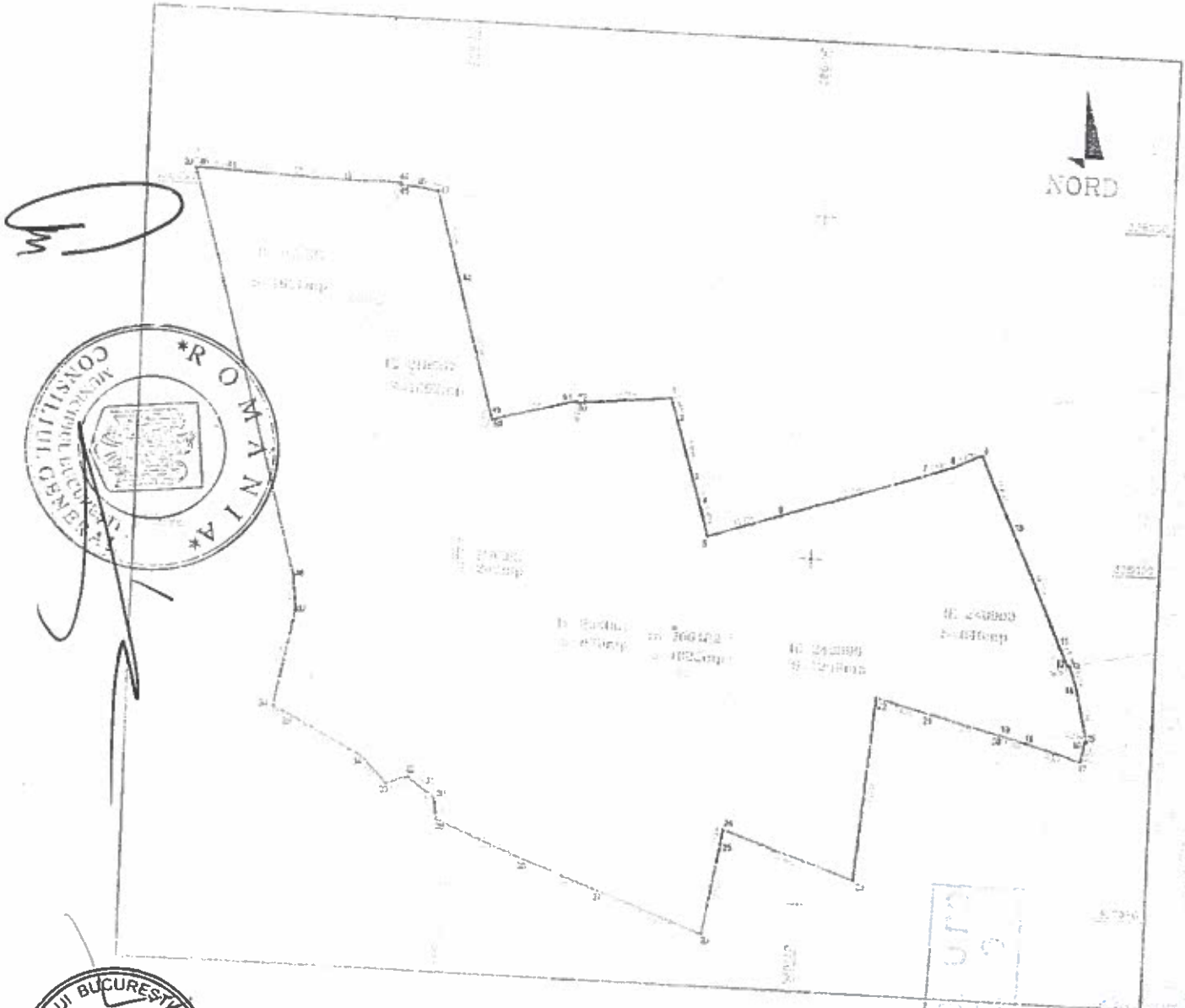
Nr. Inregistrat: _____ Suprafata terenului a imobilului (mp): _____ Adresa imobilului: _____
 Nr. Cartea Funciara: _____ Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT): _____
 Municipiul Buzăreni, Sector 1

C.C.	Scara actuala			Scara vechi		
	Suprafata (mp)	Categoria de teren	Destinatie	Suprafata (mp)	Categoria de teren	Destinatie
215237	1691	CC	...	6471	CC	...
218567	1054	CC	...			
210568	243	CC	...			
234061	879	CC	...			
200482	3622	CC	...			
240539	1259	CC	...			
240205	676	CC	...			
UCR	8811			UCR	6201	

Executant,
 ING. SURAN VOICA FLORE
 S.T.C.C. SA
 ...

Inspector,
 ...

NR. 1782/03.11.2015
 ANEXA LA A.U.T.



TRIMIS LA ...

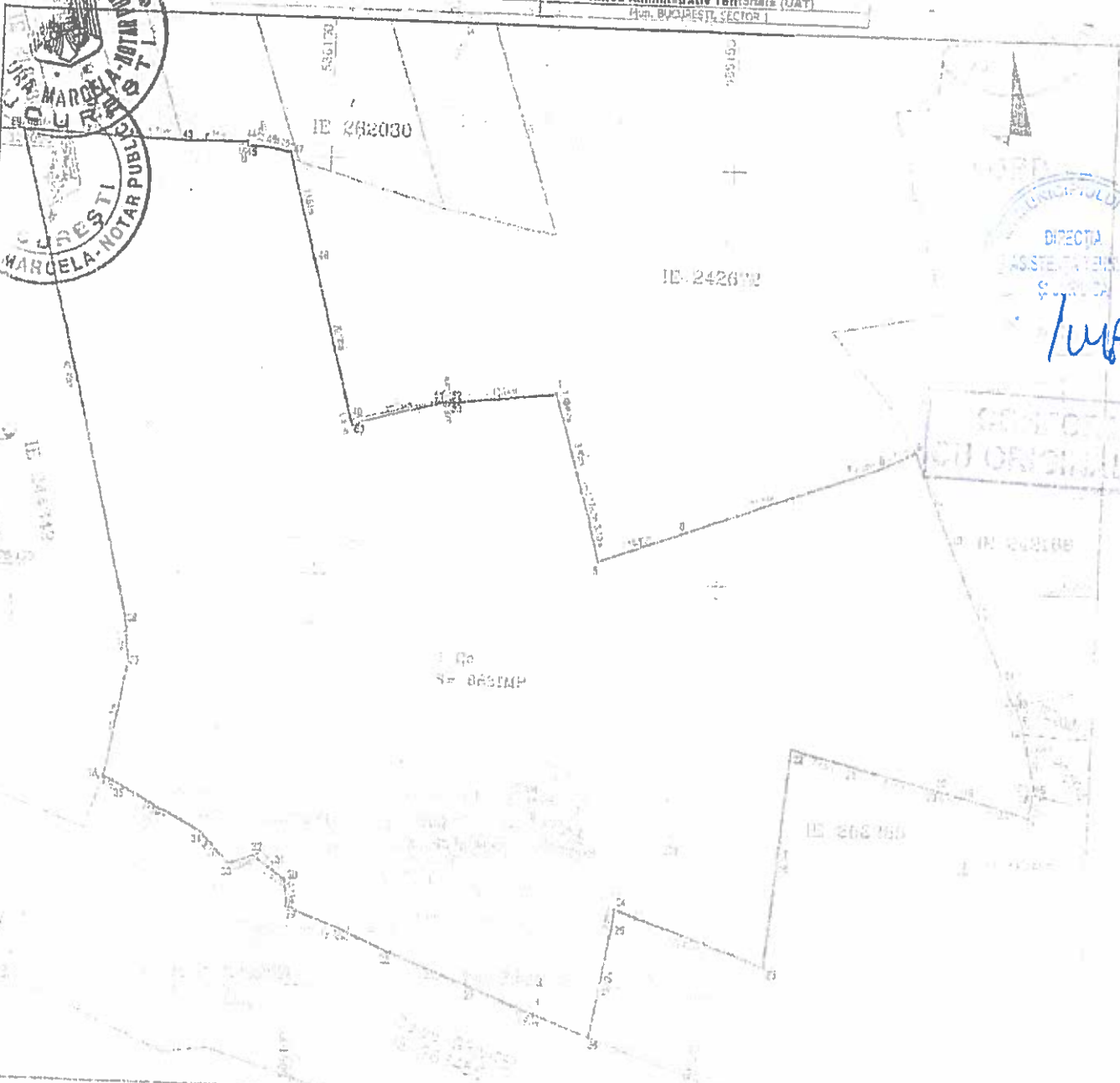


ANEXĂ LA AUT.

NR. 1782/03.11.2015

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

Nr. cadastral	Scara 1:500	Adresa imobilului
61274	Suportata măsurimii a imobilului (mp)	Calea GRIVOTEI, nr 47-6A, 89-52, 92, 94A, 94-9A
Nr. Carte Funciara	5931	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Mun. BUCUREȘTI, SECTOR 1



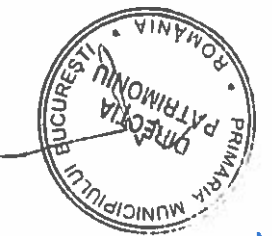
Lupeș



A. Date referitoare la teren			
Titlu	Catopoz. de Parcelare	Destinatie Parcela (mp)	Suprafata
			571
			767
B. Date referitoare la constructii			
Clas	Tip	Suprafata de constructii	

Executant:
Ing. STEFAN VIARU
Nr. 145 din 2012

Am



72

SECRET
CU ORDINUL

DIRECȚIA
ASISTENȚA TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ

[Handwritten signature]

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI
SECȚIA DE NOTARAT ÎN CALĂBRA
ILIE LAURA - MARCELA ȘI ANA-MARIA SAIDIN
București, Republica Română
București, Calea 13 Noi nr. 14, sector 4, București

FORMULAR DE LEGALIZARE / COPIE NR. *279*
Anul *2015* luna *11* ziua *03*
ILIE LAURA
MARCELA
Notar public, legatara și posesor de copie conformă
cu înscrisul nr. *100* din *11* noiembrie *2015* de către
care este *actul de primire și eliberare* nr. *100* pagini
colțon de secretar / expert nr. *100*
Inscrisul nr. *100*
S-a perceput onorariul de *16,800* lei, cu chitanță nr. *100*

Coloționat Secretar/Expert

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
ROMANIA
Notar public
ILIE LAURA
BUCUREȘTI
MARCELA - NOTAR PUBLIC

[Handwritten signature]

ROMANIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL GENERAL

ROMANIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
DIRECȚIA PATRIMONIULUI



100044129904

Incheiere Nr. 116169 / 29-11-2016



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Dosarul nr. 116169 / 29-11-2016

INCHEIERE Nr. 116169

BUROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
SECTORUL 1
BUCURESTI
IN ORIGINAL



Handwritten signature

Registrator: Adamov Camelia

Asistent: Aliman Daniel

Asupra cererii introduse de SPN MONICA POP SI ASOCIATII domiciliat in Loc. Bucuresti Sectorul 2, Bdul Dacia, Nr. 107, Jud. Bucuresti privind Rectificare in cartea funciara, in baza: -Act Administrativ nr./29-11-2016 emis de - fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modlficarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 251P

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 267574, in scris in cartea funciara 267574 UAT Bucuresti Sectorul 1 avand proprietarii: DUAL CONSTRUCT INVEST SRL in cota de 1/1 de sub B.10, S.C. DUAL CONSTRUCT INVEST S.R.L. in cota de 1/1 de sub B.2, SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL in cota de 1/1 de sub B.3, S.C. DUAL CONSTRUCT INVEST S.R.L. in cota de 1/1 de sub B.5, S.C. DUAL CONSTRUCT INVEST S.R.L. in cota de 1/1 de sub B.6, DUAL CONSTRUCT INVEST SRL in cota de 1/1 de sub B.8, DUAL CONSTRUCT INVEST SRL in cota de 1/1 de sub B.9, ;
- Potrivit art. 913 Cod Civil se indreapta eroarea materiala din prezenta CF in sensul ca: - dreptul de ipoteca, in scris sub C-5 priveste teren si nu "constructii viitoare"; - activarii pozitiei C-11 indreptare eroare materiala, asupra A.1 sub C.12 din cartea funciara 267574 UAT Bucuresti Sectorul 1;

Prezenta se va comunica părților:

Pop Monica
Spn Monica Pop Si Asociatii

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 1, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

05-12-2016



(parafa si semnatura)

Asistent Registrator,

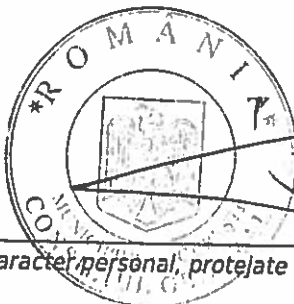
Aliman Daniel

Handwritten signature

(parafa si semnatura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Handwritten signature



24



23418325

Carte Funciară Nr. 267574 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Nr.	116169
Ziua	29
Luna	11
Anul	2016

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str Calea Grivitei, Nr. 84-98, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	267574	Din acte: 6.831 Masurata: 6.831	

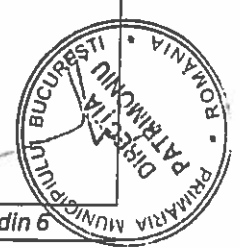
B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
88909 / 03/11/2015	
Act Notarial nr. 1782, din 03/11/2015 emis de ille Laura Marcela (Dosar cadastru nr. 87889/2015 avizat de OCPI Bucuresti - Serviciul Cadastru);	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 267574 a imobilului cu numarul cadastral 267574/Bucuresti Sectorul 1, rezultat din allpirea urmatoarelor imobile:--nr.cad.10839 (Id electronic 200482) din cf. 35249 (Id electronic 200482) care se sisteaza;--nr.cad.25420 (Id electronic 234061) din cf.82850 (Id electronic 234061) care se sisteaza;--nr.cad.20501/1 (Id electronic 240899) din cf.99704 (Id electronic 240899) care se sisteaza;--nr.cad.20501/2 (Id electronic 240900) din cf.99705 (Id electronic 240900) care se sisteaza;--nr.cad.21355 (Id electronic 218568) din cf.59799 (Id electronic 218568) care se sisteaza;--nr.cad.21354 (Id electronic 218567) din cf.59798 (Id electronic 218567) care se sisteaza;--nr.cad.20450 (Id electronic 215237) din cf.55165 (Id electronic 215237) care se sisteaza;	A1 / C.3
B2 Contract Vanzare-Cumparare nr. 3475, din 05/12/2005 emis de B.N.P. COSTESCU NICOLAE DRAGOS (DECLARATIE AUTENTICA nr. 3513/09.12.2005 emis de B.N.P. COSTESCU NICOLAE DRAGOS);	
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1 1) S.C. DUAL CONSTRUCT INVEST S.R.L.	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 200482/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 24878din 07-12-2005</i>	
B3 Contract, Vanzare-Cumparare nr. 2411, din 01/09/2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA (CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 2412/01.09.2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA; CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 2413/01.09.2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA; CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 2414/01.09.2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA; CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 2415/01.09.2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA; INCHEIERE RECTIFICARE nr. 9060/15.09.2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA; INCHEIERE RECTIFICARE nr. 9059/15.09.2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA; INCHEIERE RECTIFICARE nr. 9058/15.09.2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA; INCHEIERE RECTIFICARE nr. 9057/15.09.2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA; INCHEIERE RECTIFICARE nr. 9056/15.09.2008 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA);	
Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1 1) SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 234061/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 396773din 04-09-2008</i>	
B4 Act nr. -, din emis de ; Asupra imobilului identificat cu numarul cadastral 10839 inscris sub PI/1 in CFI 35249, in baza Autorizatiei de desfiintare nr. 244/13/G/39415 din 03.11.2005 emisa de Primaria Sectorului 1 Bucuresti, a Documentatiei cadastrale nr. 289808 din 05.08.2009 avizata de OCPI Bucuresti si a Procesului verbal de receptie nr. 1872 din 14.12.2006 emis de SC DUAL CONSTRUCT SA si SC LUFIN CONSTRUCT SRL, se noteaza DESFIINTAREA constructiei in favoarea SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL; urmand a se efectua radierea constructiei de sub PI/1 la momentul prezentarii procesului verbal de	A1

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

Pagina 1 din 6

OCPI BUCURESTI
DIRECTIA
SERVICIUL CADASTRU
Sectorul 1
Lupacu



75

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
receptie care contine avizul reprezentantului primariei.	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 200482/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 289808 din 05-08-2009</i>	
Contract Vanzare-Cumparare nr. 3476, din 05/12/2005 emis de B.N.P. COSTESCU NICOLAE DRAGOS (DECLARATIE AUTENTICA nr. 3513/09.12.2005 emis de B.N.P. COSTESCU NICOLAE DRAGOS; DECLARATIE AUTENTICA nr. 1454/18.09.2009 emis de BNP ILIE LAURA MARCELA; DOSAR CADASTRU nr. 330577/21.09.2009 emis de OCPI BUCURESTI);	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobandit prin DEZMEMBRARE, cota actuala 1/1 1) S.C. DUAL CONSTRUCT INVEST S.R.L.	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 240899/Bucuresti Sectorul 1, Incheierea nr. 330577 din 21-09-2009</i>	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobandit prin DEZMEMBRARE, cota actuala 1/1 1) S.C. DUAL CONSTRUCT INVEST S.R.L.	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 240900/Bucuresti Sectorul 1, Incheierea nr. 330577 din 21-09-2009</i>	
Autorizatie Desfiintare nr. 244/13/G/39415, din 03/11/2005 emis de PRIMARIA SECTORULUI 1-BUCURESTI (PROCES-VERBAL RECEPTIE nr. 1/05.02.2010 emis de PRIMARIA SECTORULUI 1 BUCURESTI);	
B7 desfiintare constructie, cota actuala 1/1 1) SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 200482/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 153332 din 26-02-2010</i>	
Act Administrativ nr. PROIECT DE FUZIUNE PRIN ABSORTIE NR. 346, din 16/02/2015 emis de BNP MARIA AMALIA TUDOR (CERTIFICAT DE INREGISTRARE MENTIUNI SI CERTIFICAT DE RADIERE EMISA DE O.N.R.C.);	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de fuziune prin absorbtie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DUAL CONSTRUCT INVEST SRL, CIF:17423943	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 218568/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 45960 din 15-06-2015</i>	
Act Administrativ nr. PROIECT DE FUZIUNE PRIN ABSORBTIE NR. 346, din 16/02/2015 emis de BNP MARIA AMALIA TUDOR (CERTIFICAT DE INREGISTRARE MENTIUNI SI CERTIFICAT DE RADIERE, EMISE DE O.N.R.C.);	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de fuziune prin absorbtie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DUAL CONSTRUCT INVEST SRL, CIF:17423943	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 218567/Bucuresti Sectorul 1, Incheierea nr. 45963 din 15-06-2015</i>	
B10 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de fuziune prin absorbtie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DUAL CONSTRUCT INVEST SRL, CIF:17423943	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 215237/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 45964 din 15-06-2015</i>	
Act Notarial nr. 1947, din 14/08/2015 emis de BNP MARIA AMALIA TUDOR (act administrativ nr. 64257/11-08-2015 emis de OCPI BUCURESTI);	
B11 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cu privire la limitele proprietatii, respectiv modificarea suprafetei prin diminuare de la 1709 mp la 1691 mp,	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 215237/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 67808 din 24-08-2015</i>	
Act Administrativ nr. 1948, din 14/08/2015 emis de BNP MARIA AMALIA TUDOR (act administrativ nr. 64259/11-08-2015 emis de OCPI BUCURESTI);	
B12 se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale cu rectificarea limitei de proprietate și modificarea suprafetei	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 218567/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 67811 din 24-08-2015</i>	
Act Notarial nr. 1949, din 14/08/2015 emis de BNP MARIA AMALIA TUDOR (act administrativ nr. 64260/11-08-2015 emis de OCPI BUCURESTI);	
B13 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice ca urmare a rectificarii limitei fara modificarea suprafetei	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 218568/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 67812 din 24-08-2015</i>	
Act Notarial nr. 1951, din 14/08/2015 emis de BNP MARIA AMALIA TUDOR (act administrativ nr. 64261/11-08-2015 emis de OCPI BUCURESTI);	
B14 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice și modificarea suprafetei imobilului prin diminuare pana la 879 mp pentru a se elimina suprapunerile cu loturile vecine.	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 234061/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 67813 din 24-08-2015</i>	
Act Notarial nr. 1950, din 14/08/2015 emis de BNP MARIA AMALIA TUDOR (documentatie cadastrala nr 67816/2015 avizata de OCPIB);	
B15 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice in urma rectificarii limitei imobilului și a modificarii suprafetei masurate de la 1028 mp la 1022 mp.	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 200482/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 67816 din 24-08-2015</i>	
Act Notarial nr. 1952, din 14/08/2015 emis de BNP MARIA AMALIA TUDOR (act administrativ nr. 64262/11-08-2015 emis de OCPI BUCURESTI);	
B16 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice și diminuarea suprafetei imobilului de la 1272 mp la 1259 mp.	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 240899/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 67817 din 24-08-2015</i>	
Act Administrativ nr. 64263, din 11/08/2015 emis de OCPI BUCURESTI (act notarial nr. 1953/14-08-2015 emis de OCPI BUCURESTI);	

OCPI BUCURESTI
SECTEURUL 1
TEHNICA
SI
CADASTRUL

Handwritten signature

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA PATRIMONIULUI
MUNICIPIAL

Handwritten signature

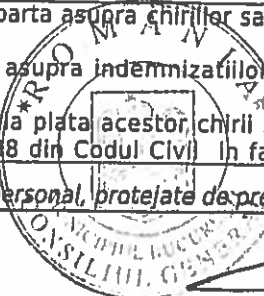
OCPI BUCURESTI
SECTEURUL 1

76

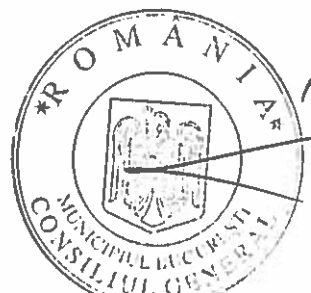
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
de BNP MARIA AMALIA TUDOR;);		
B17	se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale in sensul rectificarii limitei de proprietate, cu modificarea suprafeței de la 649 mp la 646 mp si cu indreptarea erorii materiale asupra categoriei de folosinta <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 240900/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 67818din 24-08-2015</i>	A1
94116 / 19/11/2015		
Act Administrativ nr. 1372017/13871, din 16/11/2015 emis de PMB (Doc cadastrala nr 94116/2015 emis de OCPIB);		
B25	Se noteaza actualizarea Informatiilor tehnice prin definitivarea adresei postale pentru imobilul identificat cu numarul cadastral 267574, pentru care s-a acordat numarului postal 84-98 pe Calea Grivitei	A1
108291 / 04/11/2016		
Act Administrativ nr. 21/1381697, din 21/01/2016 emis de PMB;		
B26	Se noteaza autorizatia de construire nr 21/1381697/21.01.2016 emisa de PMB, pentru ansamblul denumit "The Mark - Grivita Tower", format din 2 cladiri unite cu corpuri de legatura in regim de inaltime 3S+P+14E+et. th, pentru functiunea de birouri si restaurant la parter si 3S+P+6E, cu functiunea de birouri, cu sali de reuniuni, servicii si restaurant, amenajarea incintei, imprejurime separativa	A1
Act Administrativ nr. 17/1381694, din 21/01/2016 emis de PMB;		
B27	Se noteaza autorizatia de construire nr 17/1381694/21.01.2016 emisa de PMB, pentru ansamblul denumit "The Mark - Grivita Tower", format din 2 cladiri unite cu corpuri de legatura in regim de inaltime 3S+P+14E+et. th, pentru functiunea de birouri si restaurant la parter si 3S+P+6E, cu functiunea de birouri, cu sali de reuniuni, servicii si restaurant, amenajarea incintei, imprejurime separativa	A1
Act Notarial nr. 2745, din 03/11/2016 emis de POP MONICA;		
B28	Se noteaza Interdicțiile de instrainare, grevare si demolare in favoarea Unicredit Bank Austria AG	A1
Act Notarial nr. 2746, din 03/11/2016 emis de POP MONICA;		
B29	Se noteaza Interdicțiile de instrainare, grevare si demolare in favoarea Unicredit Bank Austria AG	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
108291 / 04/11/2016		
Act Notarial nr. 2745, din 03/11/2016 emis de POP MONICA;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:54000000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	A1 / C.11, C.12
C6	Inscrierea provizorie, drept de IPOTECA, Valoare:54000000 EURasupra constructiilor viitoare 1) UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	A1 / C.11
C7	se noteaza ipoteca mobillara ce poarta asupra chirii sau arenzilor prezente si viitoare produse de un imobil, precum si asupra indemnizatiilor platite in temeiul unor contracte de asigurare cu privire la plata acestor chirii sau arenze conform art. 2379 al 2 si art 2388 din Codul Civil in favoarea Unicredit Bank Austria AG, pentru garantarea sumei de 54.000.000 EURO	A1 / C.11
Act Notarial nr. 2746, din 03/11/2016 emis de POP MONICA;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2000000 EURplus celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	A1
C9	Inscrierea provizorie, drept de IPOTECA, Valoare:2000000 EURasupra constructiilor viitoare; plus celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	A1
C10	se noteaza ipoteca mobillara ce poarta asupra chirii sau arenzilor prezente si viitoare produse de un imobil, precum si asupra indemnizatiilor platite in temeiul unor contracte de asigurare cu privire la plata acestor chirii sau arenze conform art. 2379 al 2 si art 2388 din Codul Civil in favoarea	A1 / C.11



Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Unicredit Bank Austria AG, pentru garantarea creditului de 2.000.000 EURO plus celelalte obligatii aferente		
112774 / 21/11/2016		
Act Administrativ nr. 108291, din 04/11/2016 emis de BCPI SECTOR 1 BUCURESTI;		
C11	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare si incheierea nr.108291/04.11.2016, in sensul ca se elimina de la C5 si C6 mentiunea "plus celelalte obligatii de plata aferente creditului", deoarece suma de 54.000.000 EURO este suma maxim garantata (care cuprinde atat creditul cat si obligatiile aferente); la C7 se mentioneaza ca ipoteca mobillara s-a constituit pentru garantarea sumei de 54.000.000 EURO, iar la C10 ipoteca mobillara s-a constituit pentru garantarea creditului de 2.000.000 EURO plus celelalte obligatii aferente	A1 / C.12
116169 / 29/11/2016		
Act Administrativ nr. -, din 29/11/2016 emis de -;		
C12	Potrivit art. 913 Cod Civil se indreapta eroarea materiala din prezenta CF in sensul ca: - dreptul de ipoteca, inscris sub C-5 priveste teren si nu "constructii vlttoare"; - activarii pozitiei C-11 indreptare eroare materiala.	A1

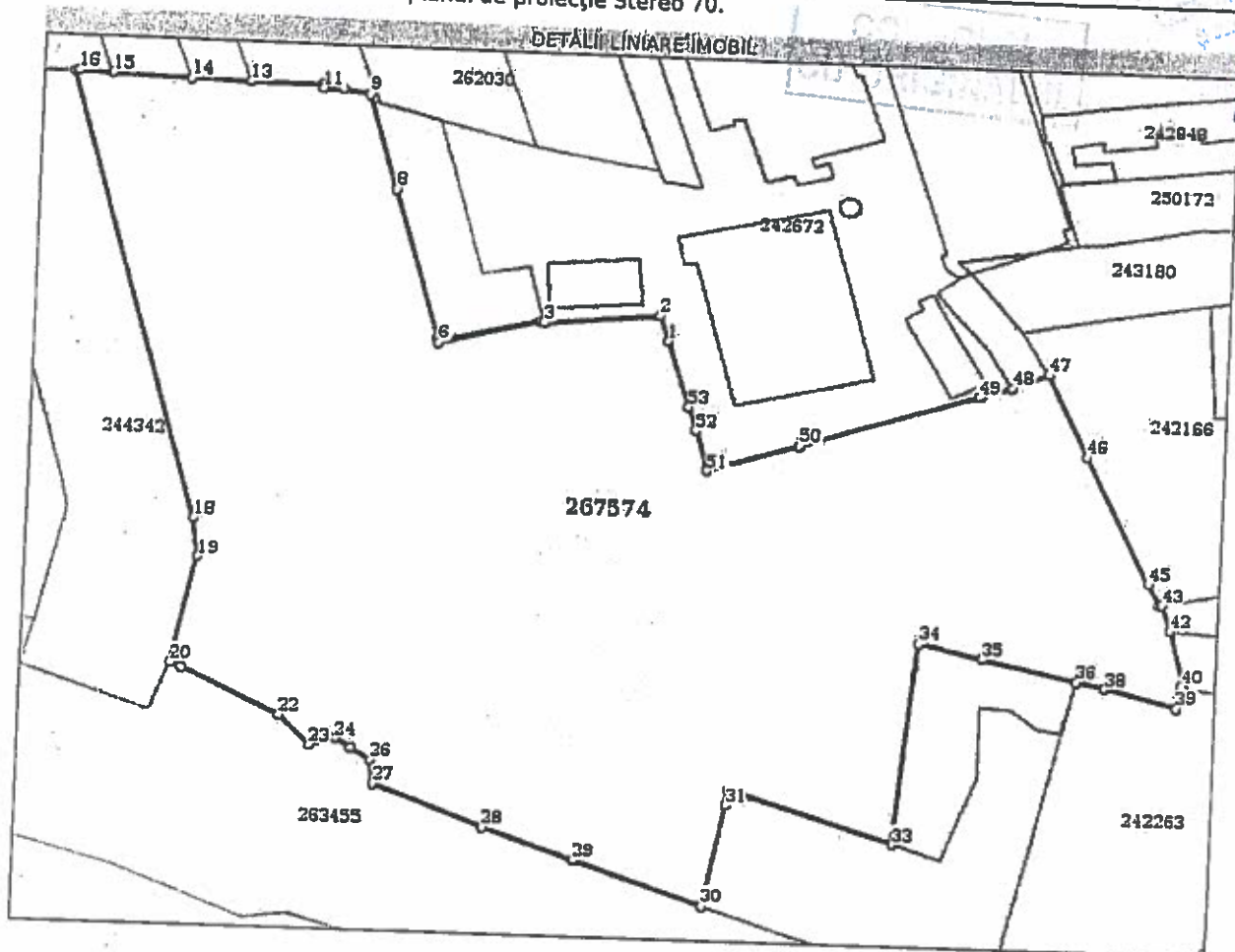


78

Teren

Nr cadastral	Suprafața măsurată (mp)*	Observații / Referințe
267574	6.831	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6.831	-	-	-	

Lungime Segmente

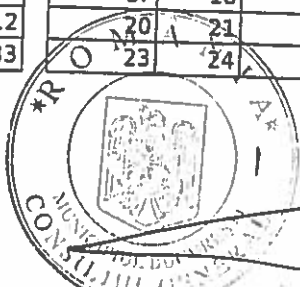
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	3.457
4	5	0.393
7	8	20.085
10	11	2.279
13	14	6.71
16	17	0.488
19	20	14.312
22	23	5.183

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	13.239
5	6	12.083
8	9	13.015
11	12	0.499
14	15	8.991
17	18	60.487
20	21	1.412
23	24	3.205

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	0.198
6	7	0.623
9	10	3.046
12	13	8.148
15	16	3.865
18	19	5.139
21	22	12.592
24	25	2.189

[Handwritten signature]



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	2.599	26	27	3.128	27	28	13.777
28	29	11.295	29	30	15.8	30	31	13.586
31	32	2.063	32	33	19.812	33	34	26.736
34	35	7.431	35	36	11.244	36	37	0.01
37	38	3.343	38	39	8.43	39	40	2.972
40	41	0.273	41	42	7.57	42	43	3.638
43	44	0.338	44	45	3.169	45	46	18.23
46	47	11.634	47	48	4.608	48	49	4.102
49	50	21.393	50	51	10.917	51	52	5.398
52	53	3.166	53	1	8.948			

** 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.

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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,

05-12-2016

Data eliberării,

06.12.2016

Asistent Registrator,

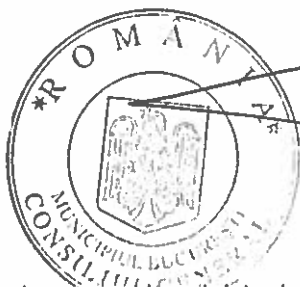
Animan Daniel



Referent:

[Signature]
 (parafa și semnătura)

[Handwritten signature]





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

COPIE
CU ORIGINALA

DIRECȚIA
TEHNICĂ
ȘI
SPECIALIZATĂ

[Signature]

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 21 / 1381697 din 21.01. 2016

Ca urmare a cererii adresate de **SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL – J40/5940/2005** cu sediul în județul -, municipiul București, cod poștal, sectorul 4, Calea Văcărești nr. 391, bloc -, sc. -, et. 2, camera 3, telefon/fax....., e-mail, înregistrată la nr. 1356160/28.08.2015 și completată la nr. 1379773/03.12.2015, nr. 1379778/03.12.2015 și 1381697/10.12.2015, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ :

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

ansamblu denumit „The Mark – Grivița Tower” format din două clădiri unite cu corpuri de legătură în regim de înălțime 3S+P+14E+Et.Th. pentru funcțiunea de birouri cu restaurant la parter și 3S+P+6E cu funcțiunea de birouri, cu săli de reuniuni, servicii și restaurant, amenajarea incintei, împrejurime separativă. Parcare/garare în incintă: 340 locuri. Ansamblul se va realiza în mai multe etape, denumite în documentația tehnică „FAZE”.

În FAZA 1 se autorizează executarea lucrărilor de construire pentru clădirea 3S+P+14E+et. tehnic retras cu funcțiuni: garaje și spații tehnice în cele 3 subsoluri, hol acces și recepție, restaurant (în principal pentru salariați și ocazional pentru public) și spații tehnice la parter, birouri la etajele 1+14 și spații tehnice la etajul tehnic retras, inclusiv instalațiile interioare aferente și amenajarea incintei. Parcare/garare în incintă: 168 locuri în subsoluri și 31 locuri la sol amenajate temporar până la realizarea celei de-a doua clădiri – FAZA 2 – când se vor reloca. Ac=889,50mp, Ad=28332,95mp din care 10253,85mp subsoluri. Categoria de importanță a clădirii: „C”.

Imobilul intravilan din Calea Griviței nr. 84-98, sector 1, compus din: teren în suprafață totală de 6831,00mp rezultat prin alipirea a șase parcele adiacente, proprietate particulară persoană juridică conform Actului de Alipire autentificat sub nr. 1782/03.11.2015 la BNP Ilie Laura Marcela și teren concesional în suprafață de 1500,00mp conform Contractului de concesiune nr. 221/25.04.2013 autentificat sub nr. 83/25.04.2013 la BNP „Lidia Bărbulescu și Ioana Ruxandra Victoria Chatzifilippidis” și actele adiționale la el nr. 1, 2 și 3 autentificate sub nr. 29/06.02.2014, 234/19.06.2014 și 356/02.07.2015 la același notariat.

Imobilul are număr poștal unic 84-98 pe Calea Griviței conform Certificatului nr. 1378328/14904/04.12.2015 eliberat de PMB, Direcția Patrimoniu, Serviciul Cadastru.

Conform PUG-MB, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, imobilul este cuprins preponderent în subzona CP1 - subzonă centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice în care se menține configurația țesutului urban tradițional și parțial în subzona CA2 - subzonă centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, situată în afara limitelor zonei protejate.

Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000 imobilul este cuprins preponderent în zona protejată nr. 02, stradă tradițională comercială, Calea Griviței, cu grad de protecție maxim - se protejează valorile arhitectural urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică. Sunt permise intervenții care conservă și potențiază valorile existente.

Prin PUZ „Calea Griviței – Str. Buzești – Str. Polizu, Sector 1” aprobat cu HCGMB nr. 255/29.09.2010 sunt permise funcțiuni publice municipale și supramunicipale, hotel, birouri, servicii financiar-bancare, multiplex-cinema, comerț, servicii, locuințe, parcaje subterane.

Pentru subzona A2a: POT max.=70%, CUT max.=3,6, H max.=32m, H cornișă 1=11m.

Pentru subzona A2b: POT max.=70%, CUT max.=3, Hmax.=32m, H cornișă 1=11m cu accent volumetric la intersecția Grivița-Buzești - Hmax.=70m.

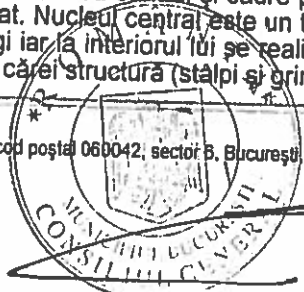
Construcția 3S+P+14E+ET retras va avea structura de rezistență alcătuită din:

Infrastructură: fundații radier general în incintă de piloți forțați solidarizați la partea superioară cu grindă de coronament și pereți murați din beton armat, cutie rigidă subsoluri din beton armat (pereți și planșee). Zona de influență a excavației adânci nu depășește limitele proprietății conform NP 120/2014.

Suprastructură: de tip dual, cu nucleu central și cadre periferice din beton armat, grinzi metalice colaborante cu planșee dală din beton armat. Nucleu central este un tub din beton armat alcătuit din două părți în formă de U legate între ele cu buiandrugi iar la interiorul lui se realizează tuburile din beton armat ale lifturilor. La nivelul tehnic s-a prevăzut și o zonă a cărei structură (stâlpi și grinzi) va fi metalică.

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România
Tel.: 021.305.55 00/1700
http://www.pmb.ro

[Signature]



[Handwritten mark]

Acoperiș tip terasă termohidroizolată, ocazional circulabilă pentru întreținere. Închideri vitrate din tâmplărie de aluminiu cu rupere de punte termică, geam termorezistent și jaluzele active. Compartimentări din panouri materiale ușoare pe schelet metalic. Tâmplărie interioară din lemn și uși rezistente la foc. Finisaje interioare adecvate funcțiilor încăperilor. Curtea se va amenaja cu alei, parcaje, spații verzi plantate.

Organizarea de șantier se va asigura în incinta proprie. Împrejmuirea șantierului se va realiza cu panouri metalice specifice organizării execuției. Razele de lucru ale macaralelor vor fi limitate pentru a nu depăși granițele proprietății. Incinta și macaralele vor fi semnalizate luminos pe timp de noapte, ceață, viscol, etc.

Orice alte lucrări sunt interzise.

NOTĂ: Refacerea fațadei fostei clădiri „Rădulescu” și amenajarea pieței publice de la intersecția străzii Buzești cu Calea Griviței vor face obiectul unei alte autorizații, după soluționarea problemelor juridice ale terenului respectiv.

Lucrările se vor executa de agenți economici specializați, sub îndrumarea permanentă a cadrelor tehnice de specialitate, cu acordul acestora, cu răspunderea beneficiarului, proiectantului și executantului lucrării, în conformitate cu normele, normativele și legislația în vigoare, conform documentației tehnice DTAC, luată în evidența OAR Filiala Teritorială București cu nr. 7649/25.08.2015, verificată tehnic sub aspectul asigurării exigențelor esențiale de ing. Rădulescu R. Nicoleta atestat MLPTL nr. 06117 și nr. 06118, ing. Mironescu T Mircea atestat MLPAT nr. 191, ing. Tomoială Gh. Gheorghe atestat MTCT nr. 06424, ing. Mihalache Gh. Elena atestat MLPAT nr. 187, ing. Stoican C. George atestat MLPTL nr. 05448, ing. Hera M. Răducu atestat MLPAT nr. 1611, ing. Deleanu I. Ioan Dan atestat MLPAT nr. 1743, ing. Gheți Gh. Camelia Daniela atestat MLPAT nr. 04829, ing. Macovei V. Radu atestat MLPAT nr. 1658 și ing. Pelinaru M. Mihai atestat MLPAT nr. 1414, cu avizul MC-DC-MB nr. 612/Z/05.07.2012.

NOTĂ: Proiectantul și beneficiarul răspund pentru exactitatea, veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația ce a stat la baza emiterii prezentei autorizații de construire. Proiectantul, executantul și beneficiarul rămân direct răspunzători de respectarea proiectului autorizat, a normelor și normativelor tehnice și a legislației în vigoare.

Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele anexate prezentei autorizații.

Autorizația se eliberează în baza CU 887/1324751/29.06.2015 emis de PMB. Documentația tehnică vizată spre neschimbare cât și avizele prezentate fac parte integrantă din prezenta autorizație: Avizul favorabil al Primarului Sectorului 1 nr. 303/E/AP/22.05.2012, Decizia Etapei de Încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului București nr. 08/03.02.2014, Notificarea Direcției de Sănătate Publică MB nr. 151/1347/12.02.2014, Avizul ISU (Pompieri) de securitate la incendiu nr. 159/14/SU-B1 din 20.02.2014, Avizul ISU de protecție civilă nr. 160/14/SU-B1/20.02.2014, Avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23159/22897/20782/482 din 09.09.2015, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație din cadrul PMB nr. 16197/16195/13.03.2014, Acordul Brigăzii Rutiere din cadrul IGPR nr. 942.054/SOS/BS/14.04.2014, Avizul favorabil al Enel Distribuție Muntenia nr. 147180800/12.08.2015, Avizul condiționat al Apa Nova București nr. 91510819 din 27.07.2015, Avizul favorabil condiționat al Distrigaz Sud Rețele nr. 309.816.618/18.08.2015, Acordul RADET nr. 44260 din 18.08.2015, Avizul condiționat al Telekom România Communications SA nr. 100/05/03/01/2118 din 04.08.2015, Contract de prestări servicii de Salubritate încheiat cu SC Compania Romprest Service SA nr. AV007076S1/17.07.2015, Studiu Geotehnic întocmit de Universitatea Tehnică de Construcții București – Departamentul de Cercetare și Proiectare în Construcții, ing. Andrei Constantin Olteanu.

- pentru imobilul – teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 1, cod poștal....., Calea Griviței nr. 84-98, cartea funciară nr. 267574, număr cadastral 267574.

- lucrări în valoare de 60.554.000,00 lei

În baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) nr. 35 din 2015, elaborată de SC B.I.P. Real Invest SRL – J40/11299/2012, cu sediul în municipiul București, sectorul 1, Calea Griviței nr. 143, bl. -, sc. -, et. 1, cam. 39-40, cod poștal, respectiv de Ruxandra Ana Fotino, arhitect cu drept de semnătură înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 1632, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei Teritoriale București a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ - D.T. (D.T.A.C.) - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE -, ÎMPREUNĂ CU TOATE AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, PRECUM ȘI ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15') din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 050013, sector 6, București, România
Tel.: 021/305 55 00-1700
http://www.pmb.ro



Handwritten signature or mark at the bottom right of the page.

SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL

Calea Grivitei nr. 84-98

Clădire 3S+P+14E+et. tehnic retras cu funcțiuni: garaje și spații tehnice în cele 3 subsoluri, hol acces și recepție, restaurant (în principal pentru salariați și ocazional pentru public) și spații tehnice la parter, birouri la etajele 1+14 și spații tehnice la etajul tehnic retras de peste etajul 14, inclusiv instalațiile interioare aferente și amenajarea incintei. - FAZA 1.

B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.18) la Inspectoratul în Construcții București împreună cu dovada achitării cotel legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.19) la Inspectoratul în Construcții București, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.) vizată spre neschimbare, pe care o va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsurile de paza și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția pentru cultura, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la groapă de gunoi ecologică materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desfășoare construcțiile provizorii de șantier în termen de 5 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la noamele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de **12 luni/zile** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

D. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de **36 luni/zile**, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

PRIMAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Ioan - Răzvan SAVA

SECRETAR GENERAL,
TOMA TUDOR

ARHITECT ȘEF,
Arh. GHEORGHE PĂTRAȘCU

ȘEF SERVICIU,
Arh. DIANA OLTEANU

Întocmit : arh. Aurelia Stratulat
Taxa de autorizare în valoare de 605.540,00 lei a fost achitată conform OP din 18.12.2015 în format electronic la Banca Comercială Română, Sucursala Drumul Taberei.
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de 21.01.2016. Însoțită de un exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

Splaiul Independenței nr. 291-293 cod poștal 050013, sector 6, București, România
Tel.: 021/305 55 00/1700
http://www.pmb.ro



23



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General



AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 17 / 1381694 din 21.01.2016

Juply

Ca urmare a cererii adresate de SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL – J40/5940/2005 cu sediul în județul -, municipiul București, cod poștal, sectorul 4, Calea Văcărești nr. 391, bloc -, sc. -, et. 2, camera 3, telefon/fax....., e-mail, înregistrată la nr. 1356164/28.08.2015 și completată la nr. 1379773/03.12.2015, nr. 1379778/03.12.2015 și 1381694/10.12.2015,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ :

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

ansamblu denumit „The Mark – Grivița Tower” format din două clădiri unite cu corpuri de legătură în regim de înălțime 3S+P+14E+Et.Th. pentru funcțiunea de birouri cu restaurant la parter și 3S+P+6E cu funcțiunea de birouri, cu săli de reuniuni, servicii și restaurant, amenajarea incintei, Imprejmulire separativă. Parcare/garare în incintă: 340 locuri. Ansamblul se va realiza în mai multe etape, denumite în documentația tehnică „FAZE”.

În FAZA 2 se autorizează executarea lucrărilor de construire pentru clădirea 3S+P+6E cu funcțiuni: garaje și spații tehnice în cele 3 subsoluri care vor comunica cu subsolurile clădirii 3S+P+14E+Et. Th. retras ce a făcut obiectul autorizației din FAZA 1, hol acces și recepție, servicii - restaurant (în principal pentru salariați și ocazional pentru public) și spații tehnice la parter, săli de reuniuni la etajul 1, birouri la etajele 2+6, inclusiv instalațiile interioare aferente și amenajarea incintei. Parcare/garare în incintă: total 340 locuri din care 168 locuri în subsoluri din FAZA 1+127 în Faza 2 și 45 locuri la sol din care 31 relocate din Faza 1. Ac=1376,30mp, Ad=17230,70mp din care 4940,25mp subsoluri.

Categoria de importanță a clădirii: „C”.

Imobilul intravilan din Calea Griviței nr. 84-98, sector 1, compus din: teren în suprafață totală de 6831,00mp rezultat prin alipirea a șase parcele adiacente, proprietate particulară persoană juridică conform Actului de Alipire autentificat sub nr. 1782/03.11.2015 la BNP Ilie Laura Marcela și teren concesionat în suprafață de 1500,00mp conform Contractului de concesiune nr. 221/25.04.2013 autentificat sub nr. 83/25.04.2013 la BNP „Lidia Bărbulescu și Ioana Ruxandra Victoria Chatzifilippidis” și actele adiționale la el nr. 1, 2 și 3 autentificate sub nr. 29/06.02.2014, 234/19.06.2014 și 356/02.07.2015 la același notariat.

Imobilul are număr poștal unic 84-98 pe Calea Griviței conform Certificatului nr. 1378328/14904/04.12.2015 eliberat de PMB, Direcția Patrimoniu, Serviciul Cadastru.

Conform PUG-MB, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, imobilul este cuprins preponderent în subzona CP1 - subzonă centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice în care se menține configurația șesului urban tradițional și parțial în subzona CA2 - subzonă centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, situată în afara limitelor zonei protejate.

Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000 imobilul este cuprins preponderent în zona protejată nr. 02, stradă tradițională comercială, Calea Griviței, cu grad de protecție maxim - se protejează valorile arhitectural urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică. Sunt permise intervenții care conservă și potențiază valorile existente.

Prin PUZ „Calea Griviței – Str. Buzești – Str. Polizu, Sector 1” aprobat cu HCGMB nr. 255/29.09.2010 sunt permise funcțiuni publice municipale și supramunicipale, hotel, birouri, servicii financiar-bancare, multiplex-cinema, comerț, servicii, locuințe, parcaje subterane.

Pentru subzona A2a: POT max.=70%, CUT max.=3,6, H max.=32m, H cornișă 1=11m.

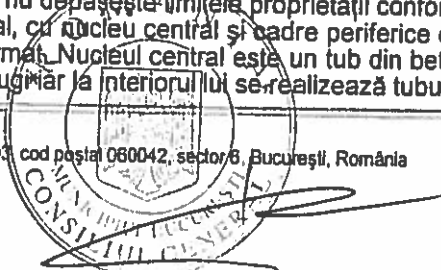
Pentru subzona A2b: POT max.=70%, CUT max.=3, Hmax.=32m, H cornișă 1=11m cu accent volumetric la intersecția Grivița-Buzești - Hmax.=70m.

Construcția 3S+P+6E va avea structura de rezistență alcătuită din:

Infrastructură: fundații radier general în incintă de piloți forajți solidarizați la partea superioară cu grindă de coronament și pereți murați din beton armat, cutie rigidă subsoluri din beton armat (pereți și planșee). Zona de influență a excavației adânci nu depășește limitele proprietății conform NP 120/2014.

Suprastructură: de tip dual, cu nucleu central și cadre periferice din beton armat, grinzi metalice colaborante cu planșee dală din beton armat. Nucleul central este un tub din beton armat alcătuit din două părți în formă de U legate între ele cu buiandrugii iar la interiorul lui se realizează tuburile din beton armat ale lifturilor.

Splaiul Independenței nr. 291-293 cod poștal 060042, sector 6, București, România
Tel.: 021.305.55.00/1700
http://www.pmb.ro



85

Acoperiș tip terasă termohidroizolată, ocazional circulabilă pentru întreținere. Închideri vitrate din tâmplărie de aluminiu cu rupere de punte termică, geam termorezistent și jaluzele active. Compartimentări din panouri materiale ușoare pe schelet metalic. Tâmplărie interioară din lemn și uși rezistente la foc. Finisaje interioare adecvate funcțiilor încăperilor. Curtea se va amenaja cu alei, parcaje, spații verzi plantate.

Organizarea de șantier se va asigura în incinta proprie. Împrejmuirea șantierului se va realiza cu panouri metalice specifice organizării execuției. Razele de lucru ale macaralelor vor fi limitate pentru a nu depăși granițele proprietății. Incinta și macaralele vor fi semnalizate luminos pe timp de noapte, ceață, viscol, etc.

Orice alte lucrări sunt interzise.

NOTĂ: Corpul de legătură între cele două clădiri va face obiectul unei alte autorizații.
Refacerea fațadei fostei clădiri „Rădulescu” și amenajarea pleței publice de la intersecția străzi Buzești cu Calea Griviței vor face obiectul unei alte autorizații, după soluționarea problemelor juridice ale terenului respectiv.

Lucrările se vor executa de agenți economici specializați, sub îndrumarea permanentă a cadrelor tehnice de specialitate, cu acordul acestora, cu răspunderea beneficiarului, proiectantului și executantului lucrării, în conformitate cu normele, normativele și legislația în vigoare, conform documentației tehnice DTAC, luată în evidența OAR Filiala Teritorială București cu nr. 7650/25.08.2015, verificată tehnic sub aspectul asigurării exigențelor esențiale de ing. Rădulescu R. Nicoleta atestat MLPTL nr. 06117 și nr. 06118, ing. Mironescu T Mircea atestat MLPAT nr. 101, ing. Tomoială Gh. Gheorghe atestat MTCT nr. 06424, ing. Mihalache Gh. Elena atestat MLPAT nr. 187, ing. Stoican C. George atestat MLPTL nr. 05448, ing. Hera M. Răducu atestat MLPAT nr. 1611, ing. Deleanu I. Ioan Dan atestat MLPAT nr. 1743, ing. Gheți Gh. Camelia Daniela atestat MLPAT nr. 04829, ing. Macovei V. Radu atestat MLPAT nr. 1658 și ing. Pelinaru M. Mihai atestat MLPAT nr. 1414, cu avizul MC-DC-MB nr. 612/Z/05.07.2012.

NOTĂ: Proiectantul și beneficiarul răspund pentru exactitatea, veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația ce a stat la baza emiterii prezentei autorizații de construire. Proiectantul, executantul și beneficiarul rămân direct răspunzători de respectarea proiectului autorizat, a normelor și normativelor tehnice și a legislației în vigoare.

Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele anexate prezentei autorizații.

Autorizația se eliberează în baza CU 887/1324751/29.06.2015 emis de PMB. Documentația tehnică vizată spre neschimbare cât și avizele prezentate fac parte integrantă din prezenta autorizație: Avizul favorabil al Primarului Sectorului 1 nr. 303/E/AP/22.05.2012, Decizia Etapei de Încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului București nr. 08/03.02.2014, Notificarea Direcției de Sănătate Publică MB nr. 152/1345/12.02.2014, Avizul ISU (Pompieri) de securitate la incendiu nr. 159/14/SU-B1/20.02.2014, Avizul ISU de protecție civilă nr. 160/14/SU-B1/20.02.2014, Avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23159/21670/20783/481 din 09.09.2015, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație din cadrul PMB nr. 16197/16195/13.03.2014, Acordul Brigăzii Rutiere din cadrul IGPR nr. 942.054/SOS/BS/14.04.2014, Avizul favorabil al Enel Distribuție Muntenia nr. 147181487/05.08.2015, Avizul condiționat al Apa Nova București nr. 91510820 din 27.07.2015, Avizul favorabil condiționat al Distrigaz Sud Rețele nr. 309.816.810/18.08.2015, Acordul RADET nr. 44261 din 18.08.2015, Avizul condiționat al Telekom România Communications SA nr. 100/05/03/01/2119 din 04.08.2015, Avizul RATB nr. BAE 29826/05.08.2015, Contract de prestări servicii de Salubritate încheiat cu SC Compania Romprest Service SA nr. AV007076S1/17.07.2015, Studiu Geotehnic întocmit de Universitatea Tehnică de Construcții București – Departamentul de Cercetare și Proiectare în Construcții, ing. Andrei Constantin Olteanu.

- pentru imobilul – teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 1, cod poștal....., Calea Griviței nr. 84-98, cartea funciară nr. 267574, număr cadastral 267574.

- lucrări în valoare de 35.669.400,00 lei

În baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) nr. 35 din 2015, elaborată de SC B.I.P. Real Invest SRL – J40/11299/2012, cu sediul în municipiul București, sectorul 1, Calea Griviței nr. 143, bl. -, sc. -, et. 1, cam. 39-40, cod poștal, respectiv de Ruxandra Ana Fotino, arhitect cu drept de semnătură înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 1632, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei Teritoriale București a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

- A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ - D.T. (D.T.A.C.) - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE -, ÎMPREUNĂ CU TOATE AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, PRECUM ȘI ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată
în conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

Spaliul Independenței nr. 291-293, cod poștal 050013, sector 6, București, România
Tel.: 021/305 55 00/1700
http://www.pmb.ro



85

SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL

Calea Grivitei nr. 84-98

FAZA 2 - Clădire 3S+P+6E cu funcțiuni: garaje și spații tehnice în cele 3 subsoluri care vor comunica cu subsolurile clădirii 3S+P+14E+Et. Th. retras ca a făcut obiectul autorizației din FAZA 1, hol acces și recepție, servicii - restaurant (în principal pentru salariați și ocazional pentru public) și spații tehnice la parter, săli de reuniuni la etajul 1, birouri la etajele 2+6, inclusiv instalațiile interioare aferente și amenajarea incintei. Parcarea/gararea în înclintă: total 340 locuri din care 168 locuri în subsoluri din FAZA 1+127 în Faza 2 și 45 locuri la sol din care 31 relocată din Faza 1.

B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.18) la Inspectoratul în Construcții București împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.19) la Inspectoratul în Construcții București, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.) vizată spre neschimbare, pe care o va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de paza și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția pentru cultura, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la groapă de gunol ecologică materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 5 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

D. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 36 luni/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

**PRIMAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Ioan - Răzvan SAVA**

**SECRETAR GENERAL,
TOMA TUDOR**

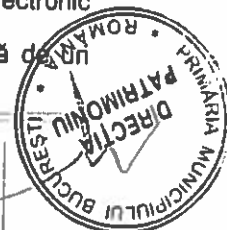
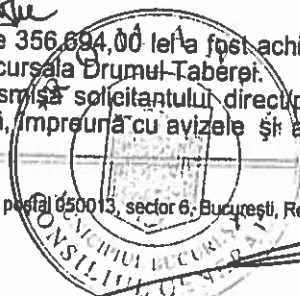
**ARHITECT ȘEF,
Arh. GHEORGHE PĂTRAȘCU**

**ȘEF SERVICIU,
Arh. DIANA OLTEANU**

Întocmit : arh. Aurelia Stratulat

Taxa de autorizare în valoare de 356.694,00 lei a fost achitată conform OP din 18.12.2015 în format electronic la Banca Comercială Română, Sucursala Drumul Taberei.
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct prin poștă la data de însoțită de un exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 050013, sector 6, București, România
Tel.: 021/305 55 00/ 700
http://www.pmb.ro



86

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZMEMBRARE**

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
267574	6831	Calea GRIVITEI nr 82-84, BP-RN 92, SA, 9A, 9C-9B
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	Municipiul BUCURESTI, SECTOR 1
267574		

Situatia actuala inainte de deszb		Situatia vizuira dupa deszb		Decretul mobiliar
N. cat.	Suprafata (mp)	N. cat.	Suprafata (mp)	
267574	6831		6032	Cc
			339	Cc
			153	Cc
			307	Cc
Total	6831		6831	

Executant,
Ing. SERBAN VIRGIL-FLOREN
SC TOC nr 2001 SRL

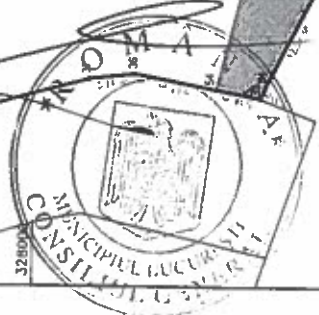
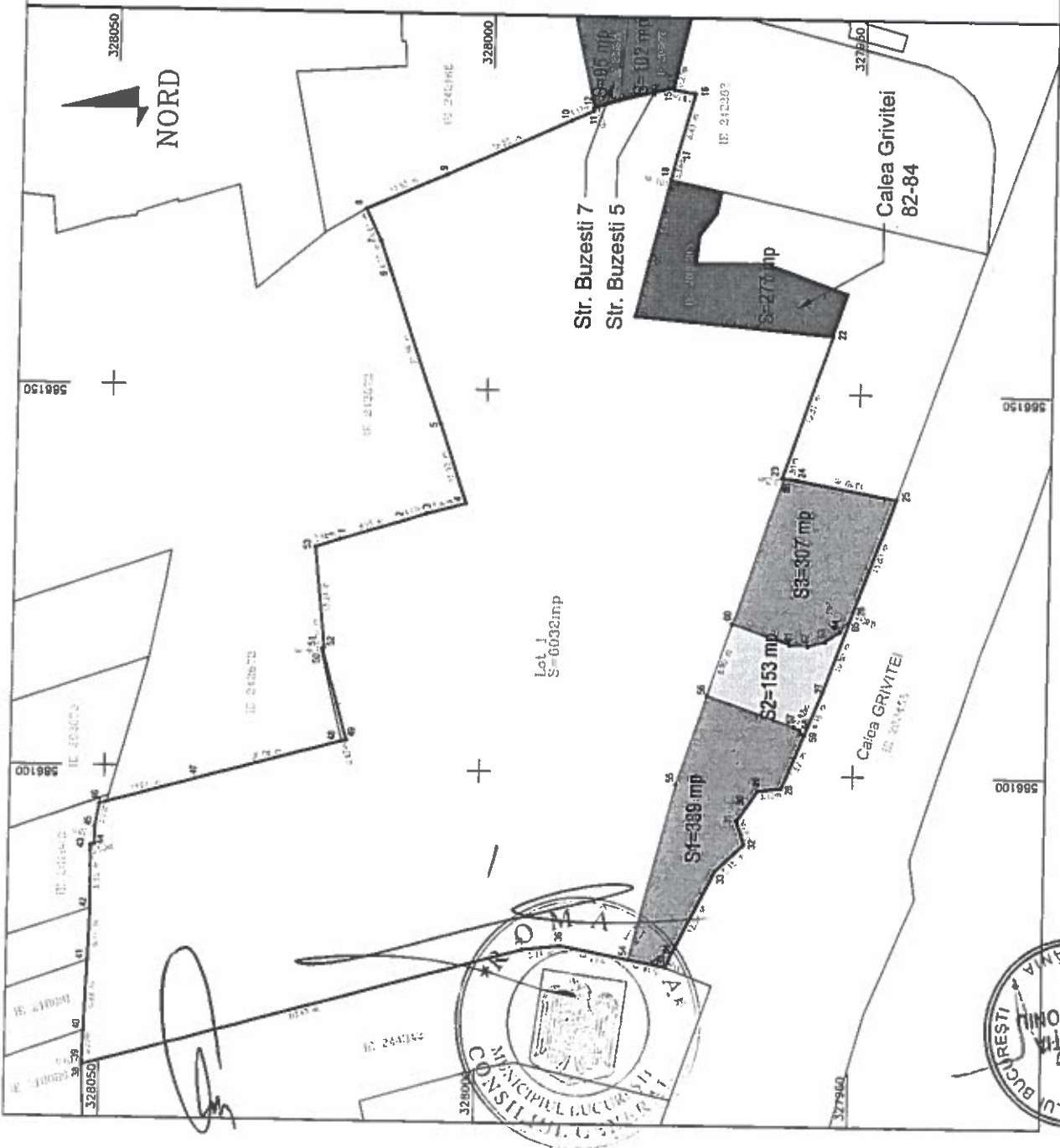
Inspector,

Confirm executarea masurilor la teren, concluziile ricalor documentate cadastrelor si corectarea actului cu reflectarea de teren.

Confirm intrarea in posesie a terenului si eliberarea masurii cadastrelor.

Scara: 1:500

2017



Handwritten initials in blue ink.

Evaluator: SC EGETRA CONSULTING SRL



Handwritten signature

EGETRA CONSULTING SRL

CONSULTANTA - EVALUARI - RESTRUCTURARI

Bucuresti, sector 3, str. Alexandru Moruzzi 9, bl. V54B, sc.3, ap.36 ,

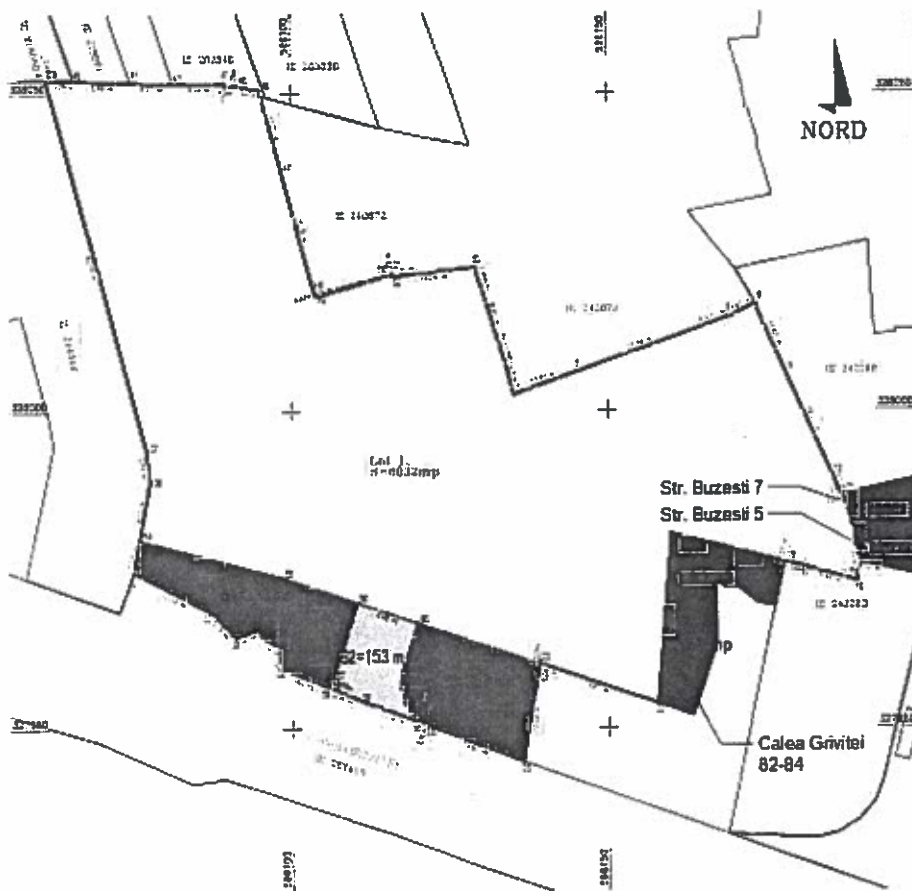
tel.021/322.35.16, 0723.695.126

RC J40/10911/99 CUI 12487709 cont RO 14 BUCU 02 356352 2511 RO 01

ALPHA BANK Sucursala Libertatii

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 64/28.06.2017



Teren in suprafata de 277 mp
Situat in Bucuresti, sector 1
Calea Grivitei nr. 82-84

Proprietar: Municipiul Bucuresti

Beneficiar: SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL

Handwritten signature

Datale, informatiile si continutul prezentului raport fiind **confidențiale**, nu vor putea fi coplate in parte sau in totalitate, si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al destinatarului.



Handwritten signature



Handwritten initials

CLIPSEA
SI ORIGINALA

1. SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluarii: Teren liber de constructii, situat in Bucuresti, sector 1, Calea Grivitei nr. 82-84, in suprafata de 277 mp, identificat cu nr. Cad. 266385, CF 266385, proprietatea Municipiului Bucuresti.

Scopul evaluarii: estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea vanzarii.

Descrierea proprietatii imobiliare: Parcela de teren este situat in Bucuresti, sector 1, in zona centrala a orasului, in apropierea Pietei Victoriei. Terenul nu are acces direct la strada.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, terenul se afla in subzona CP1 – subzona centrala situata in limitele zonei de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice in care se mentine configuratia tesutului urban traditional si partial in subzona CA2 – subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, situata in afara limitelor zonei protejate.

Conform Regulamentului de Urbanism – art. 4, caracteristici ale parcelelor, in cazul cladirilor noi cu regim de inaltime P+4E, se considera construibile parcelele avand minim 400 mp si un front la strada de min. 12 m pentru constructiile inscrite intre doua calcane laterale si de min. 15 m in cazul cladirilor cuplate si izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu unele dintre parcelele adiacente.

Parametrii tehnici ai terenului, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti si Regulamentului de Urbanism, in cazul parcelelor construibile, sunt: POT max.70% si CUT = 1,9 ADC/mp construit.

Pentru teren a fost in vigoare Planul Urbanistic Zonal "Calea Grivitei- str. Buzesti- str. Polizu, sector 1" aprobat cu HCGMB NR. 255/2010, valabil 5 ani, conform caruia sunt permise functiuni publice municipale si supramunicipale, hotel, birouri, servicii financiar-bancare, multiplex-cinema, comert, servicii, locuinte, parcaje subterane. In conformitate cu acest PUZ, a fost prevazuta si constructia unei pieti publice.

Inspectia proprietatii a fost efectuata de catre Adriana Chirila in data de 28.06.2017.

Abordarea evaluarii proprietatii este conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2017, respectiv GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, care este aplicabil in toate situatiile in care evaluatorii sunt solicitati sa intocmesca un raport sau sa emita o opinie destinata unor parti interesate in tranzactia a unei asemenea proprietati imobiliare.

Prezentul raport reprezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, contine 21 (douazeci si una) pagini inclusiv anexe si a fost intocmit in doua exemplare, din care unul pentru client.

1.1. Rezultatele evaluarii

In urma aplicarii singurei metode de evaluare posibil de folosit prezentate in acest raport, a rezultat urmatoarea valoare estimata pentru proprietatea imobiliara supusa evaluarii (valori exclusiv TVA):

Metoda comparatiei directe = 772 EUR/mp

1.2. Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului

In opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatile imobiliare la data de 28.06.2017 (1 EUR = 4,5630 lei) este de:

V proprietate = 975.000 lei (213.700 EUR)

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 82-84

MUNICIPIUL BUCURESTI
DIRECTIA
ASISTENTA TEHNICA
SI JURIDICA

Supery

MUNICIPIUL BUCURESTI
CONSILIUL LOCAL
GENERAL

MUNICIPIUL BUCURESTI
DIRECTIA
PRIMARU

89



- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 28.06.2017: 4,5630 lei/ 1 EUR;
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul dolarului nu este neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.



Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Adriana Chirila
SC EGETRA CONSULTING



1.3. Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara ce face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in data de 28.06.2017.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua a ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Adriana Adelaida Chirila
Evaluator imobiliar

Membru Acreditat al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 82-84

CUPRINS

- I. **SINTEZA EVALUARII**
- 1.1. REZULTATELE EVALUARII
 - 1.2. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI
 - 1.3. CERTIFICARE
- II. **DATE GENERALE**
- 2.1. OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUTE
 - 2.2. SCOPUL EVALUARII
 - 2.3. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARII (INSTRUCTIUNILE EVALUARII)
 - 2.4. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
 - 2.4.1. *Ipoteze si ipoteze speciale*
 - 2.4.2. *Valoarea estimata*
 - 2.4.3. *Data evaluarii*
 - 2.4.4. *Data inspectiei*
 - 2.4.5. *Metodologia de evaluare folosita*
 - 2.4.6. *Modalitati si termene de plata*
 - 2.5. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI
 - 2.6. SURSELE DE INFORMATII
- III. **PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE**
- 3.1. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI PROPRIETATII
 - 3.2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE
- IV. **EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE**
- 4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)
 - 4.2. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMATII)
 - 4.3. METODE DE EVALUARE
- V. **PREZENTAREA EVALUATORULUI**

ANEXE



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 82-84



91

2. DATE GENERALE

2.1. Obiectul evaluarii

Teren liber de constructii, situat in Bucuresti, sector 1, Calea Grivitei nr. 82-84, in suprafata de 277 mp, identificat cu nr. Cad. 266385, CF 266385, proprietatea Municipiului Bucuresti.

Acesta este proprietatea celor de mai sus in baza urmatoarelor documente:

- Act normativ nr.92/30.04.1950 emis de RPR;
- Adresa nr. 6885/02.06.2015 emisa de Primaria Municipiului Bucuresti ;
- Extras CF pentru informare nr. 28426/20.04.2015 ;
- Planul de amplasament si delimitare al imobilului - scara 1:500, nr. cad. 266385, executat de ing. Stroescu Dragos ianuarie 2015.

Mentionam ca pentru parcela de teren evaluata nu este intocmita documentatie topo-cadastrala de identificare, existand riscul existentei unor suprapuneri, in cazul efectuarii lucrarilor de cadastru si publicitate imobiliara.

Conform declaratiei reprezentantilor proprietarului, dreptul de proprietate asupra imobilului este complet. Asupra acestuia nu greveaza nici un fel de sarcini sau servituti si nu s-au constituit garantii bancare sau ipoteci, care sa limiteze dreptul de proprietate. Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute.

Nu se asuma nici o responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile si proprietatea poate fi vanduta, daca nu se specifica altfel.

2.2. Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piata** a proprietatii imobiliare in vederea tranzactionarii, in conformitate cu Standardul de Evaluare GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

2.3. Clientul si destinatarul lucrarii (Instruktiunile evaluarii)

Prezentul raport de evaluare se adreseaza **SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL** in calitate de **client si destinatar**.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

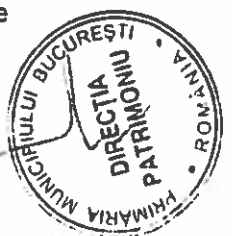
2.4. Termenii de referinta ai evaluarii

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.4.1. Ipoteze

- Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actual al proprietatii supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai apropiata de cea la care va fi incheiata tranzactia;
- La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;
- Imobilul a fost vizionat si inspectat personal de catre inspectorul nominalizat in proiect;
- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive, schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia;
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii;

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 82-84



92



Handwritten signature in blue ink.

- Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiata in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si terte persoane;
- Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;
- Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

2.4.2. Ipoteze speciale

- Mentionam ca pentru parcela de teren evaluata nu este intocmita documentatie topo-cadastrala de identificare, existand riscul existentei a unor suprapuneri, in cazul efectuarii lucrarilor de cadastru si publicitate imobiliara. In prezentul raport de evaluare se presupune ca nu exista asemenea suprapuneri si ca terenul in cauza poate fi intabulat in Cartea Funciara;
- Parcela de teren in cauza, avand suprafata sub 400 mp, poate fi construita doar alipita terenurilor vecine, asa cum am aratat in paragrafele anterioare. In prezentul raport de evaluare se presupune ca terenul poate fi alipit parcelei vecine pentru care s-a obtinut autorizatie de construire a unui centru comercial.

2.4.3. Valoarea estimata

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare, aceasta facand obiectul Standardul de Evaluare a bunurilor GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform acestuia definitia valorii juste este urmatoarea:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat. Intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

2.4.4. Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii iunie 2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Opinia privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culese si analizate de evaluator in data de 28.06.2016.

2.4.5. Data inspectiei

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuata personal de Adriana Chirila in data de 28.06.2017.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale cladirilor, terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate si expertizate pertile ascunse ale blocului.

2.4.6. Metodologia de evaluare folosita

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata doar metoda comparatiei directe, avand in vedere suprafata terenului evaluat.

2.4.7. Modalitati si termene de plata

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 82-84

Handwritten signature in black ink.



93



Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare, reprezinta valoarea justa a proprietatii imobiliare evaluate si considerata a fi platita integral (cash), fara conditii de plata deosebite (rate, leasing, etc).



2.5. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atesta dreptul de proprietate si a informatiilor legate de istoria si exploatarea imobilului, furnizate de catre reprezentantii clientului cu ocazia inspectiei proprietatii, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

2.6. Sursele de informatii

Sursele de informatii care au stat la baza inocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre proprietari;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

3. PREZENTAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE

3.1. Descrierea amplasamentului

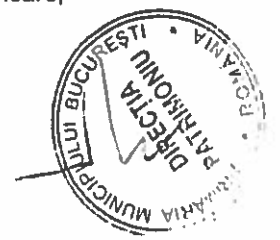
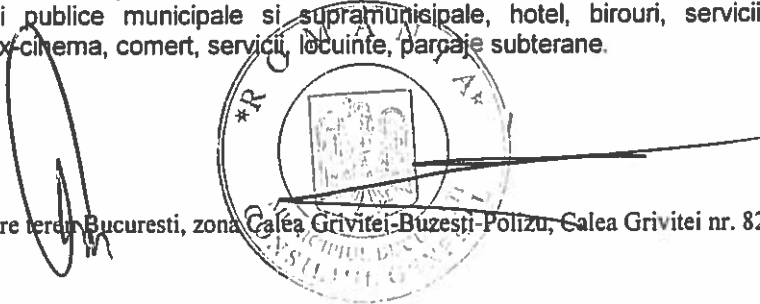
Terenul este situat in Bucuresti, sector 1, in zona centrala a orasului, in apropierea Pietei Victoriei.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, terenul evaluat se afla in subzona CP1 – subzona centrala situata in limitele zonei de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice in care se mentine configuratia tesutului urban traditional si partial in subzona CA2 – subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, situata in afara limitelor zonei protejate.

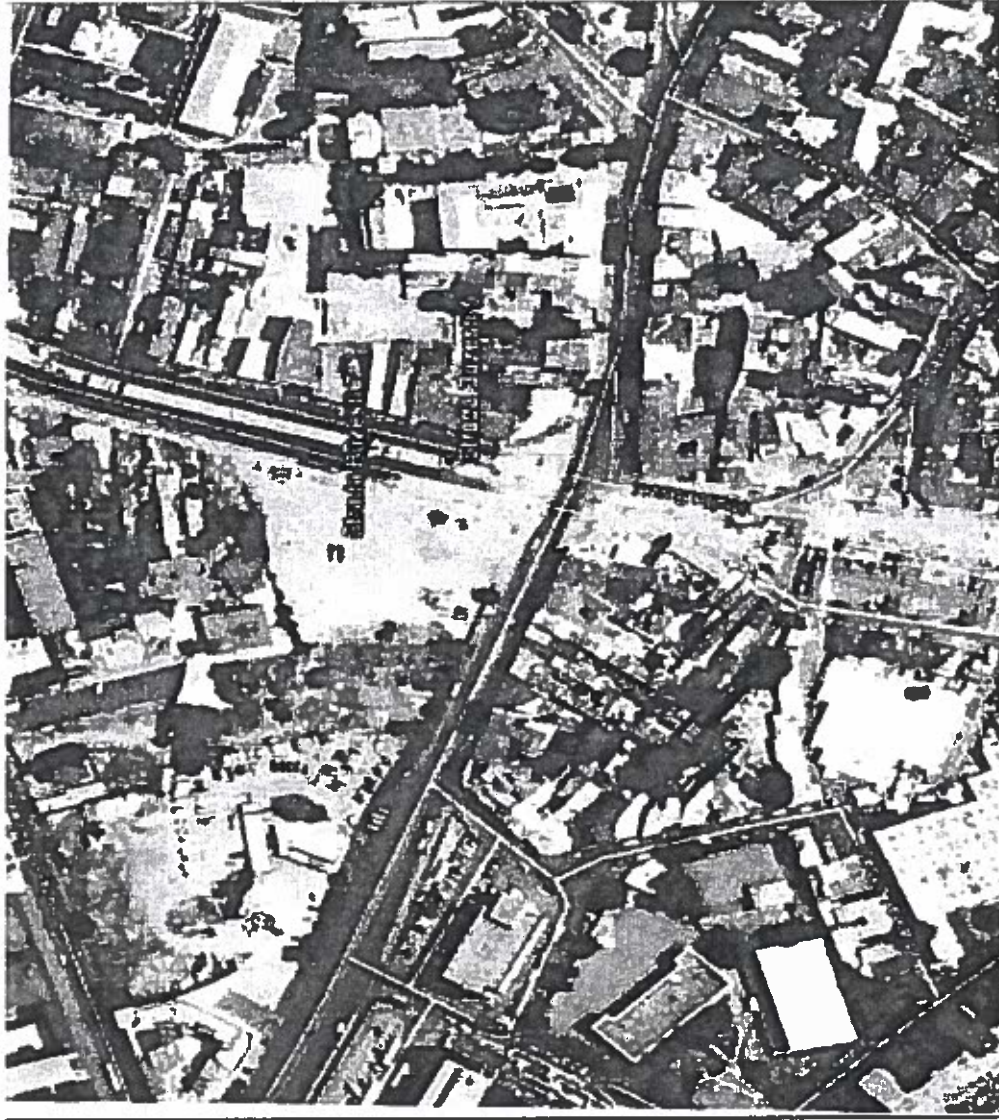
Conform Regulamentului de Urbanism – art. 4, caracteristici ale parcelelor, in cazul cladirilor noi cu regim de inaltime P+4E, se considera constructibile parcelele avand minim 400 mp si un front la strada de min. 12 m pentru constructiile inscrise intre doua calcane laterale si de min. 15 m in cazul cladirilor cuplate si izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni constructibile, este necesar sa se comaseze cu unele dintre parcelele adiacente.

Parametrii tehnici ai terenului, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti si Regulamentului de Urbanism, in cazul parcelelor constructibile, sunt: POT max.70% si CUT = 1,9 ADC/mp construit.

Pentru teren a fost in vigoare Planul Urbanistic Zonal "Calea Grivitei- str. Buzesti- str. Polizu, sector 1" aprobat cu HCGMB NR. 255/2010, valabil 5 ani, conform caruia sunt permise functiuni publice municipale si supracomunale, hotel, birouri, servicii financiar-bancare, multiplex-cinema, comert, servicii, locuinte, parcaje subterane.



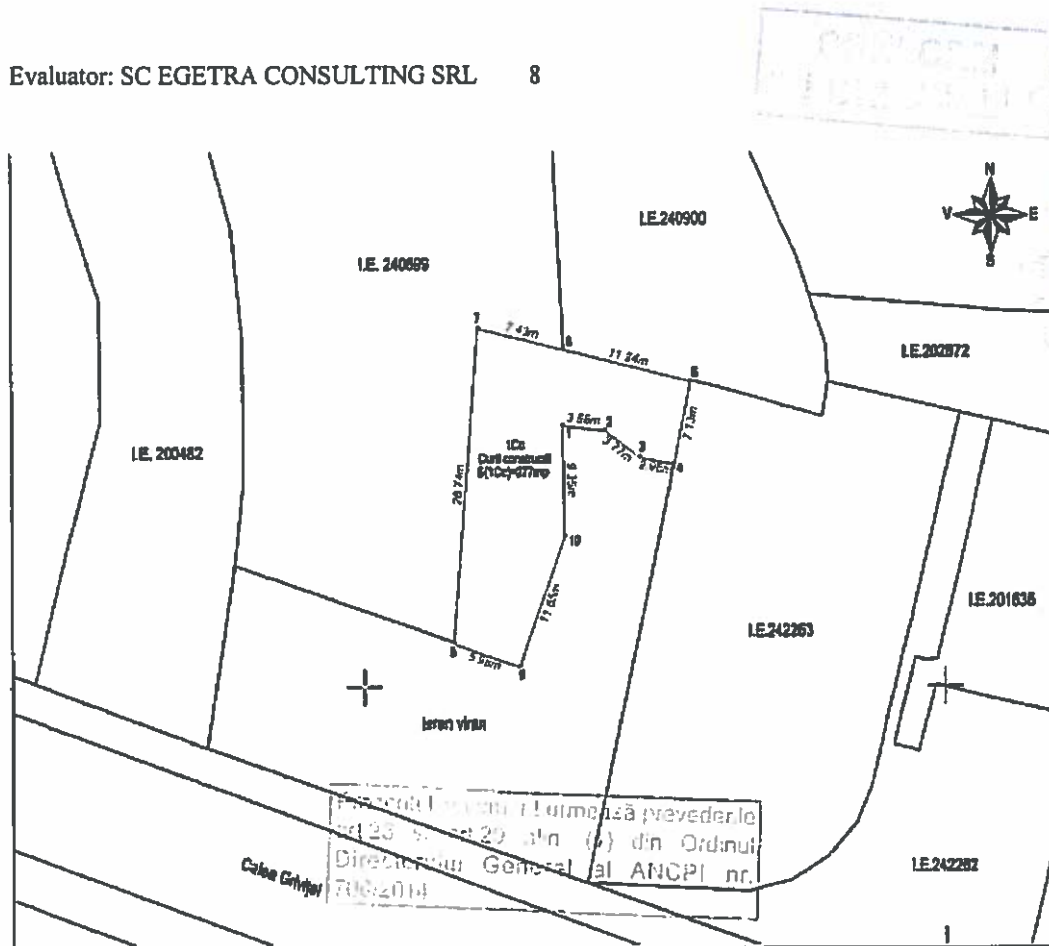
COMUNEA
POLIZU



ROMANIA
DIRECȚIA
ASISTENȚĂ TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ
Turky

ROMANIA
COMUNEA POLIZU

ROMANIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA PATRIMONIULUI



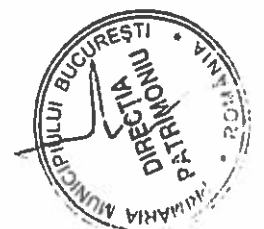
3.2. Analiza pietei imobiliare specifice

Evoluția pieței imobiliare din anul 2015 demonstrează o tendință de stabilizare a prețurilor, valoarea locuințelor poziționându-se aproape de nivelul minim. Asistăm însă în această perioadă și la situații pentru care prețul locuințelor a înregistrat creșteri.

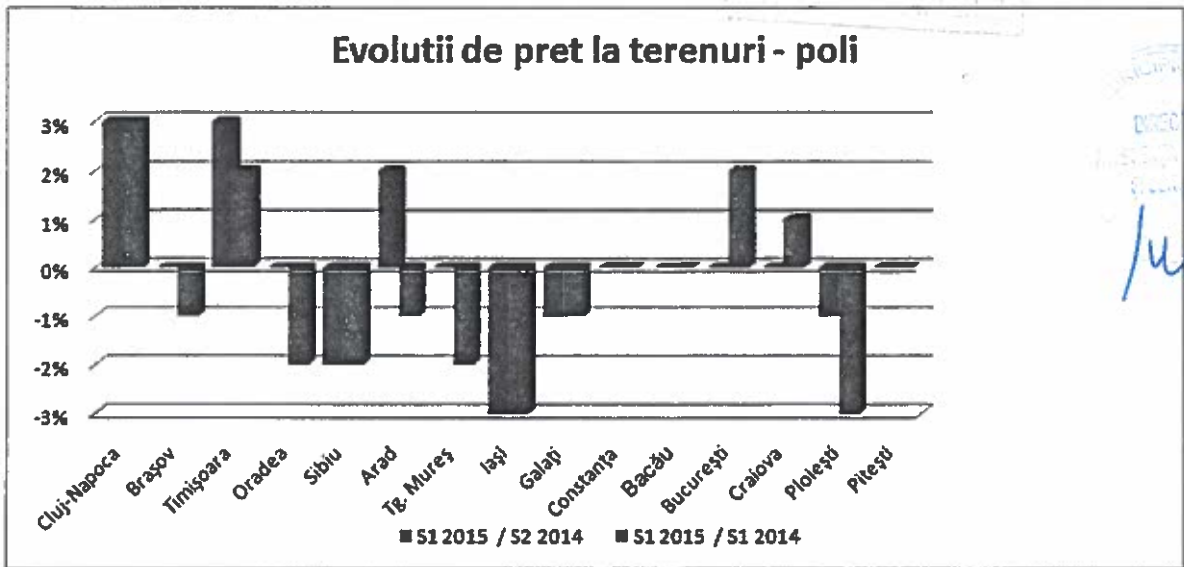
În ceea ce privește terenurile pentru dezvoltare, numărul tranzacțiilor s-a intensificat în prima jumătate a anului 2015, mai ales în Capitală. Investitorii s-au orientat către cele aflate în zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată și accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public și accesului auto au fost printre principalele criterii de selecție. De asemenea, a existat preponderent interes către zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltări imobiliare și mai puțin în zone în curs de dezvoltare.

Pentru segmentul rezidențial, dezvoltatorii au căutat terenurile cu toate autorizațiile de urbanism valabile, în timp ce pentru sectorul de birouri ținta au constituit-o cele cu acces facil la mijloacele de transport în comun, dar și la zonele comerciale. Pentru sectorul industrial, cererea mai ridicată s-a înregistrat din partea companiilor care au deja parcuri logistice sau de producție în România și care doresc să-și extindă aceste parcuri industriale.

Prin intermediul graficului de mai jos, DARIAN vă prezintă evoluția prețurilor terenurilor în decurs de șase și 12 luni.



90



Vă prezentăm mai jos evoluțiile pe ultimele șase, respectiv 12 luni, pe regiuni de dezvoltare.

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	Terenuri - evoluții de prețuri		
	S1 2015 / S2 2014	S1 2015 / S1 2014	2015 / 2008
	6 luni	12 luni	7 ani
Cluj-Napoca	3%	3%	-64%
Braşov	0%	-1%	-63%
Timişoara	3%	2%	-68%
Oradea	0%	-2%	-67%
Sibiu	-2%	-2%	-55%
Arad	2%	-1%	-71%
Tg. Mureş	0%	-2%	-54%
Reșița	0%	0%	-75%
Deva	-1%	-3%	-62%
Alba Iulia	0%	0%	-68%
Bistrița	0%	0%	-48%
Zalău	0%	0%	-
Baia Mare	0%	0%	-73%
Satu Mare	0%	0%	-62%
Miercurea Ciuc	0%	-2%	-34%
Sfântu Gheorghe	0%	-2%	-
Medie zona	0%	0%	6%
Medie poli	0%	0%	5%
Medie orase mici	0%	0%	0%

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 82-84



COMPLET
ETI CHIEȘI 2017

PROECTIA
PATRIMONIULUI
BUCUREȘTI

Handwritten signature

MOLDOVA + DOBROGEA	Terenuri - evoluții de prețuri		
	S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
	2014	2014	
	6 luni	12 luni	7 ani
Iași	-3%	-3%	-80%
Galați	-1%	-1%	-45%
Constanța	0%	0%	-75%
Bacău	0%	0%	-71%
Suceava	-1%	-2%	-68%
Botoșani	0%	0%	-
Piatra Neamț	0%	0%	-
Vaslui	-8%	-10%	-
Focșani	0%	0%	-
Tulcea	0%	0%	-
Medie zona			61%
Medie pol.			62%
Medie orășenească			65%

OLTENIA + MUNTENIA	Terenuri - evoluții de prețuri		
	S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
	2014	2014	
	6 luni	12 luni	7 ani
București	0%	2%	-68%
Craiova	0%	1%	-59%
Ploiești	-1%	-3%	-64%
Pitești	0%	0%	-69%
Buzău	0%	0%	-47%
Brăila	0%	0%	-
Alexandria	0%	0%	-
Slobozia	0%	-1%	-
Călărași	0%	-10%	-
Giurgiu	-12%	-14%	-
Dr. Tr. Severin	-1%	-9%	-68%
Râmnicu Valcea	6%	6%	-
Târgoviște	-1%	-3%	-68%
Slatina	0%	0%	-
Târgu Jiu	-1%	-3%	-
Medie zona			61%
Medie pol.			65%
Medie orășenească			61%

Deși, în comparație cu perioada similară a anului trecut, prețurile nu au cunoscut o depreciere considerabilă (aproximativ 1%), față de începutul crizei – la jumătatea lui 2008 – la nivel național prețul terenurilor a scăzut cu aproximativ 61%.

TERENURI		
Evoluția la nivel național		
S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
6 luni	12 luni	7 ani
-0,3%	-1,0%	-61%

TERENURI		
Evoluția la nivelul poliilor de dezvoltare		
S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
6 luni	12 luni	7 ani
0,1%	-0,5%	-65%

Handwritten signature

ROMANIA
EVALUARE TERENURI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
ROMANIA

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 82-84

99

TERENURI		
S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
6 luni	12 luni	7 ani
-0,4%	-1,1%	-56%

Un argument în favoarea scăderii continue a prețurilor la terenuri l-a constituit faptul că, spre deosebire de piața locuințelor, care a fost susținută de programul Prima Casă, în cazul terenurilor nu a existat nicio pârghie care să mențină prețul. De asemenea, marja de negociere în cazul terenurilor este mai ridicată decât în cazul locuințelor. Este de remarcat scăderea foarte mică a prețurilor din ultimele șase luni (0.3%), slab simțită în piață, iar tendința viitoare este de stabilitate a pieței.

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Cea mai buna utilizare

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

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

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în situația terenului liber.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, ea trebuind să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim profitabilă.

Ținând seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinată în situația terenului liber pentru proprietatea imobiliară analizată.

Cea mai buna utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, respectiv proprietate imobiliară de tip industrial-comercial- cladire de birouri, cu toate serviciile aferente.

4.2. Procedura de evaluare (Etapă parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată doar metoda comparației directe, având în vedere suprafața terenului evaluat.

4.2.1. Etape parcurse

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

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.





4.3. Metoda comparatiei directe

Comparatia directa poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii.

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date pentru loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Pentru estimarea valorii juste a ctivelor prin aceasta metoda evaluatorul a apelat la informatiile provenite din informatiile provenite din ofertele existente pe piata la data evaluarii. Acestea sunt:



Handwritten signature in blue ink.

Comparabila 1

Teren - Intravilan - Grivitei

Municipiu - Lungă Căminelor

ID: 1636RUM161



• Tip	Intravilan	• S teren	1000 m ²	€ 1.000.000
• Deschidera	20 m			

Teren de vanzare in Bucuresti, Grivitei, reper Grivitei, avand o suprafata de 1000 mp si deschiderea de 20 ml. Pe teren se poate edifica o constructie cu urmatoari coeficienti: POT 65% , CUT 2.5 , amprenta maxima 650 mp. In vecinatatea terenului se gasesc: scoala/gradinita, zona comerciala, autobuz, ratb, metrou. ID intern: 161.

Dotări / Utilități / Informații utile

Localizare

Grivitei - lângă Grivitei

• Atelierele CFR Grivița

Halta București Basarab

Google

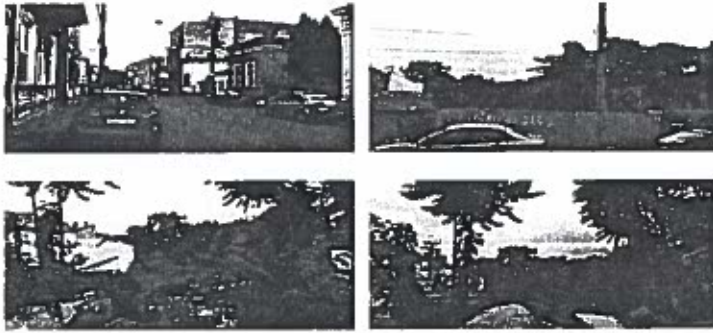
Map data ©2016 Google

Handwritten signature in black ink.



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei, Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 82-84

Handwritten signature 'lon' in blue ink.



Ultima actualizare a ofertei: 20.01.2016



<http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-grivitei-bucuresti-1626RUN161>

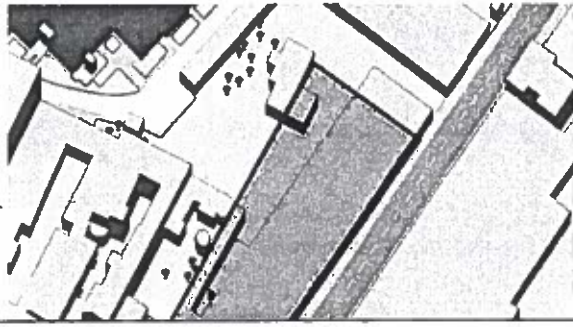
Comparabila 2

Teren - Titulescu

Reper lângă Grivitei - Banu Manta - Gara de Nord

1787RUN15

- Comparați
- POI
- Tălmăciți
- Distribuie
- Recomandați



Contactează agentul
Cristian Caldararu
Cristian Caldararu

Nu ești detașat despre agent

Ved detalii agentie

Tel: 0728556545

Trimite mesaj agentului

Facebook

Twitter

LinkedIn

Vă contactăm în legătură cu oferta nr. 1787RUN15, de pe IMOPEDIA.ro

• 5 teren 2000 m² • Deschidere 100 m € 1.900.000



Alertă de preț

Setează prețul preferat și noi te anunțăm imediat. Click aici

Vanzare teren Titulescu - Grivitei - Banu Manta - Gara de Nord, Bucuresti . Imobil compus din teren suprafata 2.000mp, deschidere dubla 100ml. Pentru teren s-a realizat P.U.Z., avand indicii urbanistice S+P+6-7-8, cut 3.55, pot 45%. Terenul se preteaza pentru construire cladire cu destinatia: rezidentiala. Pret - 1.900.000euro-tva



Localizare

Titulescu - lângă Grivitei - Banu Manta - Gara de Nord



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 82-84

6A



Ultima actualizare a ofertei: 10.06.2016

<http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-titulescu-bucuresti-1787RUN15>

Comparabila 3

Teren - intravilan - Grivitei

Reper: lângă Grivița

ID 1626RUN402



• Tip intravilan • S teren 3000 m² € 2.250.000
• Deschidere 50 m

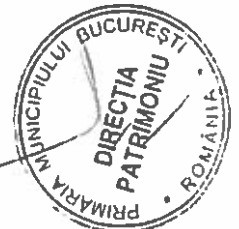
Teren de vanzare in Bucuresti, Grivitei, reper Grivița, avand o suprafata de 3000 mp si deschidere de 50 ml. . In vecinatatea terenului se gasesc: supermarket, banca, zona comerciala, autobuz, ratb, metrou. ID Intern: 402.



Ultima actualizare a ofertei: 14.01.2016

<http://www.imopedia.ro/bucuresti/terenuri-de-vanzare-1866049>

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 82-84



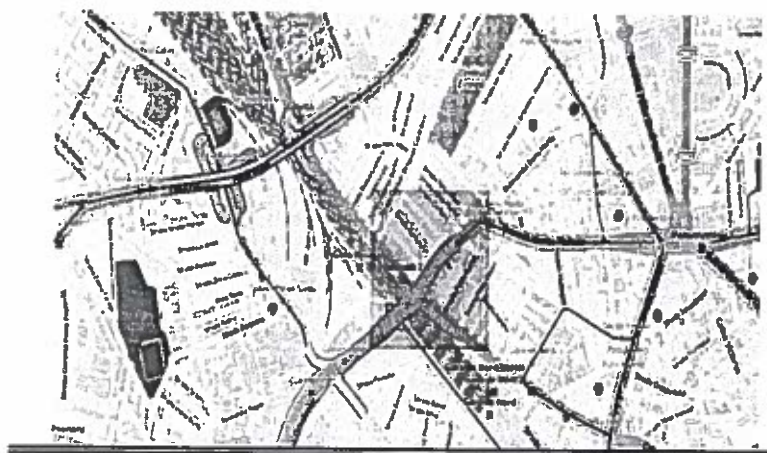
102

Comparabila 4

Teren - intravilan - Titulescu

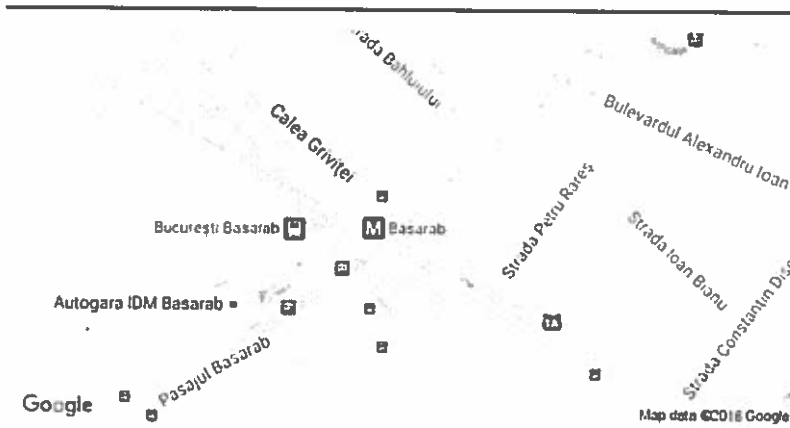
Reper: Pasajul Basarab

ID 357RUN3061



• Tip Intravilan • 5 teren • 2000 m² € 1.900.000
• Deschidere 73 m

Teren intravilan de vanzare in Bucuresti - Titulescu, reper Pasajul Basarab, avand o suprafata de 2000 mp si deschiderea de 73 m la frontul. Caracteristici teren POT 45 % . CUT 3.55 . Regim de inaltime P+6-8E , amprenta maxima 900 mp. ID intern: IMO3061



Foto



Ultima actualizare a ofertei: 14 07 2016

<http://www.imopedia.ro/bucuresti/terenuri-de-vanzare-1866049>

Evaluare teren Bucuresti zona, Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 82-84



103

Comparabila 5

Teren - intravilan - Gara de Nord

Proiect nesuspectat

ID 16RUN100731



• Tip	intravilan	• S teren	460 m ²	€ 480.000
• Deschidere	15 m	• POT	60	
• CUT	2,5	• Curent electric	220V	
• Apa	DA	• Canalizare	DA	
• Gaze	DA			

460 MP - DESCHIDERE 15 M - ZONA BERZEI

Va propunem spre vanzare un teren situat intr-o zona rezidentiala a Bucurestului, zona Berzei, in apropiere de de Stirbei Voda. Avand o suprafata de 460 mp si o deschidere de 15 m, terenul este cuprins in subzona CA2, subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 m, cu regim de construire continuu sau discontinuu. Conform certificatului de urbanism procentul de ocupare a terenului (POT) este de maxim 60%, iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de maxim 2,5 pentru cladirile sub 6 niveluri.

Terenul contine 2 corpuri de constructii parter plus anexe, demolabile, in suprafata de 120 mp.

Proprietatea este deservita de toate utilitatile, iar pozitia deosebita a terenului o recomanda pentru investitie sau pentru edificarea propriului sediu reprezentativ de firma.

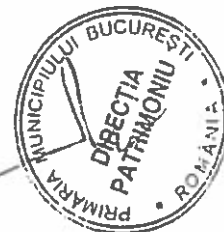
- Finisaje/ Utilitati: curent electric 220V, apa, canalizare, gaze
- Info imobil: strazi amenajate, acces stradal
- Vecinatati: plata, scoala, RATB, drum urban
- Acte: persoana particulara, contr. vanzare-cumparare, hotarare judecatoreaca, dobandit prin mostenire
- Destinatie: rezidenta, centru de afaceri, comercial, hotel



Ultima actualizare a ofertei: 25.03.2016

<http://www.imopedia.ro/bucuresti/terenuri-de-vanzare-1866049>

Evaluare teren Bucuresti, zona Carea Griyitei-Buzesti-Polizu, Calea Griyitei nr. 82-84



105

CONFORM
CU ORIGINALUL

GRILA COMPARATIILOR DE PIATA

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)						
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5
Suprafata (conform acte)	277.00	1,000	2,000	3,000	2,000	460
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		1,000.00	950.00	750.00	950.00	1,043.48
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	-5%	-50.0	-47.5	-37.5	-47.5	-52.2
Pret negociat (euro/mp)		950	903	713	903	991
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.0	902.5	712.5	902.5	991.3
Restrictii legale	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.0	902.5	712.5	902.5	991.3
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.0	902.5	712.5	902.5	991.3
Conditii vanzare	la plata	la plata	la plata	la plata	la plata	la plata
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		950.00	902.50	712.50	902.50	991.30
Localizare	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Gara de Nord
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	-5%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	-49.6
Pret ajustat		950.00	902.50	712.50	902.50	941.74
Acces	indirect	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat
Valoarea ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		-47.5	-45.1	-35.6	-45.1	-47.1
Pret ajustat		902.50	857.38	676.88	857.38	894.65
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii, cu cladiri
Valoarea ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-5.0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	-44.7
Pret ajustat		902.50	857.38	676.88	857.38	849.92
Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		902.50	857.38	676.88	857.38	849.92
Parametri tehnici	POT =45% CUT = 2,5	POT =65% CUT = 2,5	POT =45% CUT =3,55	POT =45% CUT = 2,5	POT =45% CUT =3,55	POT =60% CUT =2,5
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		902.50	857.38	676.88	857.38	849.92
Forma, deschidere, d/A	11.00	20 m	100	50	73	15.00
ajustare procentuala		-5%	-15%	-5%	-10%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		-45.13	-128.61	-33.84	-85.74	0.00
Pret ajustat		857.38	728.77	643.03	771.64	849.92
Suprafata	277.00	1,000	2,000	3,000	2,000	460
ajustare procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%	-5%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		-85.74	-72.88	-64.30	-77.16	-42.50
Pret ajustat		771.64	655.89	578.73	694.47	807.42
Total ajustare bruta		178.36	246.61	133.77	208.03	183.88
Total ajustare bruta procentuala		20.00%	30.00%	20.00%	25.00%	20.00%
Valoarea estimata	(rotund)	772	EUR/mp			4.5630
		213,700 €	975,000 lei			curs BNR pt. 28.08.2017

STUDIUL DE CERCETARE
DIRECTIA
AGENCIJA IMOBILIARA
S.C. EGETRA
S.R.L.

Supply

Evaluare teren Bucuresti, zona Catei Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 82-84

213,700 €
975,000 lei

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
ROMANIA

105

Explicatie ajustari	
Pret ajustat	a fost aplicata o ajustare de -5% pentru tipul comparabilei-oferta
Drepturi de proprietate	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele se refera la tranzactionarea dreptului de pr
Restrictii legale	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele se refera la tranzactionarea in conditii de in
Conditii de finantare	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele se refera la tranzactionarea in echivalent n
Conditii vanzare	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele au fost tranzactionate sau au fost oferitate
Localizare	a fost aplicata o ajustare de -5% pentru comparabila 5 considerata mai buna
Acces	a fost aplicata o ajustare de -5% pentru acces indirect
Destinatia (utilizarea terenului)	au fost aplicate ajustari numai pentru terenul intravilan
Utilitati	nu au fost aplicate ajustari
Parametri tehnici	nu au fost aplicate ajustari
Forma, deschidere, d/A	a fost aplicata o ajustare procentuala in functie de raportul dintre A/d conform calcule, astfel pentru terenuri cu deschideri superioare s-au aplicat corectii negative, iar pentru terenuri cu deschideri inferioare s-au aplicat corectii pozitive
Suprafata	a fost aplicata o ajustare procentuale in functie de suprafata comparabilei, astfel comparabilele cu suprafete mai mari au fost corectate pozitiv, iar comparabilele cu suprafete mai mici decat cea a proprietatii subiect au fost corectate negativ.
valoare medie	701.63
mediana intervalului de valori	694.47
valoare maxima	807.42
valoare minima	578.73
valoare estimata	771.64

V comparatii de piata = 772 EUR/mp

4.4. Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului

In opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatile imobiliare la data de 28.06.2017 (1 EUR = 4,5630 lei) este de:

V proprietate = 975.000 lei (213.700 EUR)

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si ipotezele speciale exprimate in prezentul raport, adica in ipoteza ca nu exista suprapuneri cadastrale si ca terenul poate fi alipit parcelei vecine pentru care s-a obtinut autorizatie de construire a unui centru comercial.;
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 28.06.2017: 4,5630 lei/ 1 EUR;
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul dolarului nu este neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, Calea Grivitei nr. 82-84



5. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Lucrarea este executata de catre SC EGETRA CONSULTING SRL, care, impreuna cu colaboratorii sai, a elaborat peste 2.000 de studii de evaluare.

Date de identificare ale evaluatorului:

- adresa : str. Alexandru Moruzzi nr. 9, bl. V54B, sc. C, et. 2, ap. 36, sector 3, Bucuresti
- Telefon/fax: 021.322.35.16
- E-mail: egetra@gmail.com
- J40/10911/1999; CUI 12487709
- Cont IBAN RO14 BUCU 0235 6352 2511 RO01 ALPHA BANK LIBERTATII

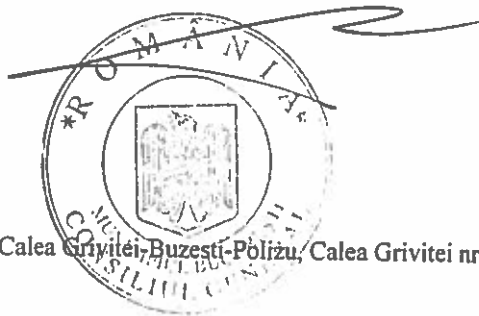


[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

7



Dosarul nr. 28426/20-04-2015

INCHEIERE Nr. 28426

REGISTRATOR Iancu Nicolae

ASISTENT REGISTRATOR Allman Daniel

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BUCUREȘTI domiciliat în România, Jud. BUCUREȘTI, Loc. București Sectorul 6, Str. Independenței, Nr. Postal 291-293 privind prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
- act normativ nr. 92/30-04-1950 emis de RPR, Adresa nr. 6885, din 02.06.2015, emis de Primăria Municipiului București;
fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei,
pentru serviciul având codul 211,
Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 266385, înscris în cartea funciara 266385 UAT București Sectorul 1 având proprietarii;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE (cu titlu DOMENIU PRIVAT) mod dobândire Lege în cota de 1/1 asupra A1 în favoarea : **MUNICIPIUL BUCUREȘTI**, sub B.1 din cartea funciara 266385 UAT București Sectorul 1;

Prezenta se va comunica partilor:
Stroescu Dragos Ion.

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef.

Data soluționării,
12-06-2015

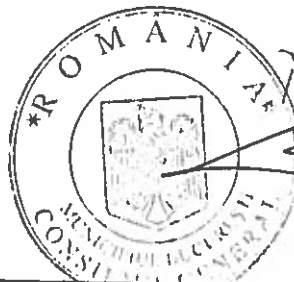
Registrator,
Iancu Nicolae

(paraful și semnătura)

Asistent-registrator,
Allman Daniel

(paraful și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

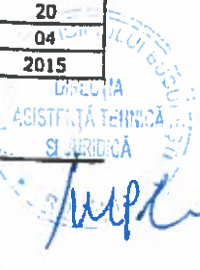




EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Nr.cerere	28426
Ziua	20
Luna	04
Anul	2015



A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan

Adresa: Bucuresti Sectorul 1, Calea Griviței, nr. 82-84

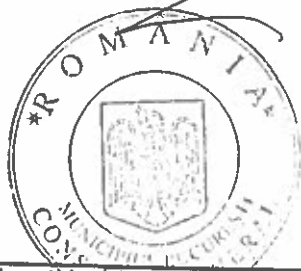
Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	266385	277	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinta
28426 / 20.04.2015		
Act normativ nr. 92, din 30.04.1950, emis de RPR, Adresa nr. 6885, din 02.06.2015, emis de Primaria Municipiului Bucuresti		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, (cu titlu DOMENIU PRIVAT), dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI, CIF: 14167239		

C. Partea III. SARCINI

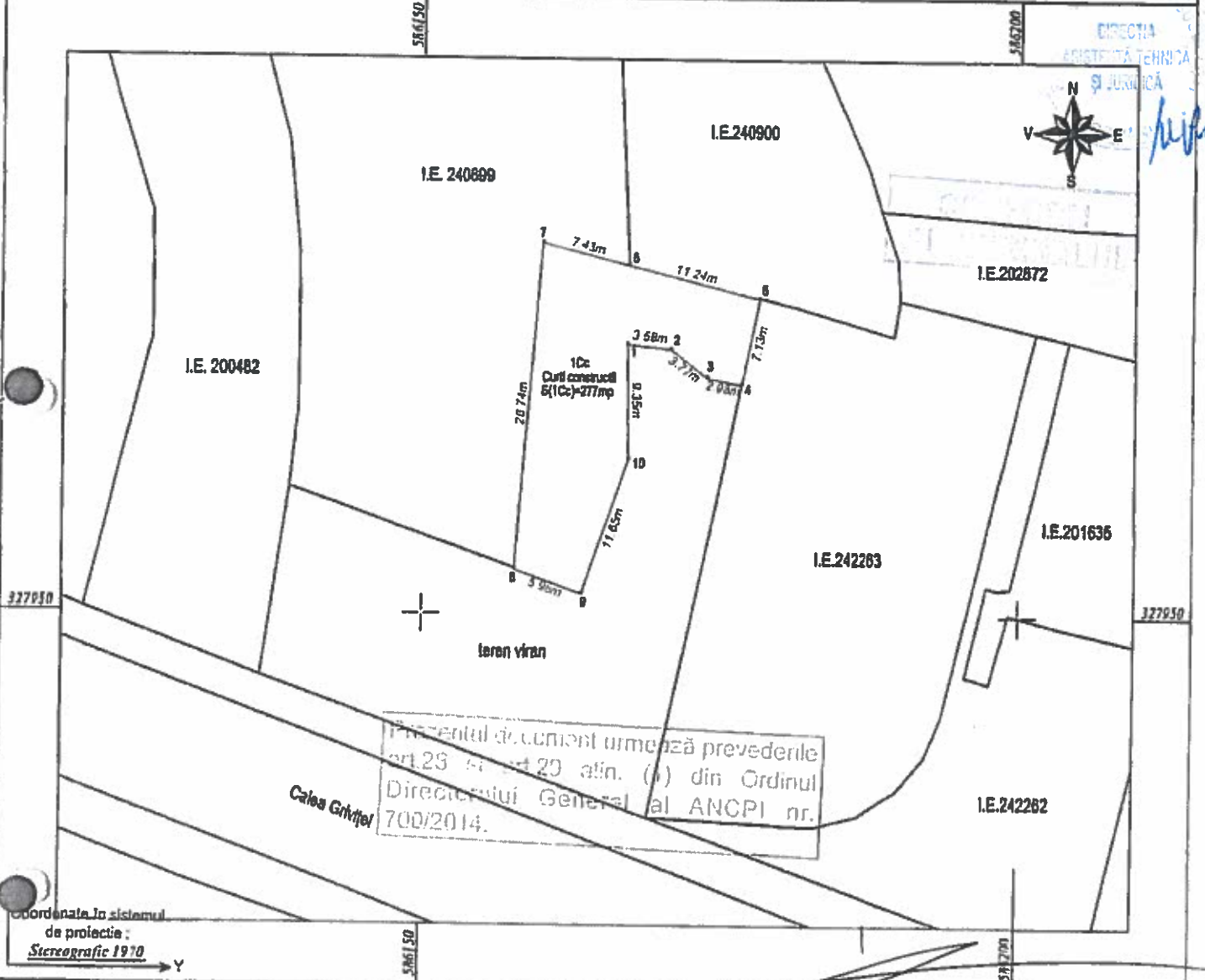
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:500

Nr. Cadastral <i>286385</i>	Suprafata măsurată(mp) 277	Adresa Imobilului: Mun. Bucuresti, Calea Grivizei, nr. 82-84	
Cartea funciară numărul:		U.A.T.	Sector 1



Coordonate în sistemul de proiecție: **Stereografic 1970**

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categoria de folosinta	Suprafata(mp)	Mentiiuni
1	Cc	277	Neimpresmult
TOTAL	-	277	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destina	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiiuni
-	-	-	-
TOTAL	-	-	-

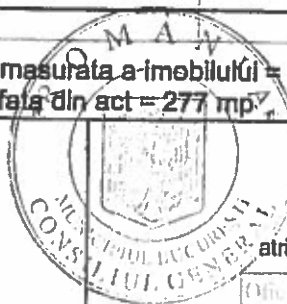
Suprafata totala masurata a imobilului = 277 mp
Suprafata din act = 277 mp

Executant:
ing. Stroescu Dragos

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și stampila

Data: 01-2015



Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa

Data

Ștampila BCPI

178926/2015



hiker

MO

**PLAN DE AMPASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZMEMBRARE**

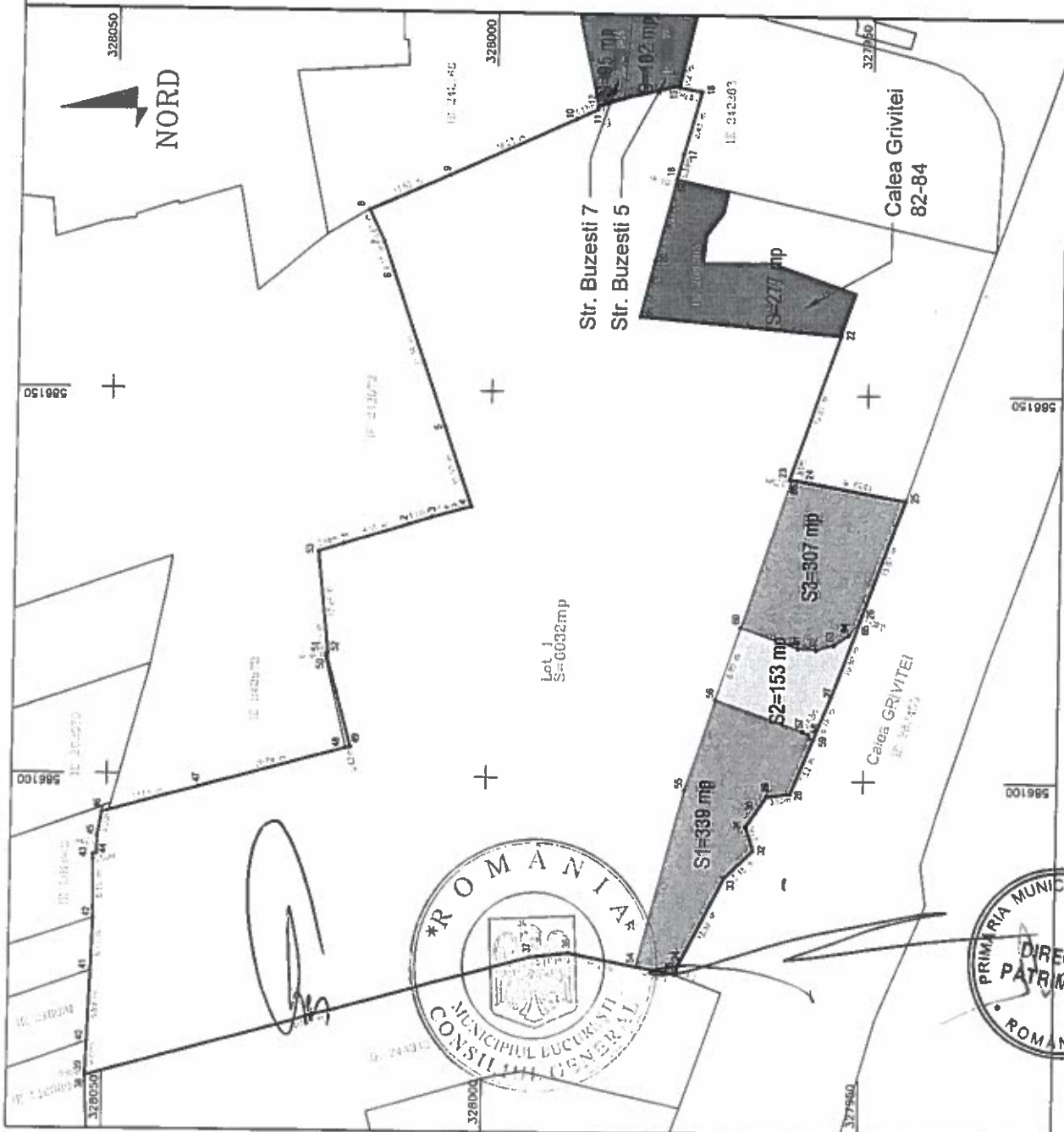
Scara 1:500

Nr. cadastral 267574	Sepărata masterata a imobilului (mp) 6831	Adresa imobilului Calea GRIVITEI, nr.82-84, 82-80, 82-84, 94, 94A, 94B-98
Nr. Cartea Funciara 267574	Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT) Mun. BUCURESTI, SECTOR 1	

Situatia actuala (marc de actiune)		Situatia viitoare (planificata)		Denumire mobiliu	Denumire particula
Nr. cod	Suprafata (mp)	Nr. cod	Suprafata (mp)		
267574	6831		6832	Cc	Imobil de teren destinat constructiei
			339	Cc	Imobil de teren destinat constructiei
			153	Cc	Imobil de teren destinat constructiei
			307	Cc	Imobil de teren destinat constructiei
Total	6831	Total	6831		

<p>Executant, Ing. SERBAN VIRGIL-FLOREAN SC TOC SA 2001 SRL</p> <p>Confirm evolutiile marcarilor si teren, concordand intocmirea documentului cadastral si corespunzand actiunii de realizarea de teren.</p>	<p>Inspector,</p> <p>Confirm introducerea mobilului in baza de date integrale si afisarea numerului cadastral.</p>
<p>Semnatura si stampila</p>	<p>Semnatura si parte</p>
<p>Data</p>	<p>Data</p>
<p>Stampila SC TOC SA</p>	<p>Stampila BCFR</p>
<p>Data: Noiembrie 2017</p>	

Se declara ca toate datele furnizate sunt corecte si verificate. In caz contrar, emitentul este responsabil de orice consecuturi. In cazul in care este necesar, emitentul este obligat sa furnizeze toate documentele necesare pentru a realiza planul de amplasament.



Handwritten signature



Evaluator: SC EGETRA CONSULTING SRL

EGETRA CONSULTING SRL
CONSULTANTA - EVALUARI - RESTRUCTURARI

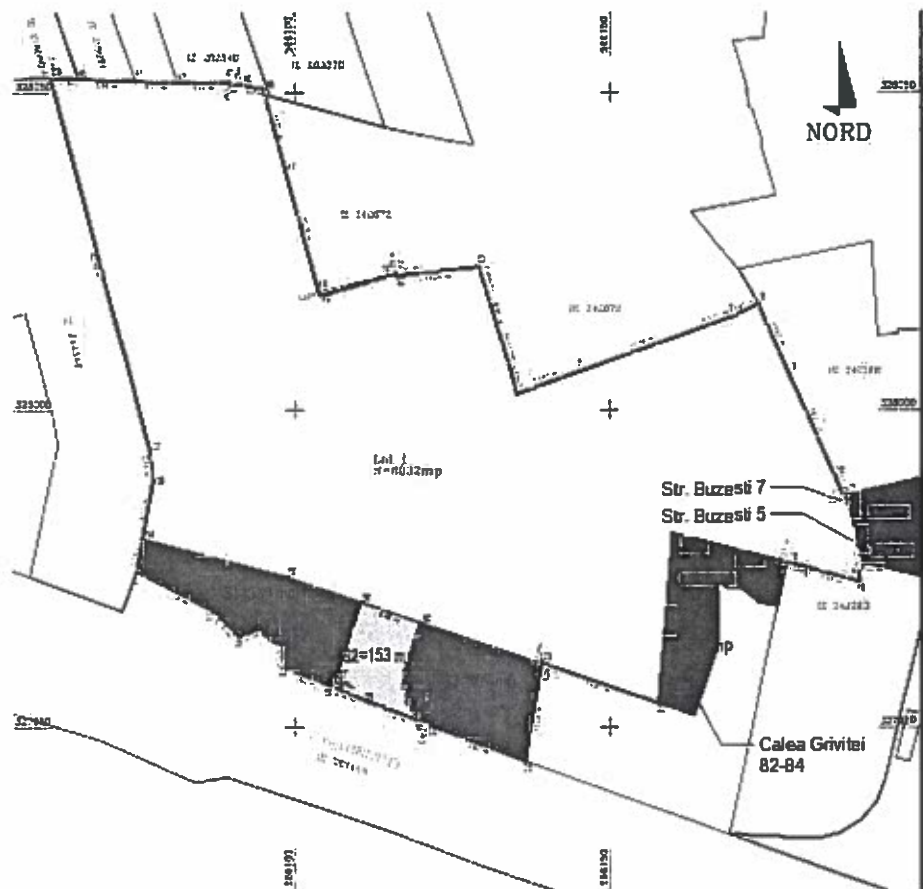
Bucuresti, sector 3, str. Alexandru Moruzzi 9, bl. V54B, sc.3, ap.36 ,
tel.021/322.35.16, 0723.695.126

RC J40/10911/99 CUI 12487709 cont RO 14 BUCU 02 356352 2511 R0 01

ALPHA BANK Sucursala Libertatii



RAPORT DE EVALUARE
Nr. 65/28.06.2017

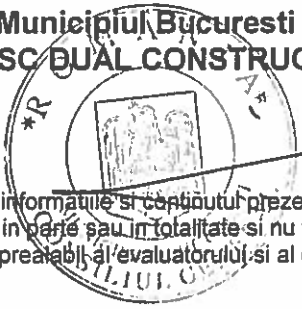


Teren in suprafata de 95 mp
Situat in Bucuresti, sector 1
Str. Buzesti nr. 7

Proprietar: Municipiul Bucuresti prin Primarul General
Beneficiar: SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al destinatarului.



M.D.

1. SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării: Teren liber de construcții, situat în București, sector 1, str. Buzesti nr. 7, în suprafața de 95 mp, neidentificat cadastral și neintabulat în CF, identificat prin Planul de amplasament și delimitare al imobilului cu propunerea de dezmembrare- scara 1:500, executat de in. Serban Virgil Florin în februarie 2017, Anexa 1.36 la regulamentul și face parte din terenul în suprafața totală de 251 mp, identificat cu nr. Cad. 203945, CF 203945, proprietatea Municipiului București prin Primarul General.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării.

Descrierea proprietății imobiliare: Parcela de teren este situată în București, sector 1, în zona centrală a orașului, în apropierea Pieței Victoriei. Terenul are acces direct la stradă.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București, terenul se află în subzona CP1 – subzona centrală situată în limitele zonei de protecția valorilor istorice și arhitectural urbanistice în care se menține configurația țesutului urban tradițional și parțial în subzona CA2 – subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, situată în afara limitelor zonei protejate.

Conform Regulamentului de Urbanism – art. 4, caracteristici ale parcelelor, în cazul clădirilor noi cu regim de înălțime P+4E, se considera construibile parcelele având minim 400 mp și un front la stradă de min. 12 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de min. 15 m în cazul clădirilor cuplate și izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu unele dintre parcelele adiacente.

Parametrii tehnici ai terenului, conform Planului Urbanistic General al Municipiului București și Regulamentului de Urbanism, în cazul parcelelor construibile, sunt: POT max.70% și CUT = 1,9 ADC/mp construit.

Pentru teren a fost în vigoare Planul Urbanistic Zonal "Calea Grivitei- str. Buzesti- str. Polizu, sector 1" aprobat cu HCGMB NR. 255/2010, valabil 5 ani, conform căruia sunt permise funcțiuni publice municipale și supramunicipale, hotel, birouri, servicii financiar-bancare, multiplex-cinema, comerț, servicii, locuințe, parcaje subterane. În conformitate cu acest PUZ, a fost prevăzută și construcția unei piețe publice.

Inspectia proprietății a fost efectuată de către Adriana Chirila în data de 28.06.2017.

Abordarea evaluării proprietății este conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2017, respectiv GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, care este aplicabil în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie destinată unor părți interesate în tranzacția a unei asemenea proprietăți imobiliare.

Prezentul raport reprezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, conține 21 (douăzeci și una) pagini inclusiv anexe și a fost întocmit în două exemplare, din care unul pentru client.

1.1. Rezultatele evaluării

În urma aplicării singurei metode de evaluare posibil de folosit prezentate în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării (valori exclusiv TVA):

Metoda comparației directe = 650 EUR/mp

1.2. Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului

În opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietățile imobiliare la data de 28.06.2017 (1 EUR = 4,5630 lei) este de:

Valoarea proprietății = 282.000 lei (61.700 EUR)



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in black ink.



Handwritten number 112.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 28.06.2017: 4,5630 lei/ 1 EUR;
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul dolarului nu este neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Adriana Chirila
SC EGETRA CONSULTING SRL



1.3. Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara ce face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in data de 28.06.2017.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua a ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Adriana Adelaida Chirila
Evaluator imobiliar
Membru Acreditat al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania



CUPRINS



Handwritten signature

- I. **SINTEZA EVALUARII**
 - 1.1. REZULTATELE EVALUARII
 - 1.2. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI
 - 1.3. CERTIFICARE

- II. **DATE GENERALE**
 - 2.1. OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUTE
 - 2.2. SCOPUL EVALUARII
 - 2.3. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARI (INSTRUCTIUNILE EVALUARII)
 - 2.4. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
 - 2.4.1. *Ipoteze si ipoteze speciale*
 - 2.4.2. *Valoarea estimata*
 - 2.4.3. *Data evaluarii*
 - 2.4.4. *Data inspectiei*
 - 2.4.5. *Metodologia de evaluare folosita*
 - 2.4.6. *Modalitati si termene de plata*
 - 2.5. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI
 - 2.6. SURSELE DE INFORMATII

- III. **PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE**
 - 3.1. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI PROPRIETATII
 - 3.2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

- IV. **EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE**
 - 4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)
 - 4.2. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMATII)
 - 4.3. METODE DE EVALUARE

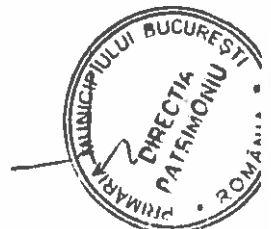
- V. **PREZENTAREA EVALUATORULUI**

ANEXE

Handwritten signature



Handwritten signature



115

2. DATE GENERALE

2.1. Obiectul evaluării

Teren liber de constructii, situat in Bucuresti, sector 1str. Buzesti nr. 7, in suprafata de 95 mp, neidentificat cadastral si neintabulat in CF, identificat prin Planul de amplasament si delimitare al imobilului cu propunerea de dezmembrare- scara 1:500, executat de in. Serban Virgil Florin in februarie 2017, Anexa 1.36 la regulamentul si face parte din terenul in suprafata totala de 251 mp, identificat cu nr. Cad. 203945, CF 203945, proprietatea Municipiului Bucuresti prin Primarul General.

Acesta este proprietatea celor de mai sus in baza urmatoarelor documente:

- Hotarare nr. 66/02.08.2010 emisa de Municipiul Bucuresti – Comisia pentru aplicarea legii nr. 198/2004;
- Extras CF pentru informare nr. 9111/09.02.2017 .

Mentionam ca pentru parcela de teren evaluata nu este intocmita documentatie topo-cadastrala de identificare, existand riscul existentei unor suprapuneri, in cazul efectuării lucrărilor de cadastru si publicitate imobiliara.

Conform declaratiei reprezentantilor proprietarului, dreptul de proprietate asupra imobilului este complet. Asupra acestuia nu greveaza nici un fel de sarcini sau servituti si nu s-au constituit garantii bancare sau ipoteci, care sa limiteze dreptul de proprietate. Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute.

Nu se asuma nici o responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile si proprietatea poate fi vanduta, daca nu se specifica altfel.

2.2. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piata** a proprietatii imobiliare in vederea tranzactionarii, in conformitate cu Standardul de Evaluare GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

2.3. Clientul si destinatarul lucrării (Instrucțiunile evaluării)

Prezentul raport de evaluare se adreseaza SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL in calitate de **client si destinatar**.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

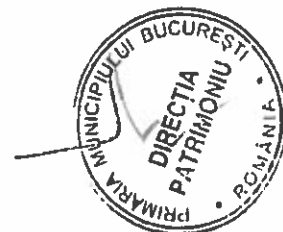
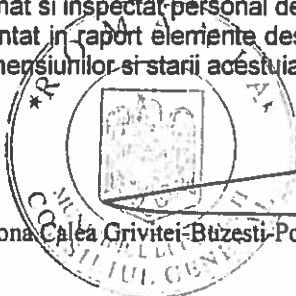
2.4. Termenii de referinta ai evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.4.1. Ipoteze

- Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actual al proprietatii supuse evaluării, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai apropiata de cea la care va fi incheiata tranzactia;
- La elaborarea lucrării au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;
- Imobilul a fost vizionat si inspectat personal de catre inspectorul nominalizat in proiect;
- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive, schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si stării acestuia;

Evaluare teren Bucuresti, zona Călea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 7



MG



- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii;
- Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si terte persoane;
- Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;
- Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

2.4.2. Ipoteze speciale

- Mentionam ca pentru parcela de teren evaluata nu este intocmita documentatie topo-cadastrala de identificare, existand riscul existentei a unor suprapuneri, in cazul efectuarii lucrarilor de cadastru si publicitate imobiliara. In prezentul raport de evaluare se presupune ca nu exista asemenea suprapuneri si ca terenul in cauza poate fi intabulat in Cartae Funciara;
- Parcela de teren in cauza, avand suprafata sub 400 mp, poate fi construibila doar alipita terenurilor vecine, asa cum am aratat in paragrafele anterioare. In prezentul raport de evaluare se presupune ca terenul poate fi alipit parcelei vecine pentru care s-a obtinut autorizatie de construire a unui centru comercial.

2.4.3. Valoarea estimata

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare, aceasta facand obiectul Standardul de Evaluare a bunurilor GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform acestuia definitia valorii juste este urmatoarea:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat. Intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

2.4.4. Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii iunie 2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. **Opinia privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culese si analizate de evaluator in data de 28.06.2016.**

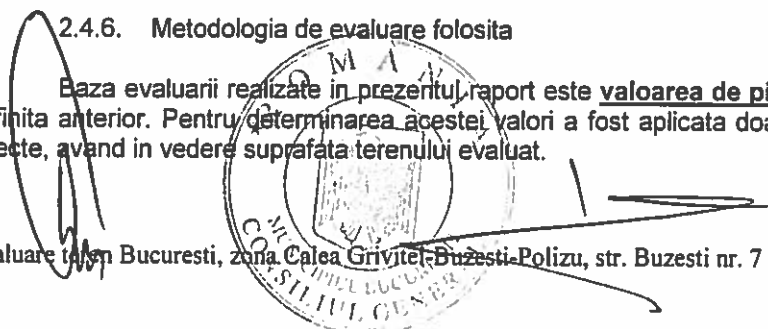
2.4.5. Data inspectiei

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuata personal de Adriana Chirila in data de 28.06.2017.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale cladirilor, terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate si expertizate pertile ascunse ale blocului.

2.4.6. Metodologia de evaluare folosita

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata doar metoda comparatiei directe, avand in vedere suprafata terenului evaluat.





2.4.7. Modalitati si termene de plata

Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare, reprezinta valoarea justa a proprietatii imobiliare evaluate si considerata a fi platita integral (cash), fara conditii de plata deosebite (rate, leasing, etc).

2.5. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atesta dreptul de proprietate si a informatiilor legate de istoria si exploatarea imobilului, furnizate de catre reprezentantii clientului cu ocazia inspectiei proprietatii, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

2.6. Sursele de informatii

Sursele de informatii care au stat la baza inlocuirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre proprietari;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

3. PREZENTAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE

3.1. Descrierea amplasamentului

Terenul este situat in Bucuresti, sector 1, in zona centrala a orasului, in apropierea Pietei Victoriei.

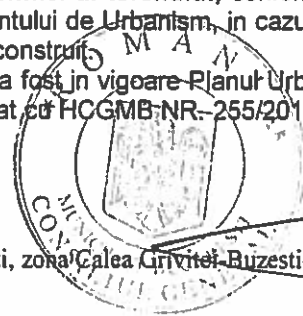
Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, terenul evaluat se afla in subzona CP1 – subzona centrala situata in limitele zonei de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice in care se mentine configuratia tesutului urban traditional si partial in subzona CA2 – subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, situata in afara limitelor zonei protejate.

Conform Regulamentului de Urbanism – art. 4, caracteristici ale parcelelor, in cazul cladirilor noi cu regim de inaltime P+4E, se considera constructibile parcelele avand minim 400 mp si un front la strada de min. 12 m pentru constructiile inscrise intre doua calcane laterale si de min. 15 m in cazul cladirilor cuplate si izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni constructibil, este necesar sa se comaseze cu unele dintre parcelele adiacente.

Parametrii tehnici ai terenului, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti si Regulamentului de Urbanism, in cazul parcelelor constructibile, sunt: POT max.70% si CUT = 1,9 ADC/mp constructibil.

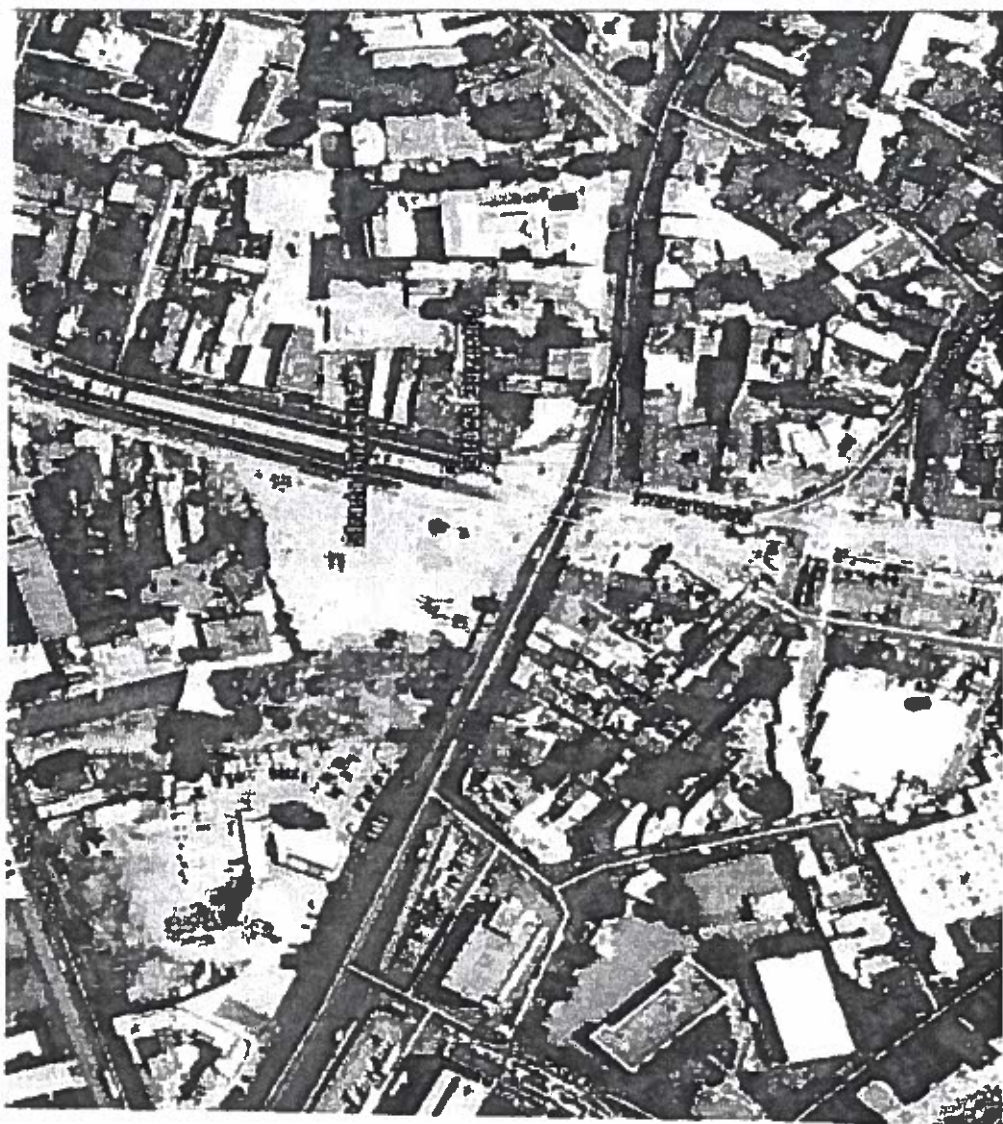
Pentru teren a fost in vigoare Planul Urbanistic Zonal "Calea Grivitei- str. Buzesti- str. Polizu, sector 1" aprobat cu HCGMB-NR-255/2010, valabil 5 ani, conform caruia sunt permise

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 7



functiuni publice municipale si supramunicipale, hotel, birouri, servicii financiar-bancare, multiplex-cinema, comert, servicii, locuinte, parcaje subterane.

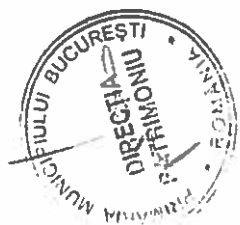
Stampa circulară: PRIMĂRIA MUNICIPII BUCUREȘTI, DIRECȚIA PROIECTĂRII TEHNICE ȘI SURVEILANȚA, semnătură manuală.

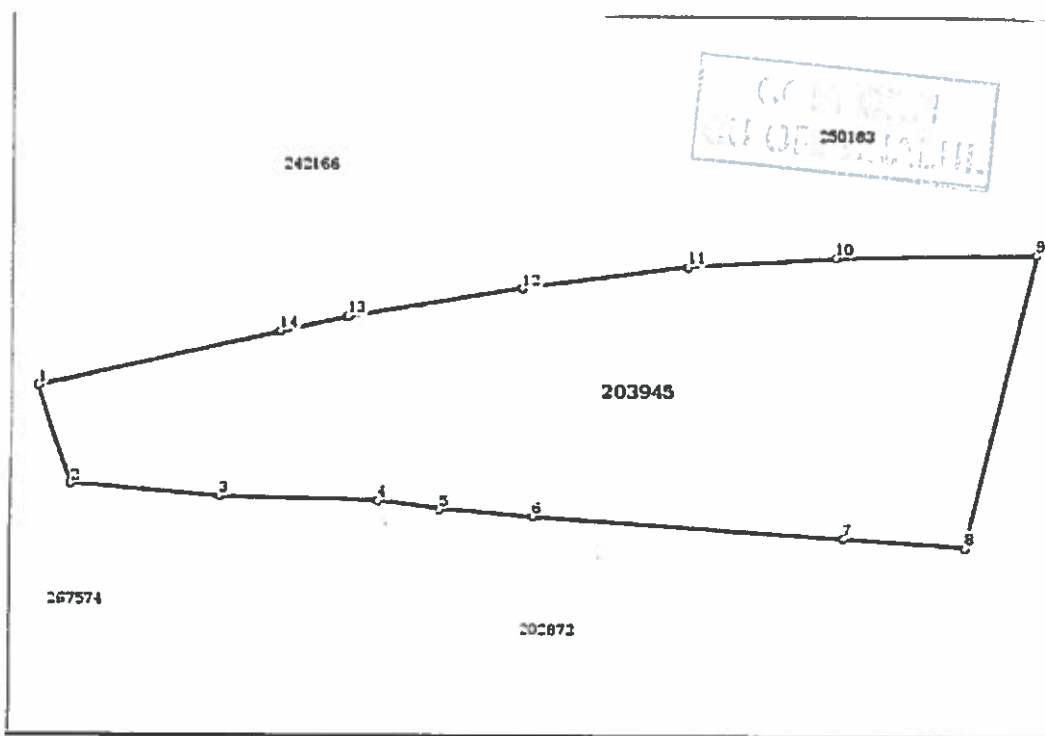


Signătură manuală.



Evaluare teren Bucuresti, zona Căfea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 7





DIRECȚIA
ASISTENȚA TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ

supley

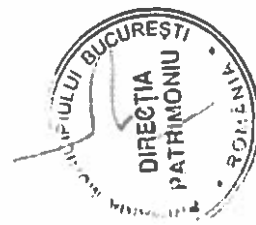
3.2. Analiza pietei imobiliare specifice

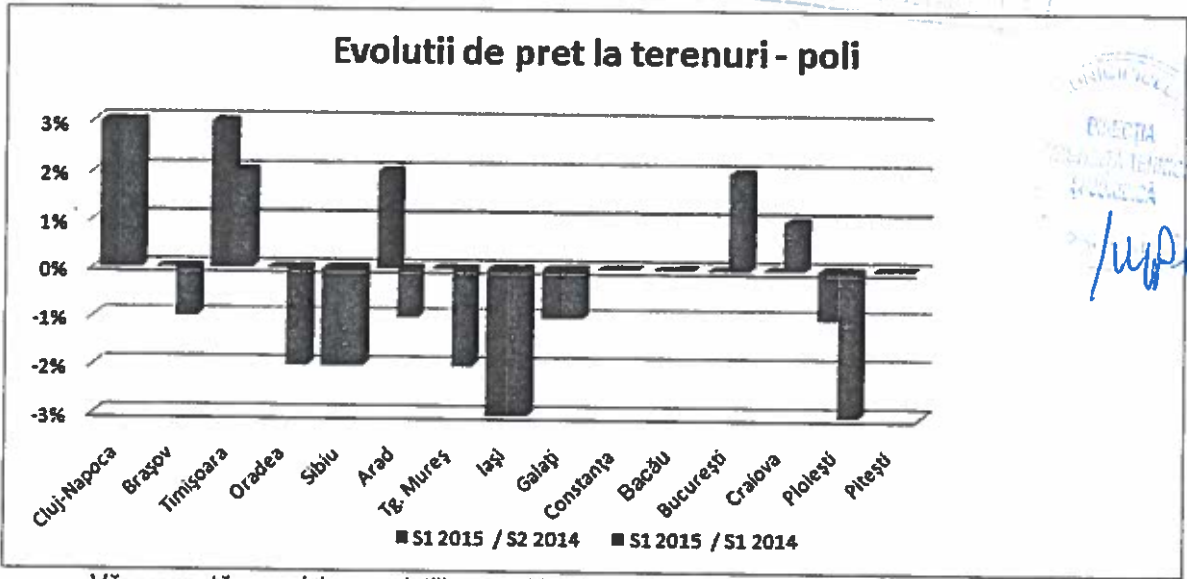
Evoluția pieței imobiliare din anul 2015 demonstrează o tendință de stabilizare a prețurilor, valoarea locuințelor poziționându-se aproape de nivelul minim. Asistăm însă în această perioadă și la situații pentru care prețul locuințelor a înregistrat creșteri.

În ceea ce privește terenurile pentru dezvoltare, numărul tranzacțiilor s-a intensificat în prima jumătate a anului 2015, mai ales în Capitală. Investitorii s-au orientat către cele aflate în zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată și accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public și accesului auto au fost printre principalele criterii de selecție. De asemenea, a existat preponderent interes către zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltări imobiliare și în mai puțin în pe zone în curs de dezvoltare.

Pentru segmentul rezidențial, dezvoltatorii au căutat terenurile cu toate autorizațiile de urbanism valabile, în timp ce pentru sectorul de birouri ținta au constituit-o cele cu acces facil la mijloacele de transport în comun, dar și la zonele comerciale. Pentru sectorul industrial, cererea mai ridicată s-a înregistrat din partea companiilor care au deja parcuri logistice sau de producție în România și care doresc să-și extindă aceste parcuri industriale.

Prin intermediul graficului de mai jos, DARIAN vă prezintă evoluția prețurilor terenurilor în decurs de șase și 12 luni.



DIRECTIA
 TERENURI
 BUCUREȘTI
Handwritten signature in blue ink.

Vă prezentăm mai jos evoluțiile pe ultimele șase, respectiv 12 luni, pe regiuni de dezvoltare.

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	Terenuri - evoluții de prețuri		
	S1 2015 / S2 2014	S1 2015 / S1 2014	2015 / 2008
	6 luni	12 luni	7 ani
Cluj-Napoca	3%	3%	-64%
Braşov	0%	-1%	-63%
Timișoara	3%	2%	-68%
Oradea	0%	-2%	-67%
Sibiu	-2%	-2%	-55%
Arad	2%	-1%	-71%
Tg. Mureș	0%	-2%	-54%
Reșița	0%	0%	-75%
Deva	-1%	-3%	-62%
Alba Iulia	0%	0%	-68%
Bistrița	0%	0%	-48%
Zalău	0%	0%	-
Baia Mare	0%	0%	-73%
Satu Mare	0%	0%	-62%
Miercurea Ciuc	0%	-2%	-34%
Sfântu Gheorghe	0%	-2%	-
Medieș-Băi	0%	0%	-
Medieș-Aur	1%	0%	-
Medieș-Crișanilor	0%	0%	-

Handwritten signature.



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Griviter-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 7



COMPOTUL
CU ORIGINALUL

MOLDOVA + DOBROGEA	Terenuri - evoluții de prețuri		
	S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
	2014	2014	
	6 luni	12 luni	7 ani
Iași	-3%	-3%	-80%
Galați	-1%	-1%	-45%
Constanța	0%	0%	-75%
Bacău	0%	0%	-71%
Suceava	-1%	-2%	-68%
Botoșani	0%	0%	-
Piatra Neamț	0%	0%	-
Vaslui	-8%	-10%	-
Focșani	0%	0%	-
Tulcea	0%	0%	-
Medie zonă			
Medie poli			
Medie oraș mic			
OLTENIA + MUNTENIA	Terenuri - evoluții de prețuri		
	S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
	2014	2014	
	6 luni	12 luni	7 ani
București	0%	2%	-68%
Craiova	0%	1%	-59%
Ploiești	-1%	-3%	-64%
Pitești	0%	0%	-69%
Buzău	0%	0%	-47%
Brăila	0%	0%	-
Alexandria	0%	0%	-
Slobozia	0%	-1%	-
Călărași	0%	-10%	-
Giurgiu	-12%	-14%	-
Dr. Tr. Severin	-1%	-9%	-68%
Râmnicu Valcea	6%	6%	-
Târgoviște	-1%	-3%	-68%
Slatina	0%	0%	-
Târgu Jiu	-1%	-3%	-
Medie zonă			
Medie poli			
Medie oraș mic			

DIRECTIA
 SISTEMATA TERENURILOR
 SI JUDECA
 [Signature]

Deși, în comparație cu perioada similară a anului trecut, prețurile nu au cunoscut o depreciere considerabilă (aproximativ 1%), față de începutul crizei – la jumătatea lui 2008 – la nivel național prețul terenurilor a scăzut cu aproximativ 61%.

TERENURI		
Evoluția la nivel național		
S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
6 luni	12 luni	7 ani
-0,3%	-1,0%	-61%
TERENURI		
Evoluția la nivelul poliilor de dezvoltare		
S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
6 luni	12 luni	7 ani
0,1%	-0,5%	-65%

[Handwritten signature]

*R
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI
 CONSILIUL LOCAL
 COMUNA 1

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
 DIRECTIA
 PATRIMONIULUI

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 7

122

TERENURI		
S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
6 luni	12 luni	7 ani
-0,4%	-1,1%	-56%

Un argument în favoarea scăderii continue a prețurilor la terenuri l-a constituit faptul că, spre deosebire de piața locuințelor, care a fost susținută de programul Prima Casă, în cazul terenurilor nu a existat nicio pârgă care să mențină prețul. De asemenea, marja de negociere în cazul terenurilor este mai ridicată decât în cazul locuințelor. Este de remarcat scăderea foarte mică a prețurilor din ultimele șase luni (0.3%), slab simțită în piață, iar tendința viitoare este de stabilitate a prețurilor.

4. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Cea mai buna utilizare

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

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

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în situația terenului liber.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, ea trebuind să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim profitabilă.

Tinând seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinată în situația terenului liber pentru proprietatea imobiliară analizată.

Cea mai buna utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, respectiv **proprietate imobiliară de tip industrial-comercial- clădire de birouri, cu toate serviciile aferente.**

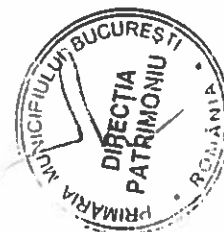
4.2. Procedura de evaluare (Etapă parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată doar metoda comparației directe, având în vedere suprafața terenului evaluat.

4.2.1. Etape parcurse

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

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.





4.3. Metoda comparatiei directe

Comparatia directa poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii.

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date pentru loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Pentru estimarea valorii juste a ctivelor prin aceasta metoda evaluatorul a apelat la informatiile provenite din ofertele existente pe piata la data evaluarii. Acestea sunt:

Comparabila 1

Teren - intravilan - Grivitei

Reper: Grigi Grivitei

ID 1026RUM 101



• Tip	intravilan	• S teren	1000 m ²	€ 1.000.000
• Deschidere	20 m			

Teren de vanzare in Bucuresti, Grivitei, reper Grivitei, avand o suprafata de 1000 mp si deschidere de 20 ml. Pe teren se poate edifica o constructie cu urmatoii coeficienti: POT 65% , CUT 2.5 , amprenta maxima 650 mp. In vecinatatea terenului se gasesc: scoala/gradinita, zona comerciala, autobuz, ratb, metrou. ID Intern: 161.

Dotări / Utilități / Informații utile

Localizare

• Atelierele CFR Grivița

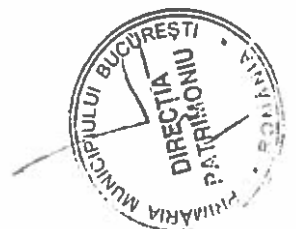
Halta București Basarab

Grivitei - lângă Grivitei



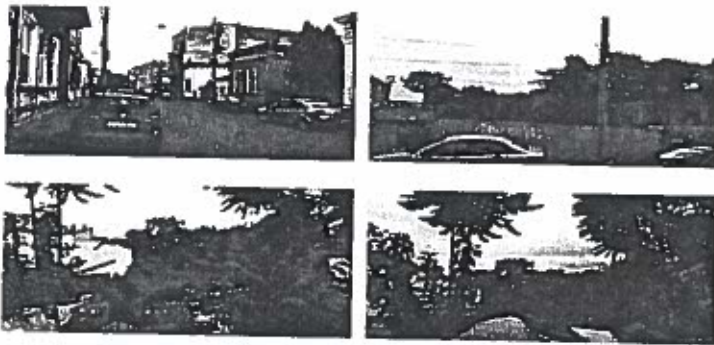
Google

Map data ©2016 Google



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzești-Polizu, str. Buzești nr. 7

124



Ultima actualizare a alertei: 20.01.2016



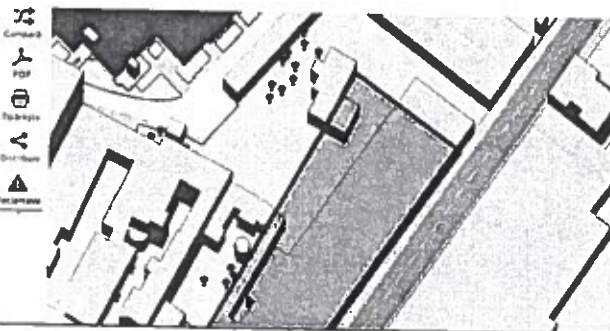
<http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-grivitei-bucuresti-1626RUN161>

Comparabila 2

Teren - Titulescu

Reper lângă Grivitei - Banu Manta - Gara de Nord

1787RUN15



Contactează agentul
Cristian Calderaru
Cristian Calderaru

- Nu există detalii despre agent
- Vezi detalii agentie
- Tel: 0728656565

Tranșă înșuș agentului

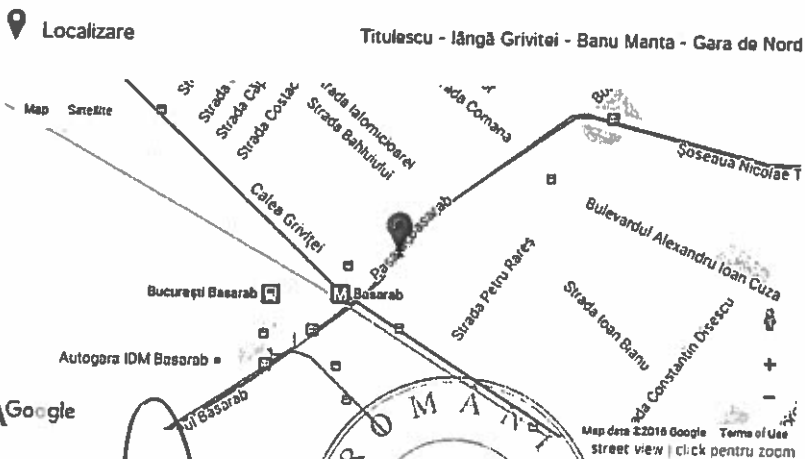
IMBIC
TITULESCU
E-mail

Vă contactez în legătură cu oferta ID 1787RUN15 de pe IMOPEDIA.ro

• 5 teren 2000 m² • Deschidere 100 m € 1.900.000

Alertă de preț
Setează prețul preferat și noi te anunțăm imediat. [Click aici](#)

Vanzare teren Titulescu - Grivitei - Banu Manta - Gara de Nord, Bucuresti . Imobil compus din teren suprafata 2.000mp, deschidere dubla 100ml. Pentru teren s-a realizat P.U.Z., avand Indicii urbanisticii S-P-6-7-8, cut 3.55, pot 45%. Terenul se preteaza pentru construire cladire cu destinatia: rezidentiala. Pret - 1.900.000euro+TVA



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 7



NE



Ultima actualizare a ofertei: 10.06.2016

<http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-titulescu-bucuresti-1787RUN15>

Comparabila 3

Teren - intravilan - Grivitei

Reper: lanță Grivita

ID 1626RUN402



• Tip	Intravilan	• S. teren	3000 m ²	€ 2.250.000
• Deschidere	50 m			

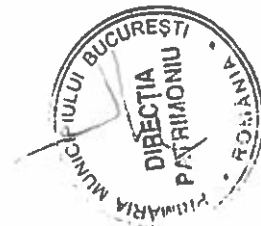
Teren de vanzare in Bucuresti, Grivitei, reper Grivita, avand o suprafata de 3000 mp si deschidere de 50 ml. In vecinatatea terenului se gasesc: supermarket, banca, zona comerciala, autobuz, ratb, metrou. ID Intern: 402.



Ultima actualizare a ofertei: 10.06.2016

<http://www.imopedia.ro/bucuresti/terenuri-de-vanzare-1866049>

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 7



126

CONFIRMARE
STAMPILAT

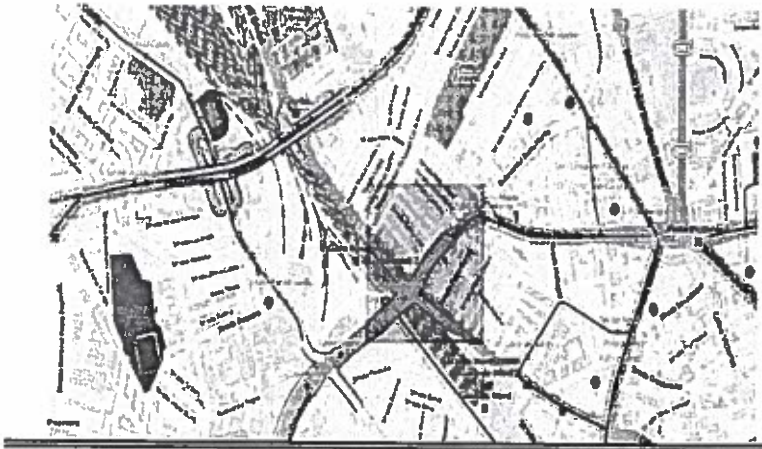
Comparabila 4

Teren - intravilan - Titulescu

Reper: Pasajul Basarab

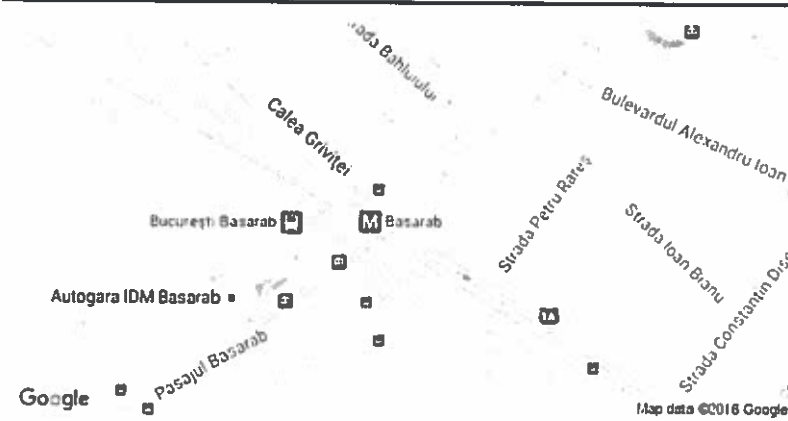
ID 357RUN3061

AGENCIULUI
EGETRA
CONSULTING
S.R.L.
Imobily



• Tip Intravilan • S Teren 2000 m² € 1.900.000
• Deschidere 73 m

Teren intravilan de vanzare in Bucuresti - Titulescu, reper Pasajul Basarab, avand o suprafata de 2000 mp si deschiderea de 73 m la fronturi. Caracteristici teren PDT 45 % , CUT 3.55 , Regim de inaltime P+6-8E , amprenta maxima 900 mp. ID intern: IMO3061



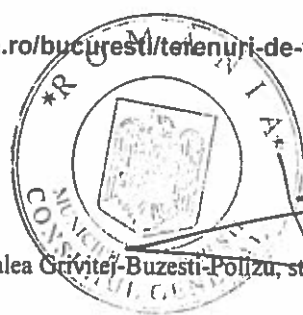
Foto



Ultima actualizare a ofertei: 14 07 2016

<http://www.imopedia.ro/bucuresti/terenuri-de-vanzare-1866049>

[Handwritten signature]



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 7

127

Comparabila 5

Teren - intravilan - Gara de Nord

Regim: nespecificat

ID: 16RUN100731



• Tip	Intravilan	• 5 teren	460 m ²	€ 480.000
• Deschidere	15 m	• POT	60	
• CUT	2.5	• Curent electric	220V	
• Apa	DA	• Canalizare	DA	
• Gaze	DA			

460 MP - DESCHIDERE 15 M - ZONA BERZEI

Va propunem spre vanzare un teren situat intr-o zona rezidentiala a Bucurestului, zona Berzei, in apropiere de de Stirbei Voda. Avand o suprafata de 460 mp si o deschidere de 15 m, terenul este cuprins in subzona CA2, subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 m, cu regim de construire continuu sau discontinuu. Conform certificatului de urbanism procentul de ocupare a terenului (POT) este de maxim 60%, iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de maxim 2.5 pentru cladiri sub 6 niveluri.

Terenul contine 2 corpuri de constructii parter plus anexe, demolabile, in suprafata de 120 mp.

Proprietatea este deservita de toate utilitatile, iar pozitia deosebita a terenului o recomanda pentru investitie sau pentru edificarea propriului sediu reprezentativ de firma.

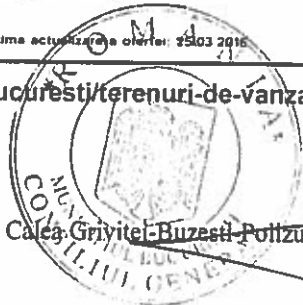
- Finisaje / Utilitati: curent electric 220V, apa, canalizare, gaze
- Info imobili: strazi amenajate, acces stradal
- Vecinatati: plata, scoala, RATB, drum urban
- Acte: persoana particulara, contr. vanzare-cumparare, hotarara judecatoreaca, dobandit prin mostenire
- Destinatia: rezidenta, centru de afaceri, comercial, hotel



Ultima actualizare a ofertei: 25.03.2016

<http://www.imopedia.ro/bucuresti/terenuri-de-vanzare-1866049>

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 7



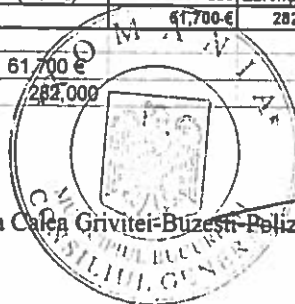
Handwritten initials in blue ink.



DIRECTIA
GENERALA DE
PATRIMONIUL
PUBLIC
BUCURESTI
/dupla/

GRILA COMPARATIILOR DE PIATA

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)						
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5
Suprafata (conform acte)	95.00	1,000	2,000	3,000	2,000	460
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		1,000.00	950.00	750.00	950.00	1,043.48
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	-5%	-50.0	-47.5	-37.5	-47.5	-52.2
Pret negociat (euro/mp)		950	903	713	903	991
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.0	902.5	712.5	902.5	991.3
Restrictii legale	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.0	902.5	712.5	902.5	991.3
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.0	902.5	712.5	902.5	991.3
Conditii vanzare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		950.00	902.50	712.50	902.50	991.30
Localizare	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Gara de Nord
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	-5%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	-49.6
Pret ajustat		950.00	902.50	712.50	902.50	941.74
Acces	direct	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat
Valoarea ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		-47.5	-45.1	-35.6	-45.1	-47.1
Pret ajustat		902.50	857.38	676.88	857.38	894.65
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii, cu cladiri
Valoarea ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-5.0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	-44.7
Pret ajustat		902.50	857.38	676.88	857.38	849.92
Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		902.50	857.38	676.88	857.38	849.92
Parametri tehnici	POT =45% CUT = 2,5	POT =65% CUT = 2,5	POT =45% CUT =3,55	POT =45% CUT = 2,5	POT =45% CUT =3,55	POT =60% CUT =2,5
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		902.50	857.38	676.88	857.38	849.92
Forma, deschidere, d/A	3.60	20 m	100	50	73	15.00
ajustare procentuala		-10%	-25%	-10%	-15%	-10%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		-90.25	-214.34	-67.69	-128.61	-84.99
Pret ajustat		812.25	643.03	609.19	728.77	764.93
Suprafata	95.00	1,000	2,000	3,000	2,000	460
ajustare procentuala		-20%	-20%	-20%	-20%	-10%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		-162.45	-128.61	-121.84	-145.75	-76.49
Pret ajustat		649.80	514.43	487.35	583.02	688.43
Total ajustare bruta		300.20	388.08	225.15	319.49	302.87
Total ajustare bruta procentuala		35.00%	50.00%	35.00%	40.00%	35.00%
Valoarea estimata	(rotund)	650	EUR/mp			4.5830

61.700 €
282.000

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Pelizu, str. Buzesti nr. 7

29



Explicatie ajustari	
Pret ajustat	a fost aplicata o ajustare de -5% pentru tipul comparabile-oferta
Drepturi de proprietate	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele se refera la tranzactionarea dreptului de pr
Restricții legale	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele se refera la tranzactionarea in conditii de in
Conditii de finantare	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele se refera la tranzactionarea in echivalent n
Conditii vanzare	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele au fost tranzactionate sau au fost oferitate
Localizare	a fost aplicata o ajustare de -5% pentru comparabila 5 considerata mai buna
Acces	a fost aplicata o ajustare de -5% pentru acces indirect
Destinatia (utilizarea terenului)	au fost aplicate ajustari numai pentru terenul intravilan
Utilitati	nu au fost aplicate ajustari
Parametri tehnici	nu au fost aplicate ajustari
Forma, deschidere, d/A	a fost aplicata o ajustare procentuala in functie de raportul dintre A/d conform calculei, astfel pentru terenuri cu deschideri superioare s-au aplicat corectii negative, iar pentru terenuri cu deschideri inferioare s-au aplicat corectii pozitive
Suprafata	a fost aplicata o ajustare procentuale in functie de suprafata comparabilei, astfel comparabilele cu suprafete mai mari au fost corectate pozitiv, iar comparabilele cu suprafete mai mici decat cea a proprietatii subiect au fost corectate negativ.
valoare medie	584.60
mediana intervalului de valori	583.02
valoare maxima	688.43
valoare minima	487.35
valoare estimata	649.80

V comparatii de piata = 650 EUR/mp

4.4. Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului

In opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatile imobiliare la data de 28.06.2017 (1 EUR = 4,5630 lei) este de:

V proprietate = 282.000 lei (61.700 EUR)

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si ipotezele speciale exprimate in prezentul raport, adica in ipoteza ca nu exista suprapuneri cadastrale si ca terenul poate fi alipit parcelei vecine pentru care s-a obtinut autorizatie de construire a unui centru comercial;
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 28.06.2017: 4,5630 lei/ 1 EUR;
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul dolarului nu este neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).


 Evaluare teren Buzaresti, zona Calca Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 7



130



5. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Lucrarea este executata de catre SC EGETRA CONSULTING SRL, care, impreuna cu colaboratorii sai, a elaborat peste 2.000 de studii de evaluare.

Date de identificare ale evaluatorului:

- adresa : str. Alexandru Moruzzi nr. 9, bl. V54B, sc. C, et. 2, ap. 36, sector 3, Bucuresti
- Telefon/fax: 021.322.35.16
- E-mail: egetra@gmail.com
- J40/10911/1999; CUI 12487709
- Cont IBAN RO14 BUCU 0235 6352 2511 RO01 ALPHA BANK LIBERTATII



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 7

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTOR 1

Dosarul nr. 394588 / 15.10.2010

INCHEIERE Nr. 394588

Registrator MINEA ARGENTINA
Asistent - registrator GAVA EDMOND

Asupra cererii introduse de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI privind inscrierea in cartea funciara, in baza acte:
- HOTARARE nr. 66/ 02.08.2010 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI - COMISIA PENTRU APLICAREA LEGII NR.198/2004 vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea 7/1996 - republicata, tariful achitat in suma de 0 lei, pentru Imobile expropriate avand codul nr. 2.3.4

DISPUNE:

Admite radierea INTABULARII dreptului de PROPRIETATE asupra imobilului situat in Strada BUZESTI numarul 7, cu numarul cadastral 16230 inscris in Cartea Funciara INDIVIDUALA cu numarul 38773 a localitatii BUCURESTI SECTOR 1 la P1/1 in favoarea lui MIHALCEA CALINESCU SILVIU BOGDAN cu titlu de CUMPARARE la PII/ 2.

Admite INTABULAREA dreptului de PROPRIETATE asupra imobilului situat in Strada BUZESTI numarul 7, cu numarul cadastral 16230 inscris in Cartea Funciara INDIVIDUALA cu numarul 38773 a localitatii BUCURESTI SECTOR 1 la PI/ 1 in favoarea lui MUNICIPIUL BUCURESTI - PRIN PRIMARUL GENERAL asupra cotei de 1/1 cu titlu de EXPROPRIERE la PII/ 3.

In baza Hotarare de stabilire a despagubirilor nr.66 din 02.08.2010 emisa de Municipiul Bucuresti - Comisia pentru aplicarea Legii nr.198/2004, se radiaza ipoteca si interdictiile inscrise sub PIII/1 in CFI prin incheierea nr.1091161/20.11.2007 in favoarea BRD - Groupe Societe Generale S.A. - Agentia Primaverii

In baza Hotarare de stabilire a despagubirilor nr.66 din 02.08.2010 emisa de Municipiul Bucuresti - Comisia pentru aplicarea Legii nr.198/2004, se radiaza ipoteca si interdictiile inscrise sub PIII/2 in CFI prin incheierea nr.400670/20.11.2009 in favoarea BRD - Groupe Societe Generale S.A. - Agentia Primaverii

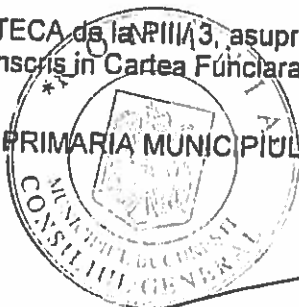
In baza Hotarare de stabilire a despagubirilor nr.66 din 02.08.2010 emisa de Municipiul Bucuresti - Comisia pentru aplicarea Legii nr.198/2004, se radiaza ipoteca si interdictiile inscrise sub PIII/3 in CFI prin incheierea nr.400670/20.11.2009 in favoarea BRD - Groupe Societe Generale S.A. - Agentia Primaverii

Radierea dreptului de IPOTECA de la PIII/ 1, asupra imobilului situat in Strada BUZESTI numarul 7, cu numarul cadastral 16230 inscris in Cartea Funciara INDIVIDUALA cu numarul 38773 a localitatii BUCURESTI SECTOR 1.

Radierea dreptului de IPOTECA de la PIII/ 2, asupra imobilului situat in Strada BUZESTI numarul 7, cu numarul cadastral 16230 inscris in Cartea Funciara INDIVIDUALA cu numarul 38773 a localitatii BUCURESTI SECTOR 1.

Radierea dreptului de IPOTECA de la PIII/3, asupra imobilului situat in Strada BUZESTI numarul 7, cu numarul cadastral 16230 inscris in Cartea Funciara INDIVIDUALA cu numarul 38773 a localitatii BUCURESTI SECTOR 1.

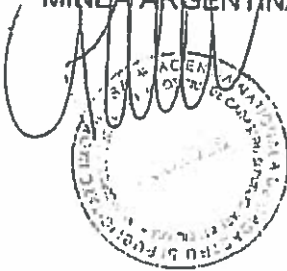
Prezenta se va comunica: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI



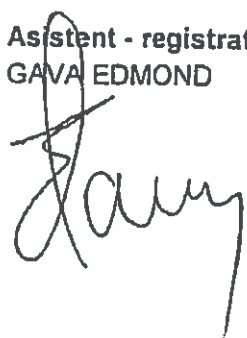
Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie din oficiu in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul - sef.

Solutionata la data de: 28.10.2010

Registrator
MINEA ARGENTINA



Asistent - registrator,
GAVA EDMOND



de
a de



Nr. cerere 409551
Ziua 28
Luna 10
Anul 2010

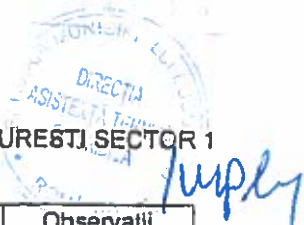
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTORUL 1

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

pentru
INFORMARE

Cartea funciara INDIVIDUALA cu nr. 38773 NEDEFINITIVA

Municipiu BUCURESTI, SECTOR 1



A. Partea I - a

Nr. Cr.	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului	Suprafata	Observatii
1	16230	BUCURESTI SECTOR 1, Strada BUZESTI numarul 7. Descriere constructie: 172,45 mp constructie compusa din locuinta P+1 si magazine.	251,2800 MP	

B. Partea a II-a

Nr. Cr.	Nume si prenume proprietar	Inscrieri privilegiate la proprietate	Observatii
3	MUNICIPIUL BUCURESTI - PRIN PRIMARUL GENERAL - 1/1	Inchelere nr. 304688 / 15.10.2010 in baza: HOTARARE nr. 86/ 02.08.2010 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI - COMISIA PENTRU APLICAREA LEGII NR.198/2004 se INTABULEAZA dreptul de PROPRIETATE asupra PI/ 1 cu titlu de EXPROPRIERE.	PI/ 1

C. Partea a-III-a

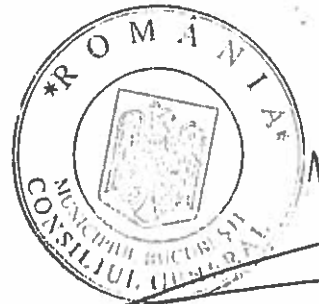
Nr. Cr.	Inscrieri privilegiate la sarcini	Observatii

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou. Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat conform cererii si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.

Asistent - registrator,
GAVA EDMOND



Handwritten signature



134

PLAN DE ACTUARE SI DELIMITARE A CORPUILOR DE PROPRIETATE
(intravilan)
SCARA 1:200

MUNICIPIUL BUCURESTI
Sectorul adm. SECTORUL 1
Calea SIRUTA 1741
Adresa imobilului: Calea SIRUTA 1741
Adresa: Calea SIRUTA 1741
Municipalitate - Sectorul 1

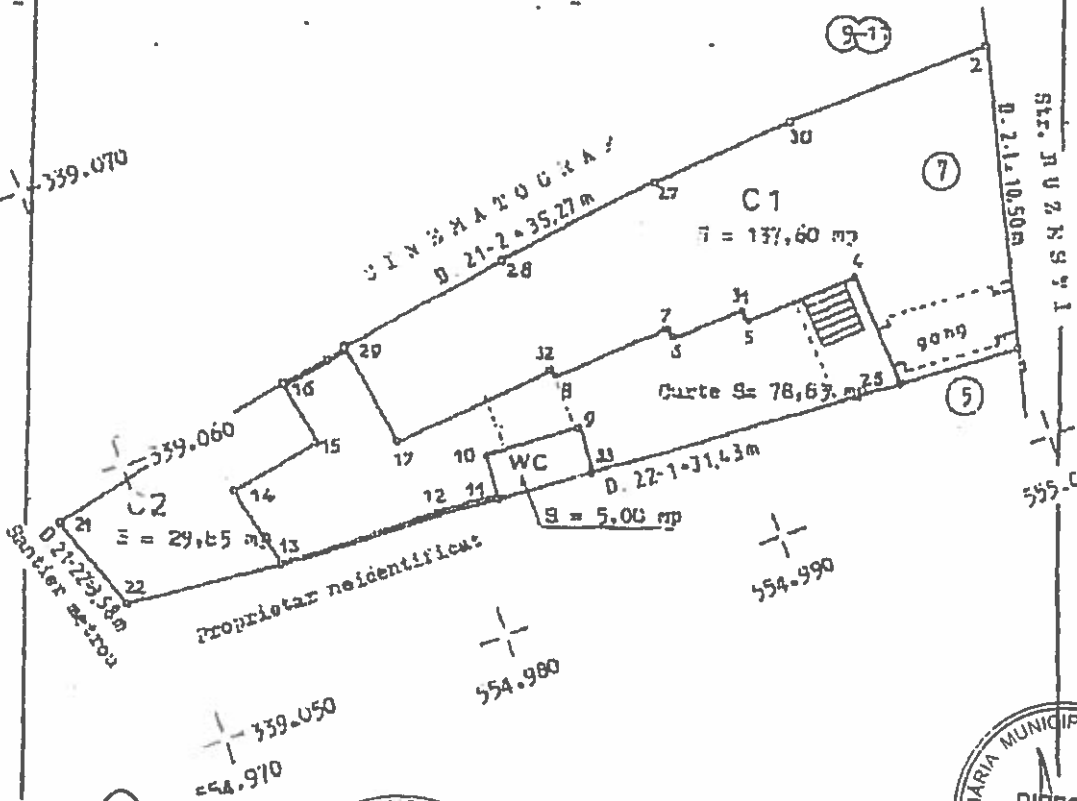
DIRECTIA ASISTENTA TEHNICA SI JURIDICA
[Signature]

INCHEIETURA DE REPERENTIA A SUPRAFETEI
LOCALITATEI SI A MARETII

21.	554.967.59	559.056.00
16.	554.975.83	559.060.78
29.	554.978.22	559.061.30
26.	554.984.51	559.062.27
27.	554.990.09	559.063.01
34.	554.995.26	559.063.34
2.	555.002.36	559.063.46
1.	554.999.05	559.053.26
23.	554.995.53	559.053.56
33.	554.984.66	559.054.34
11.	554.987.41	559.054.56
12.	554.979.24	559.054.87
13.	554.973.74	559.055.03
22.	554.988.50	559.055.46

REGISTRUL
P. A. C. 0502/2002
autoritatea cu nr. 0502/2002
CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Seria Nr. 0502
Calea SIRUTA 1741
STIA. GEORGHE
ONCCG

S = 251,28 mp



[Signature]



ROM: DTDSC



9722517

Carte Funciară Nr. 203945 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1


**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

ANCPI
AGENCIUL NAȚIONAL
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Nr.	9111
Ziua	09
Luna	02
Anul	2017

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

 Nr. CF vechi: 38773
 Nr. cadastral vechi: 16230
 

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str Buzesti, Nr. 7, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	203945	251	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	203945-C1	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str Buzesti, Nr. 7, Jud. Bucuresti	Descriere: 172,45 mp constructie compusa din locuinta P+1 si magazine

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
394588 / 15/10/2010	
Hotarare nr. 66, din 02/08/2010 emis de MUNCIIPIUL BUCUREȘTI - COMISIA PENTRU APLICAREA LEGII NR. 198/2004;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cota actuală 1/1	A1, A1.1
1) MUNCIIPIUL BUCUREȘTI - PRIN PRIMARUL GENERAL, CIF: NEPRECIZAT	

C. Partea III. SARCINI .

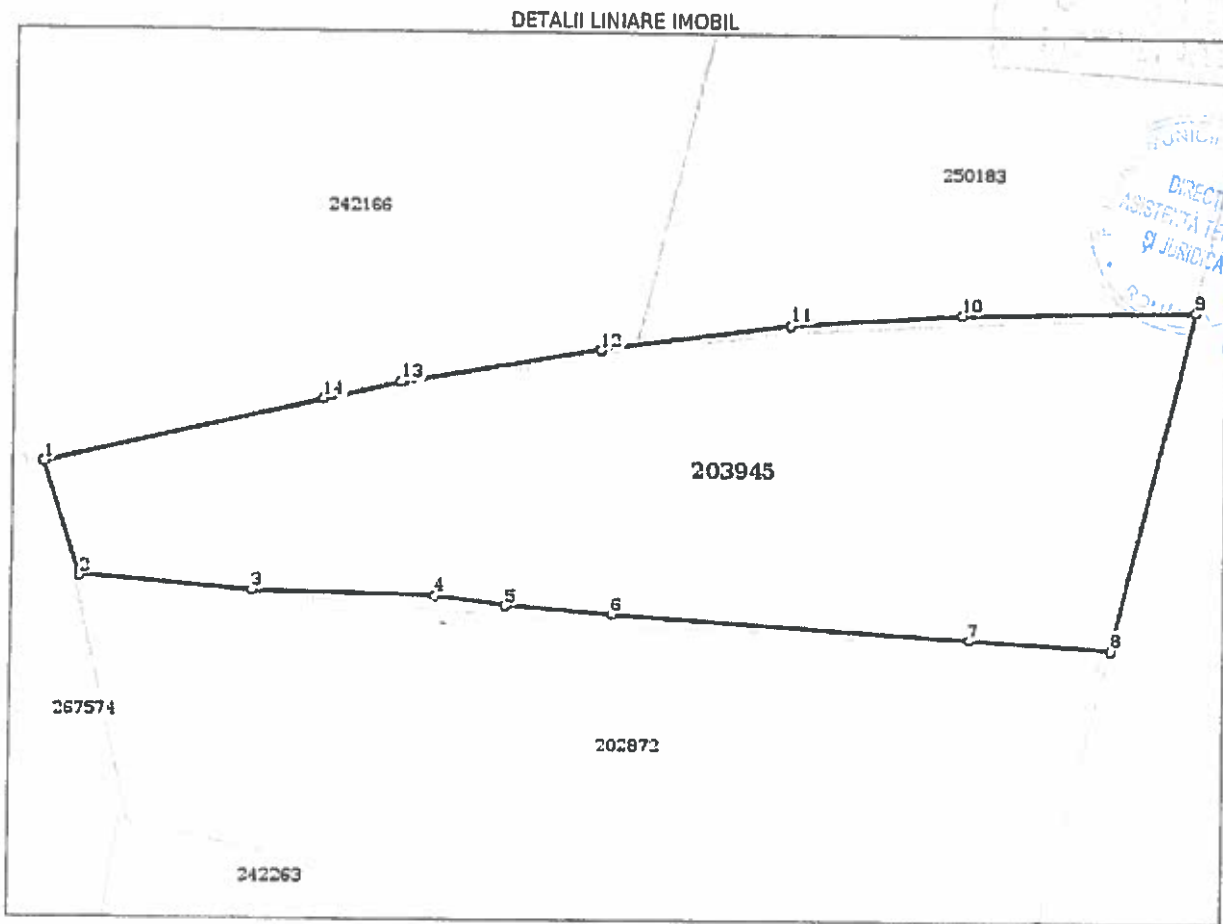
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	




Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
203945	251	

* 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	curți construcții	DA	-	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	203945-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte	Descriere: 172,45 mp construcție compusa din locuinta P+1 și magazie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.577
2	3	5.258
3	4	5.542
4	5	2.15
5	6	8.279



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
6	7	10.877
7	8	4.331
8	9	10.504
9	10	7.101
10	11	5.18
11	12	5.828
12	13	6.167
13	14	2.445
14	1	8.656

** 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.



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

Prezentul extras de carte funciară este valabil pentru autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile Legii nr. 699/2001 din 19-02-2017 în suma de 20, pentru serviciul de S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța nr. 699490/09-02-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
 10-02-2017
 Data eliberării,
 13. FEB. 2017



(parafa și semnătura)

O.C.P.I. București
 POCAȚIA EUGENIA
 Referent

(parafa și semnătura)

[Handwritten signature]



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZMEMBRARE

Scara 1:500

Nr. cadastral 267574	Suprafata masurata a imobilului (mp) 6831	Adresa imobilului Calea GRIVITEI, nr.82-84, 82-80, 82, 94, 94A, 94-98
Nr. Cartea Funciara 267574	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Pant. BUCURESTI, SECTOR 1	

N. cod	Situatia actuala (prezenta actiuni)		Situatia viitoare (dup actiuni)		N. cat.	N. Suprafata (mp)	Denumirea modului	Denumirea modului
	Suprafata (mp)	Categoria de teren	Denumirea modului	Categoria de teren				
267574	6831	CC				6831	CC	Decret de expropriere, lege nr. 100/1990
Total	6831	-	-	-	Total	6831	-	-

Executant,
Ing. SERBAN VIRGIL-FLOREAN
SC TOCO 2001 SRL

Confirm structura masurata la teren, calculata si sistemul de coordonate catrorde si corespunde actiunii de restituire de teren.

Semnatura si stampila

Inspector,

Confirm structura modului in baza de date intregite si este corectata si actualizata.

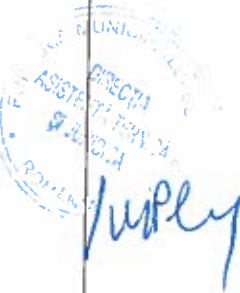
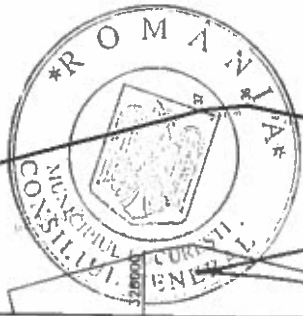
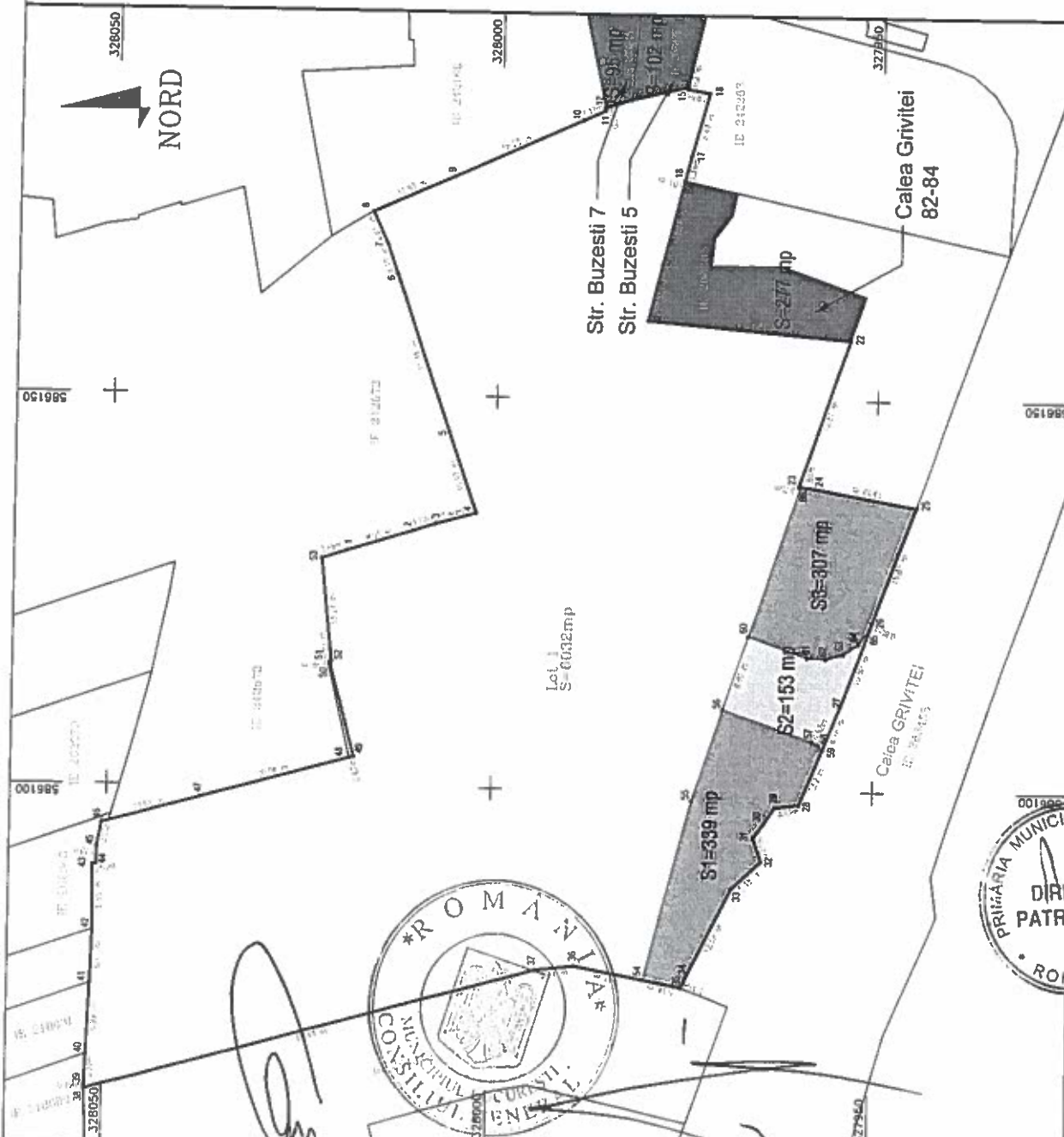
Semnatura si persoana

Data

Stampila OCFI

Data: Iulian 2017

In baza de date sunt incluse toate masuraturile efectuate pe teren si sunt corectate si actualizate in baza de date catrorde si corespunde actiunii de restituire de teren.



Evaluator: SC EGETRA CONSULTING SRL



EGETRA CONSULTING SRL

CONSULTANTA - EVALUARI - RESTRUCTURARI

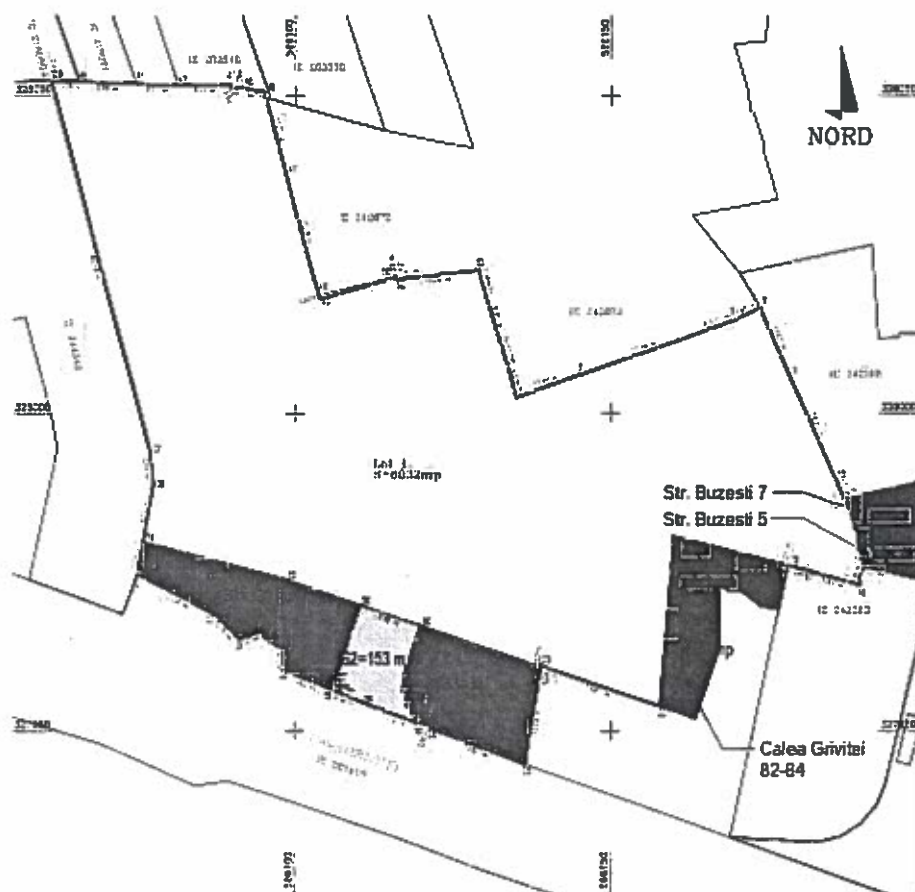
Bucuresti, sector 3, str. Alexandru Moruzzi 9, bl. V54B, sc.3, ap.36 ,
tel.021/322.35.16, 0723.695.126

RC J40/10911/99 CUI 12487709 cont RO 14 BUCU 02 356352 2511 R0 01

ALPHA BANK Sucursala Libertatii

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 66/28.06.2017



Teren in suprafata de 102 mp
Situat in Bucuresti, sector 1
Str. Buzesti nr. 5

Proprietar: Statul Roman prin Municipiul Bucuresti

Beneficiar: SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al destinatarului.



1. SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării: Teren liber de construcții, situat în București, sector 1, str. Buzesti nr. 5, în suprafața de 102 mp, neidentificat cadastral și neintabulat în CF, identificat prin Planul de amplasament și delimitare al imobilului cu propunerea de dezmembrare- scară 1:500, executat de in. Serban Virgil Florin în februarie 2017, Anexa 1.36 la regulament și face parte din terenul în suprafața totală de 265 mp, identificat cu nr. Cad. 202872, CF 202872, proprietatea Statului Român prin Municipiul București.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării.

Descrierea proprietății imobiliare: Parcela de teren este situată în București, sector 1, în zona centrală a orașului, în apropierea Pieței Victoriei. Terenul are acces direct la stradă.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București, terenul se află în subzona CP1 – subzona centrală situată în limitele zonei de protecția valorilor istorice și arhitectural urbanistice în care se menține configurația țesutului urban tradițional și parțial în subzona CA2 – subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, situată în afara limitelor zonei protejate.

Conform Regulamentului de Urbanism – art. 4, caracteristici ale parcelelor, în cazul clădirilor noi cu regim de înălțime P+4E, se considera construibile parcelele având minim 400 mp și un front la stradă de min. 12 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de min. 15 m în cazul clădirilor cuplate și izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu unele dintre parcelele adiacente.

Parametrii tehnici ai terenului, conform Planului Urbanistic General al Municipiului București și Regulamentului de Urbanism, în cazul parcelelor construibile, sunt: POT max.70% și CUT = 1,9 ADC/mp construit.

Pentru teren a fost în vigoare Planul Urbanistic Zonal "Calea Grivitei- str. Buzesti- str. Polizu, sector 1" aprobat cu HCGMB NR. 255/2010, valabil 5 ani, conform căruia sunt permise funcțiuni publice municipale și supramunicipale, hotel, birouri, servicii financiar-bancare, multiplex-cinema, comerț, servicii, locuințe, parcaje subterane. În conformitate cu acest PUZ, a fost prevăzută și construcția unei piețe publice.

Inspectia proprietății a fost efectuată de către Adriana Chirila în data de 28.06.2017.

Abordarea evaluării proprietății este conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2017, respectiv GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, care este aplicabil în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie destinată unor părți interesate în tranzacția a unei asemenea proprietăți imobiliare.

Prezentul raport reprezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, conține 21 (douăzeci și una) pagini inclusiv anexe și a fost întocmit în două exemplare, din care unul pentru client.

1.1. Rezultatele evaluării


În urma aplicării singurei metode de evaluare posibil de folosit prezentate în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării (valori exclusiv TVA):

Metoda comparației directe = 650 EUR/mp

1.2. Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului

În opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietățile imobiliare la data de 28.06.2017 (1 EUR = 4,5630 lei) este de:

V_{proprietate} = 303.000 lei (66.300 EUR)



Evaluare teren București, zona Calea Grivitei- Buzesti- Polizu, str. Buzesti nr. 5



Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 28.06.2017: 4,5630 lei/ 1 EUR;
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul dolarului nu este neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Adriana Chirila
SC EGETRA CONSULTING SRL



1.3. Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara ce face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in data de 28.06.2017.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua a ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Adriana Adelaida Chirila
Evaluator imobiliar
Membru Acreditat al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 5

1102

CUPRINS

I. SINTEZA EVALUARII

- 1.1. REZULTATELE EVALUARII
- 1.2. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI
- 1.3. CERTIFICARE

II. DATE GENERALE

- 2.1. OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUTE
- 2.2. SCOPUL EVALUARII
- 2.3. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARII (INSTRUCTIUNILE EVALUARII)
- 2.4. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
 - 2.4.1. *Ipoteze si ipoteze speciale*
 - 2.4.2. *Valoarea estimata*
 - 2.4.3. *Data evaluarii*
 - 2.4.4. *Data inspectiei*
 - 2.4.5. *Metodologia de evaluare folosita*
 - 2.4.6. *Modalitati si termene de plata*
- 2.5. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI
- 2.6. SURSELE DE INFORMATII

III. PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

- 3.1. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI PROPRIETATII
- 3.2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

IV. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

- 4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)
- 4.2. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMATII)
- 4.3. METODE DE EVALUARE

V. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE



2. DATE GENERALE

2.1. Obiectul evaluarii

Teren liber de constructii, situat in Bucuresti, sector 1, str. Buzesti nr. 5, in suprafata de 102 mp, neidentificat cadastral si neintabulat in CF, identificat prin Planul de amplasament si delimitare al imobilului cu propunerea de dezmembrare- scara 1:500, executat de in. Serban Virgil Florin in februarie 2017, Anexa 1.36 la regulamentul si face parte din terenul in suprafata totala de 265 mp, identificat cu nr. Cad. 202872, CF 202872, proprietatea Statului Roman prin Municipiul Bucuresti.

Acesta este proprietatea celor de mai sus in baza urmatoarelor documente:

- Dispozitia nr. 769/08.07.2010 emisa de Primaria Municipiului Bucuresti ;
- Hotarare nr. 65/02.08.2010 emisa de Municipiul Bucuresti – Comisia pentru aplicarea legii nr. 198/2004;
- Extras CF pentru informare nr. 9109/09.02.2017 .

Mentionam ca pentru parcela de teren evaluata nu este intocmita documentatie topo-cadastrala de identificare, existand riscul existentei unor suprapuneri, in cazul efectuarii lucrarilor de cadastru si publicitate imobiliara.

Conform declaratiei reprezentantilor proprietarului, dreptul de proprietate asupra imobilului este complet. Asupra acestuia nu greveaza nici un fel de sarcini sau servituti si nu s-au constituit garantii bancare sau ipoteci, care sa limiteze dreptul de proprietate. Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute.

Nu se asuma nici o responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile si proprietatea poate fi vanduta, daca nu se specifica altfel.

2.2. Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piata** a proprietatii imobiliare in vederea tranzactionarii, in conformitate cu Standardul de Evaluare GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

2.3. Clientul si destinatarul lucrarii (Instructiunile evaluarii)

Prezentul raport de evaluare se adreseaza SC DUAL CONSTRUCT INVEST SRL in calitate de **client si destinatar**.

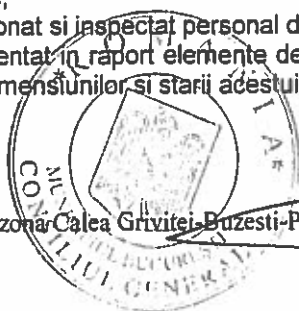
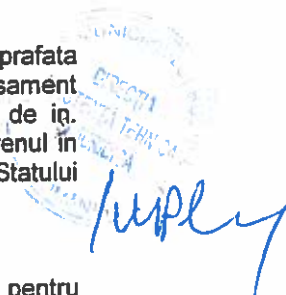
Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

2.4. Termenii de referinta ai evaluarii

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.4.1. Ipoteze

- > Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actual al proprietatii supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai apropiata de cea la care va fi incheiata tranzactia;
- > La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;
- > Imobilul a fost vizionat si inspectat personal de catre inspectorul nominalizat in proiect;
- > Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive, schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia;



- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii;
- Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si tertele persoane;
- Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;
- Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

2.4.2. Ipoteze speciale

- Mentionam ca pentru parcela de teren evaluata nu este intocmita documentatie topo-cadastrala de identificare, existand riscul existentei a unor suprapuneri, in cazul efectuarii lucrarilor de cadastru si publicitate imobiliara. In prezentul raport de evaluare se presupune ca nu exista asemenea suprapuneri si ca terenul in cauza poate fi intabulat in Cartae Funciara;
- Parcela de teren in cauza, avand suprafata sub 400 mp, poate fi construabila doar alipita terenurilor vecine, asa cum am aratat in paragrafele anterioare. In prezentul raport de evaluare se presupune ca terenul poate fi alipit parcelei vecine pentru care s-a obtinut autorizatie de construire a unui centru comercial.

2.4.3. Valoarea estimata

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare, aceasta facand obiectul Standardul de Evaluare a bunurilor GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform acestuia definitia valorii juste este urmatoarea:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat. Intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

2.4.4. Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii iunie 2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Opinia privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culese si analizate de evaluator in data de 28.06.2016.

2.4.5. Data inspectiei

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuata personal de Adriana Chirila in data de 28.06.2017.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale cladirilor, terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate si expertizate pertile ascunse ale blocului

2.4.6. Metodologia de evaluare folosita

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata doar metoda comparatiei directe, avand in vedere suprafata terenului evaluat.





2.4.7. Modalitati si termene de plata

Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare, reprezinta valoarea justa a proprietatii imobiliare evaluate si considerata a fi platita integral (cash), fara conditii de plata deosebite (rate, leasing, etc).

2.5. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atesta dreptul de proprietate si a informatiilor legate de istoria si exploatarea imobilului, furnizate de catre reprezentantii clientului cu ocazia inspectiei proprietatii, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Handwritten signature: Juply

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificarisemnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

2.6. Sursele de informatii

Sursele de informatii care au stat la baza inocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- > Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre proprietari;
- > Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

3. PREZENTAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE

3.1. Descrierea amplasamentului

Terenul este situat in Bucuresti, sector 1, in zona centrala a orasului, in apropierea Pietei Victoriei.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, terenul evaluat se afla in subzona CP1 – subzona centrala situata in limitele zonei de protectiea valorilor istorice si arhitectural urbanistice in care se mentine cnfiguratia tesutului urban traditional si partial in subzona CA2 –subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, situata in afara limitelor zonei protejate.

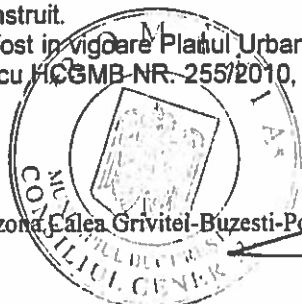
Conform Regulamentului de Urbanism – art. 4, caracteristici ale parcelelor, in cazul cladirilor noi cu regim de inaltime P+4E, se considera construibile parcelele avand minim 400 mp si un front la strada de min. 12 m pentru constructiile inscrite intre doua calcane laterale si de min. 15 m in cazul cladirilor cuplate si izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibil, este necesar sa se comaseze cu unele dintre parcelele adiacente.

Parametrii tehnici ai terenului, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti si Regulamentului de Urbanism, in cazul parcelelor construibile, sunt: POT max.70% si CUT = 1,9 ADC/mp construit.

Pentru teren a fost in vigoare Planul Urbanistic Zonal "Calea Grivitei- str. Buzesti- str. Polizu, sector 1" aprobat cu HCGMB-NR. 255/2010, valabil 5 ani, conform caruia sunt permise



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 5



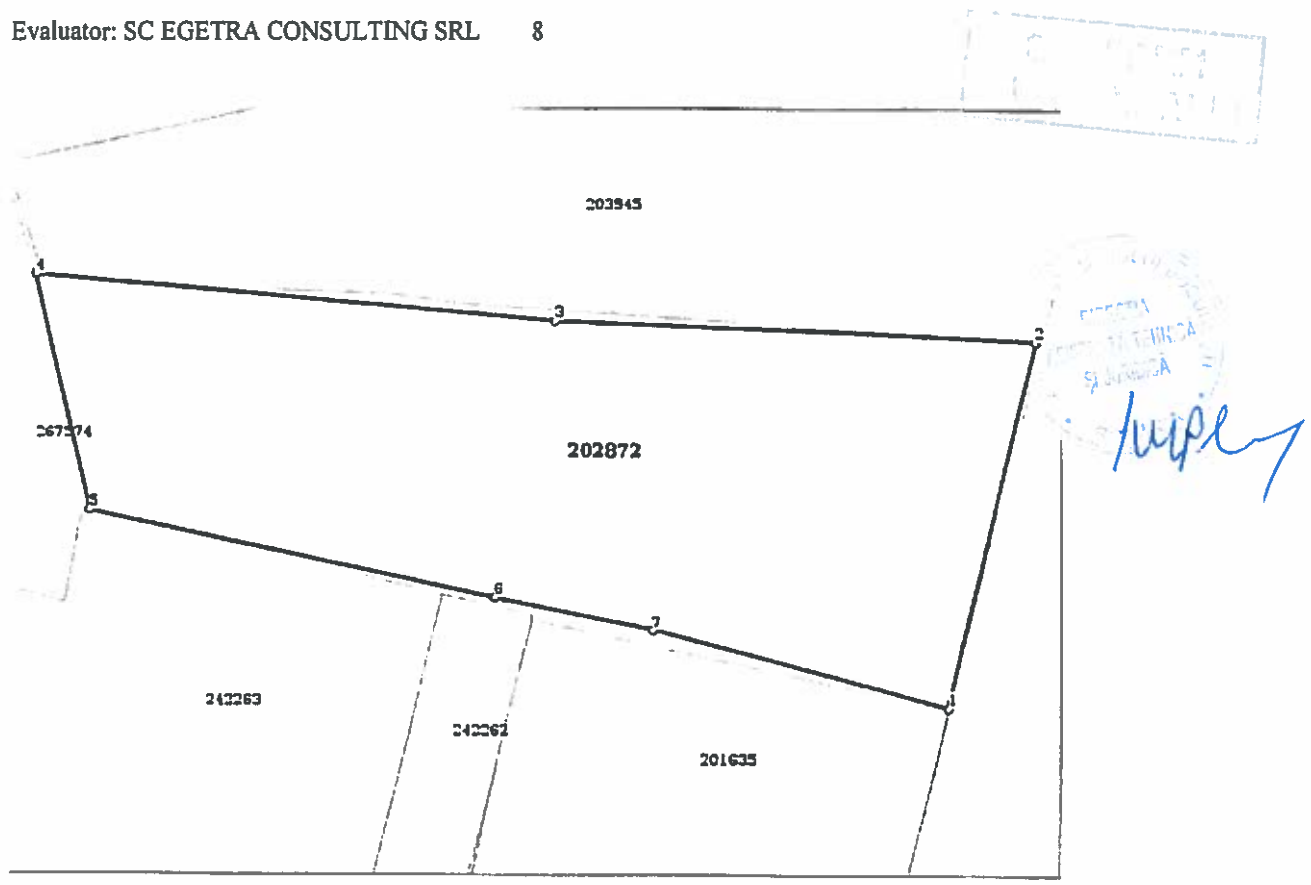
146



functiuni publice municipale si supramunicipale, hotel, birouri, servicii financiar-bancare, multiplex-cinema, comert, servicii, locuinte, parcaje subterane.



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 5



3.2. Analiza pietei imobiliare specifice

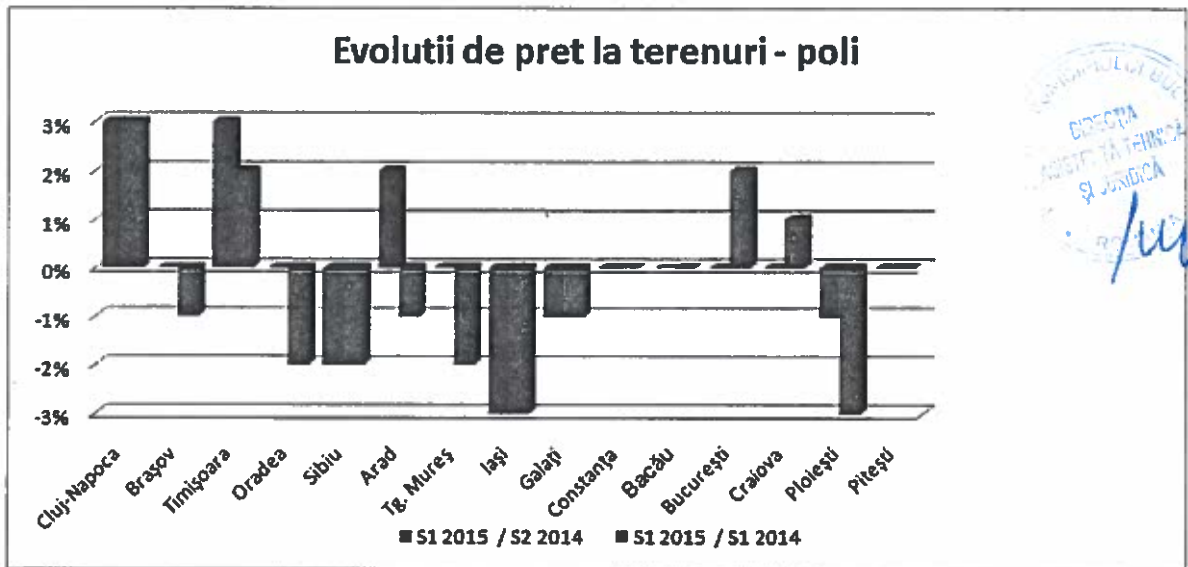
Evoluția pietei imobiliare din anul 2015 demonstrează o tendință de stabilizare a prețurilor, valoarea locuințelor poziționându-se aproape de nivelul minim. Asistăm însă în această perioadă și la situații pentru care prețul locuințelor a înregistrat creșteri.

În ceea ce privește terenurile pentru dezvoltare, numărul tranzacțiilor s-a intensificat în prima jumătate a anului 2015, mai ales în Capitală. Investitorii s-au orientat către cele aflate în zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată și accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public și accesului auto au fost printre principalele criterii de selecție. De asemenea, a existat preponderent interes către zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltări imobiliare și mai puțin în pe zone în curs de dezvoltare.

Pentru segmentul rezidențial, dezvoltatorii au căutat terenurile cu toate autorizațiile de urbanism valabile, în timp ce pentru sectorul de birouri ținta au constituit-o cele cu acces facil la mijloacele de transport în comun, dar și la zonele comerciale. Pentru sectorul industrial, cererea mai ridicată s-a înregistrat din partea companiilor care au deja parcuri logistice sau de producție în România și care doresc să-și extindă aceste parcuri industriale.

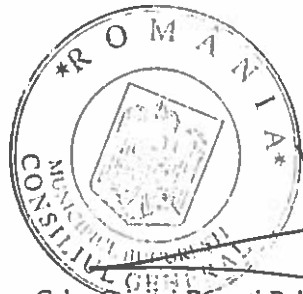
Prin intermediul graficului de mai jos, DARIAN vă prezintă evoluția prețurilor terenurilor în decurs de șase și 12 luni.





Vă prezentăm mai jos evoluțiile pe ultimele șase, respectiv 12 luni, pe regiuni de dezvoltare.

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	Terenuri - evoluții de prețuri		
	S1 2015 / S2 2014	S1 2015 / S1 2014	2015 / 2008
	6 luni	12 luni	7 ani
Cluj-Napoca	3%	3%	-64%
Braşov	0%	-1%	-63%
Timișoara	3%	2%	-68%
Oradea	0%	-2%	-67%
Sibiu	-2%	-2%	-55%
Arad	2%	-1%	-71%
Tg. Mureş	0%	-2%	-54%
Reșița	0%	0%	-75%
Deva	-1%	-3%	-62%
Alba Iulia	0%	0%	-68%
Bistrița	0%	0%	-48%
Zalău	0%	0%	-
Baia Mare	0%	0%	-73%
Satu Mare	0%	0%	-62%
Miercurea Ciuc	0%	-2%	-34%
Sfântu Gheorghe	0%	-2%	-
Medieșida	0%	0%	-52%
...	0%	0%	-63%
Media (excl. mlt)	0%	0%	-68%



MOLDOVA + DOBROGEA	Terenuri - evoluții de prețuri		
	S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
	2014	2014	
	6 luni	12 luni	7 ani
Iași	-3%	-3%	-80%
Galați	-1%	-1%	-45%
Constanța	0%	0%	-75%
Bacău	0%	0%	-71%
Suceava	-1%	-2%	-68%
Botoșani	0%	0%	-
Piatra Neamț	0%	0%	-
Vaslui	-8%	-10%	-
Focșani	0%	0%	-
Tulcea	0%	0%	-
Medie zona			-68%
Medie poli			-68%
Medie gras, mic			-68%
OLTENIA + MUNTENIA	Terenuri - evoluții de prețuri		
	S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
	2014	2014	
	6 luni	12 luni	7 ani
București	0%	2%	-68%
Craiova	0%	1%	-59%
Ploiești	-1%	-3%	-64%
Pitești	0%	0%	-69%
Buzău	0%	0%	-47%
Brăila	0%	0%	-
Alexandria	0%	0%	-
Slobozia	0%	-1%	-
Călărași	0%	-10%	-
Giurgiu	-12%	-14%	-
Dr. Tr. Severin	-1%	-9%	-68%
Râmnicu Valcea	6%	6%	-
Târgoviște	-1%	-3%	-68%
Slatina	0%	0%	-
Târgu Jiu	-1%	-3%	-
Medie zona			-63%
Medie poli			-65%
Medie gras, mic			-61%

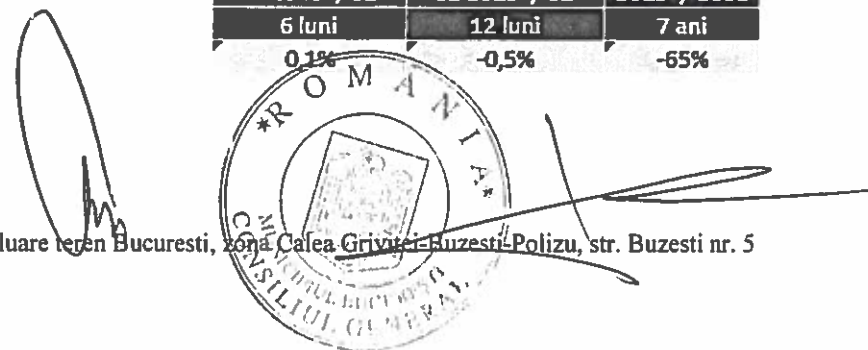


Deși, în comparație cu perioada similară a anului trecut, prețurile nu au cunoscut o depreciere considerabilă (aproximativ 1%), față de începutul crizei – la jumătatea lui 2008 – la nivel național prețul terenurilor a scăzut cu aproximativ 61%.

TERENURI		
Evoluția la nivel național		
S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
6 luni	12 luni	7 ani
-0,3%	-1,0%	-61%

TERENURI		
Evoluția la nivelul poliilor de dezvoltare		
S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
6 luni	12 luni	7 ani
0,1%	-0,5%	-65%

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 5



TERENURI		
S1 2015 / S2	S1 2015 / S1	2015 / 2008
6 luni	12 luni	7 ani
-0,4%	-1,1%	-56%

Un argument în favoarea scăderii continue a prețurilor la terenuri l-a constituit faptul că, spre deosebire de piața locuințelor, care a fost susținută de programul Prima Casă, în cazul terenurilor nu a existat nicio pârghie care să mențină prețul. De asemenea, marja de negociere în cazul terenurilor este mai ridicată decât în cazul locuințelor. Este de remarcat scăderea foarte mică a prețurilor din ultimele șase luni (0.3%), slab simțită în piață, iar tendința viitoare este de stabilitate a prețurilor.

4. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Cea mai buna utilizare

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

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

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în situația terenului liber.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, ea trebuind să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim profitabilă.

Ținând seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinată în situația terenului liber pentru proprietatea imobiliară analizată.

Cea mai buna utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, respectiv **proprietate imobiliară de tip industrial-comercial- clădire de birouri, cu toate serviciile aferente.**

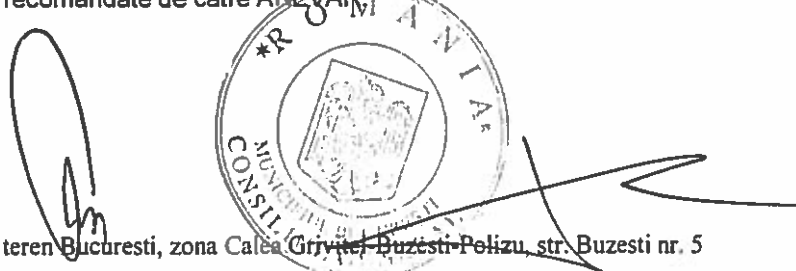
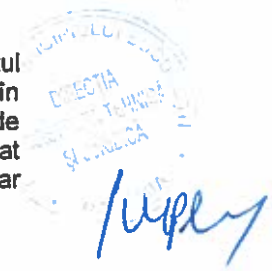
4.2. Procedura de evaluare (Etapă parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată doar metoda comparației directe, având în vedere suprafața terenului evaluat.

4.2.1. Etape parcurse

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

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.



4.3. Metoda comparatiei directe

Comparatia directa poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii.

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date pentru loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Pentru estimarea valorii juste a ctivelor prin aceasta metoda evaluatorul a apelat la informatiile provenite din informatiile provenite din ofertele existente pe piata la data evaluarii. Acestea sunt:

Comparabila 1

Teren - intravilan - Grivitei

100 mp - 10000 m² teren

ID 1626RUM161



• Tip Intravilan • 5 teren 1000 m² € 1.000.000
• Deschiderea 20 m

Teren de vanzare in Bucuresti, Grivitei, reper Grivitei, avand o suprafata de 1000 mp si deschidere de 20 ml. Pe teren se poate edifica o constructie cu urmatoari coeficienti: PDT 65% , CUT 2.5 , amprenta maxima 650 mp. In vecinatatea terenului se gasesc: scoala/gradinita, zona comerciala, autobuz, ratb, metrou. ID Intern: 161.

 Dotări / Utilități / Informații utile

 Localizare

Grivitei - lângă Grivitei

• Atelierele CFR Grivița

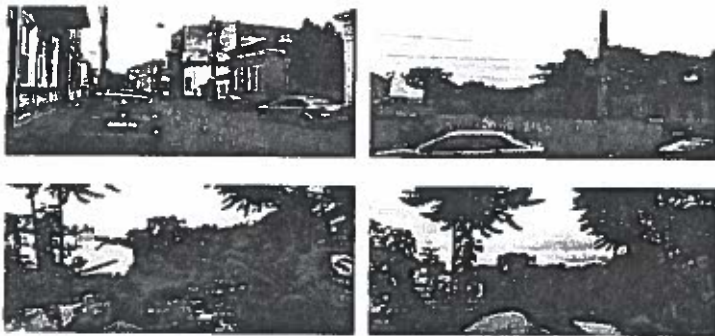
 Halta București Basarab

Google

Map data ©2016 Google



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 5



Ultima actualizare a aeriilor: 30.01.2016



<http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-grivitei-bucuresti-1626RUN161>

Comparabila 2

Teren - Titulescu
 Reper lângă Grivitei - Banu Manta - Gara de Nord

1787RUN15

Contactează agentul
Cristian Calderaru
 Cristian Calderaru

➤ Nu există detalii despre agent
 Vezi detalii agentie
 ☎ Tel: 0126866845

Trimite mesaj agentului

Terenul
 Evidență
 Foto-uri

Vă contactez în legătură cu oferta id: 1787RUN15, de pe IMOPEDIA.ro

• 5 teren • 2000 m² • Deschidere 100 m • € 1.900.000

Alertă de preț
 Setează prețul preferat și noi te anunțăm imediat. [Click aici](#)

Vanzare teren Titulescu - Grivitei - Banu Manta - Gara de Nord, Bucuresti. Imobil compus din teren suprafata 2.000mp, deschidere dubla 100m. Pentru teren s-a realizat P.U.Z., avand indicii urbanisticii S-P-6-7-8, cut 3.55, pot 45%. Terenul se preteaza pentru construire cladire cu destinatia: rezidentiala. Pret - 1.900.000euro-tva

Localizare Titulescu - lângă Grivitei - Banu Manta - Gara de Nord



Evaluare teren Bucuresti, zona Călea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 5



153



Ultima actualizare a ofertei: 10 06 2016

<http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-titulescu-bucuresti-1787RUN15>

Comparabila 3

Teren - intravilan - Grivitei

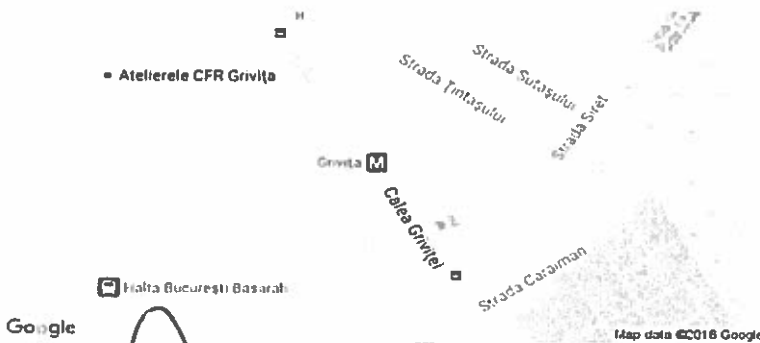
Reper lângă Grivita

ID 1626RUN402



• Tip	intravilan	• S. teren	3000 m ²	€ 2.250.000
• Deschidere	50 m			

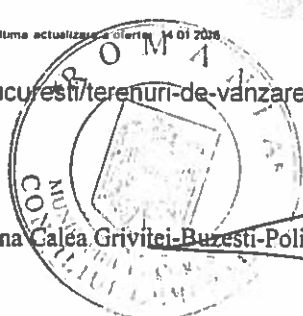
Teren de vanzare in Bucuresti, Grivitei, reper Grivita, avand o suprafata de 3000 mp si deschidere de 50 ml. . In vecinatatea terenului se gasesc: supermarket, banca, zona comerciala, autobuz, ratb, metrou. ID Intern: 402.



Ultima actualizare a ofertei: 10 01 2016

<http://www.imopedia.ro/bucuresti/terenuri-de-vanzare-1866049>

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 5

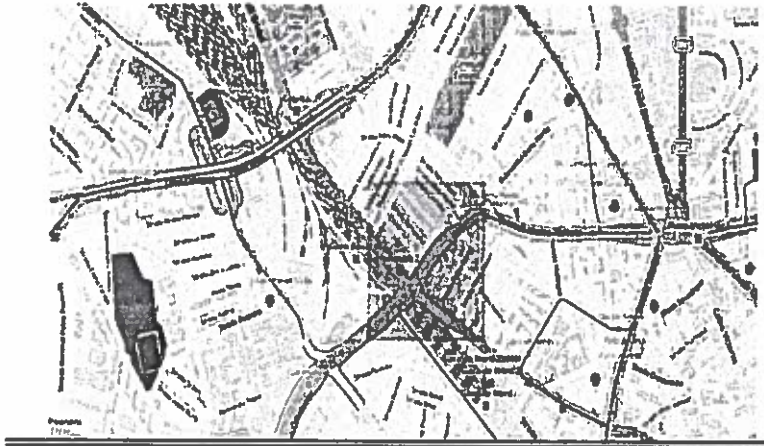


Comparabila 4

Teren - intravilan - Titulescu

Reper: Urzii Pasajul Basarab

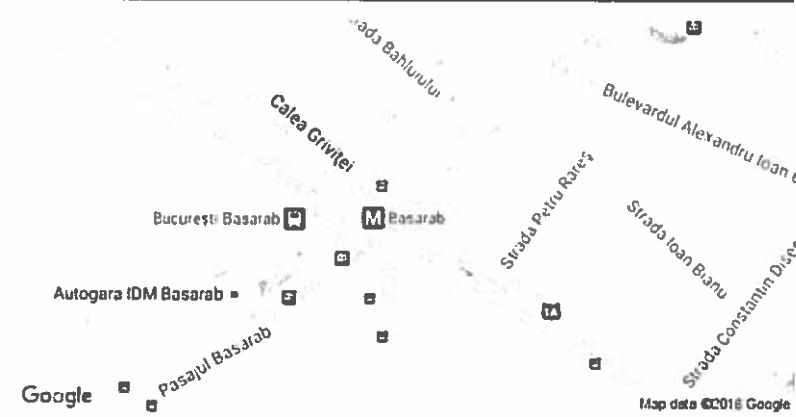
ID 357RUN3061



Handwritten notes and stamps in blue ink, including a signature and some illegible text.

• Tip intravilan • 5 teren 2000 m² € 1.900.000
• Deschidere 73 m

Teren intravilan de vanzare in Bucuresti - Titulescu, reper Pasajul Basarab, avand o suprafata de 2000 mp si deschiderea de 73 m la fronturi. Caracteristici teren POT 45 % , CUT 3.55 , Regim de inaltime P+6-8E , amprenta maxima 900 mp. ID intern: IMO3061



Foto



Ultima actualizare a ofertei: 14 07 2016

<http://www.imopedia.ro/bucuresti/terenuri-de-vanzare-1866049>



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 5

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp of the Municipality of Bucharest.

Comparabila 5

Teren - intravilan - Gara de Nord

Regim nespecificat

ID 16RUN100731



• Tip	intravilan	• S teren	460 m ²	€ 480.000
• Deschidere	15 m	• POT	60	
• CUT	2,5	• Curent electric	220V	
• Apa	DA	• Canalizare	DA	
• Gaze	DA			

460 MP - DESCHIDERE 15 M - ZONA BERZEI

Va propunem spre vanzare un teren situat intr-o zona rezidentiala a Bucurestului, zona Berzei, in apropiere de de Stirbei Voda. Avand o suprafata de 460 mp si o deschidere de 15 m, terenul este cuprins in subzona CA2, subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 m, cu regim de construire continuu sau discontinuu. Conform cartificatului de urbanism procentul de ocupare a terenului (POT) este de maxim 60%, iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de maxim 2,5 pentru cladirile sub 6 niveluri.

Terenul contine 2 corpuri de constructii parter plus anexe, demolabile, in suprafata de 120 mp.

Proprietatea este deservita de toate utilitatile, iar pozitia deosebita a terenului o recomanda pentru investitie sau pentru edificarea propriului sediu reprezentativ de firma.

- Finisaje/ Utilitati: curent electric 220V, apa, canalizare, gaze
- Info imobil: strazi amenajate, acces stradal
- Vecinatati: piata, scoala, RATB, drum urban
- Acte: persoana particulara, contr. vanzare-cumparare, hotarare judecatoreaca, dobandit prin mostenire
- Destinatii: rezidenta, centru de afacari, comercial, hotel



Ultima actualizare a planului: 25.09.2016

<http://www.imopedia.ro/bucuresti/terenuri-de-vanzare-1866049>

Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 5



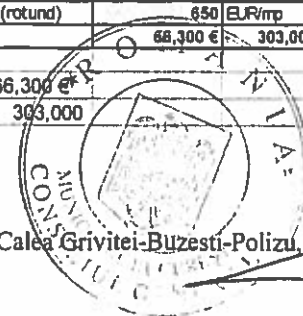


GRILA COMPARATIILOR DE PIATA

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)						
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5
Suprafata (conform acte)	102.00	1,000	2,000	3,000	2,000	460
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		1,000.00	950.00	750.00	950.00	1,043.48
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	-5%	-50.0	-47.5	-37.5	-47.5	-52.2
Pret negociat (euro/mp)		950	903	713	903	991
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.0	902.5	712.5	902.5	991.3
Restrictii legale	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.0	902.5	712.5	902.5	991.3
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		950.0	902.5	712.5	902.5	991.3
Conditii vanzare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		950.00	902.50	712.50	902.50	991.30
Localizare	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Grivitei-Buzesti	Gara de Nord
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	-5%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	-49.6
Pret ajustat		950.00	902.50	712.50	902.50	941.74
Acces	direct	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat	deschidere drum asfaltat
Valoarea ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		-47.5	-45.1	-35.6	-45.1	-47.1
Pret ajustat		902.50	857.38	676.88	857.38	894.65
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii	intravilan constructii, cu cladiri
Valoarea ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-5.0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	-44.7
Pret ajustat		902.50	857.38	676.88	857.38	849.92
Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		902.50	857.38	676.88	857.38	849.92
Parametri tehnici	POT =45% CUT = 2,5	POT =65% CUT = 2,5	POT =45% CUT =3,55	POT =45% CUT = 2,5	POT =45% CUT =3,55	POT =60% CUT =2,5
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		902.50	857.38	676.88	857.38	849.92
Forma, deschidere, d/A	7.20	20 m	100	50	73	15.00
ajustare procentuala		-10%	-25%	-10%	-15%	-10%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		-90.25	-214.34	-67.69	-128.61	-84.99
Pret ajustat		812.25	643.03	609.19	728.77	764.93
Suprafata	102.00	1,000	2,000	3,000	2,000	460
ajustare procentuala		-20%	-20%	-20%	-20%	-10%
Valoarea ajustare (EUR/mp)		-162.45	-128.61	-121.84	-145.75	-76.49
Pret ajustat		649.80	514.43	487.35	583.02	688.43
Total ajustare bruta		300.20	388.08	225.15	319.49	302.87
Total ajustare bruta procentuala		35.00%	50.00%	35.00%	40.00%	35.00%
Valoarea estimata	(rotund)	650	650	650	650	650
		66,300 €	303,000 lei			

Handwritten signature and stamp on the right side of the table.

Handwritten signature at the bottom left.



Explicatie ajustari	
Pret ajustat	a fost aplicata o ajustare de -5% pentru tipul comparabilei-oferta
Drepturi de proprietate	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele se refera la tranzactionarea dreptului de pr
Restricții legale	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele se refera la tranzactionarea in conditii de in
Conditii de finantare	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele se refera la tranzactionarea in echivalent n
Conditii vanzare	nu a fost aplicata nicio ajustare intrucat toate comparabilele au fost tranzactionate sau au fost oferitate
Localizare	a fost aplicata o ajustare de -5% pentru comparabila 5 considerata mai buna
Acces	a fost aplicata o ajustare de -5% pentru acces indirect
Destinatia (utilizarea terenului)	au fost aplicate ajustari numai pentru terenul intravilan
Utilitati	nu au fost aplicate ajustari
Parametri tehnici	nu au fost aplicate ajustari
Forma, deschidere, d/A	a fost aplicata o ajustare procentuala in functie de raportul dintre A/d conform calcule, astfel pentru terenuri cu deschideri superioare s-au aplicat corectii negative, iar pentru terenuri cu deschideri inferioare s-au aplicat corectii pozitive
Suprafata	a fost aplicata o ajustare procentuale in functie de suprafata comparabilei, astfel comparabilele cu suprafete mai mari au fost corectate pozitiv, iar comparabilele cu suprafete mai mici decat cea a proprietatii subiect au fost corectate negativ.
valoare medie	584.60
mediana intervalului de valori	583.02
valoare maxima	688.43
valoare minima	487.35
valoare estimata	649.80

V comparatii de piata = 650 EUR/mp

4.4. Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului

In opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatile imobiliare la data de 28.06.2017 (1 EUR = 4,5630 lei) este de:

V proprietate = 303.000 lei (66.300 EUR)

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si ipotezele speciale exprimate in prezentul raport, adica in ipoteza ca nu exista suprapuneri cadastrale si ca terenul poate fi alipit parcelei vecine pentru care s-a obtinut autorizatie de construire a unui centru comercial.;
- **Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 28.06.2017: 4,5630 lei/ 1 EUR;**
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul dolarului nu este neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).



5. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Lucrarea este executata de catre SC EGETRA CONSULTING SRL, care, impreuna cu colaboratorii sai, a elaborat peste 2.000 de studii de evaluare.

Date de identificare ale evaluatorului:

- adresa : str. Alexandru Moruzzi nr. 9, bl. V54B, sc. C, et. 2, ap. 36, sector 3, Bucuresti
- Telefon/fax: 021.322.35.16
- E-mail: egetra@gmail.com
- J40/10911/1999; CUI 12487709
- Cont IBAN RO14 BUCU 0235 6352 2511 RO01 ALPHA BANK LIBERTATII



Handwritten signature of Chirila Adelaida Adriana.



Handwritten signature.



Evaluare teren Bucuresti, zona Calea Grivitei-Buzesti-Polizu, str. Buzesti nr. 5



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTOR 1

Dosarul nr. 393917 / 14.10.2010

INCHEIERE Nr. 393917

Registrator ADAMOV CAMELIA

Asistent - registrator ALIMAN DANIEL

Așupra cererii introduse de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI privind inscrierea in cartea funciara, in baza acte:

- DISPOZITIE nr. 769/ 08.07.2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
- HOTARARE nr. 65/ 02.08.2010 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI - COMISIA PENTRU APLICAREA LEGII NR. 198/2004
- LEGE nr. 198/ 25.05.2004 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI vazand referatul asistentului - registrator,

in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea 7/1996 - republicata, tariful achitat in suma de 0 lei, pentru Imobile expropriate avand codul nr. 2.3.4

DISPUNE:

Admite radierea INTABULARII dreptului de PROPRIETATE asupra Imobilului situat in BUZESTI numarul 5, cu numarul cadastral 15007/1 inscris in Cartea Funciara cu numarul 35052 a localitatii BUCURESTI SECTOR 1 la P1/1 in favoarea lui SC MARNA SA cu titlu de CUMPARARE la PII/ 2.

Admite INTABULAREA dreptului de PROPRIETATE asupra imobilului situat in BUZESTI numarul cu numarul cadastral 15007/1 inscris in Cartea Funciara cu numarul 35052 a localitatii BUCURESTI SECTOR 1 la PI/ 1 in favoarea lui STATUL ROMAN PRIN MUNICIPIUL BUCURESTI asupra cotei c 1/1 cu titlu de EXPROPRIERE la PII/ 3.

Prezenta se va comunica: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

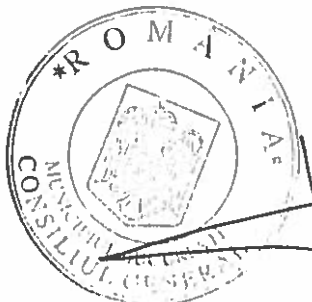
Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie din oficiu in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul - sef.

Solutionata la data de: 26.8.2010

Registrator
ADAMOV CAMELIA



Asistent - registrator,
ALIMAN DANIEL



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BUCUREȘTI SECTORUL 1

EXTRAS DE CARTE FUNCİARA

pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 35052 NEDEFINITIVA

Municipiu BUCUREȘTI SECTOR 1

A. Partea I - a

Nr. Crt.	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului	Suprafata	Observatii
1	15007/1	BUCUREȘTI SECTOR 1, BUZESTI numărul 5. Descriere construcție: teren în proprietate din acte =226 mp și C1 -locuința =109 mp.	265 MP	

B. Partea a II-a

Nr. Crt.	Nume și prenume proprietar	Inscrieri privilegiate la proprietate	Observatii
3	STATUL ROMAN PRIN MUNICIPIUL BUCUREȘTI - 1/1	Incheiere nr. 393917 / 14.10.2010 în baza: HOTARARE nr. 65/ 02.08.2010 emis de MUNICIPIUL BUCUREȘTI - COMISIA PENTRU APLICAREA LEGII NR. 198/2004, LEGE nr. 198/ 25.05.2004 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI, DISPOZITIE nr. 769/ 08.07.2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI se INTABULEAZA dreptul de PROPRIETATE asupra PI/ 1 cu titlu de EXPROPRIERE.	PI/ 1

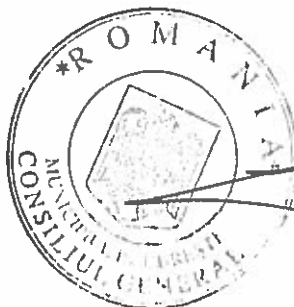
C. Partea a-III-a

Nr. Crt.	Inscrieri privilegiate la sarcini	Observatii

Certific ca prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din carte funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat conform cererii și nu este valabil fa încheierea actelor
autentificate de notarul public.

Asistent registrator,
DANIEL





273

FIȘA CORPULUI DE PROPRIETATE

districț BUCUREȘTI

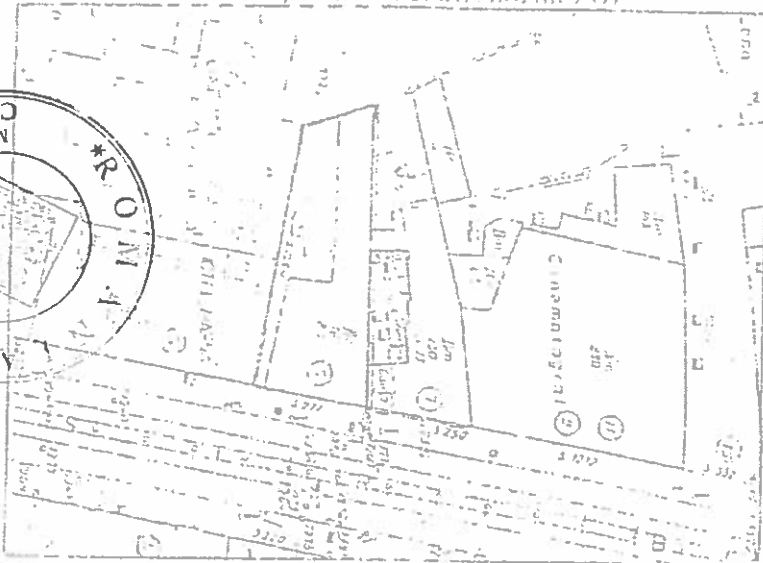
NR 5

Județul BUCUREȘTI
Autoritatea administrativă teritorială **SECTOR 1**
Cod SIRUTA 179141
Cadastrul urban / estivalian 2

10/02

Secțiune plan / nomenclatură
Nr. sector cadastral
Nr. Cadastral al corpului de proprietate: 15007 / 1
Nr. Carte funciאר

SCHEMA CORPULUI DE PROPRIETATE



I. DATE REFERITOARE LA TEREN						
Nr parcelă	Categoria de folosință	Cod grupă destinație	Suprafața din înregistrări (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	CC	TDI	265,00			Pentru suprafața de 39 mp nu are destinație
TOTAL			265,00			

II. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr corp clădire / construcție	Denumire	Suprafața utilă (mp)	Cod grupă destinație	Mențiuni
1	2	3	4	5
C.I.	Locuință	109,00	CI	
TOTAL		109,00		

CADRELE REFERINȚĂRI LA PROPRIETATE

Nr crt	Nume / Denumire proprietar	Adresa proprietar	Cod numeric personal / CNP	Tipul actului de proprietate nr și data înregistrării / eliberării	Cod grupă proprietate	Suprafața în mp		Modul de deținere Teren/construcție		Mențiuni
						Teren	Construcție	Exclusiv	Indiviziv	
						7	8	9	10	
1	BOROS IOAN	SA. Th. Aman, nr. 3-5, sect. 1, București	123456789	1. Sentința civilă nr 15276 din 14.07.2000 2. Dispoziția primăriei Municipiului București nr. 1289 din 20.11.2002	PF	226,00			X	
2	BOROS NICOLAE	sc. Măgala Vulturului, nr. 64, bl. 117A, sc. A, et. 7, ap. 27, sect. 3, București	123456789							



Handwritten signature

Am înregistrat la data 18.02.2011 în l. nr. 10, anul 2011
Către conținutul cu numărul de arhivă 1000 C.P.I.
București, eliberată la data de 18.02.2011
Funcționar public [Signature]
S. [Signature]
R. [Signature]
M. [Signature]



C. NIHALAURE

Serviciu de cadastru
Cadastrul urban / estivalian

Serviciu de cadastru
Cadastrul urban / estivalian

3. Pișca - verdeț de pradă -
pășune nr. 28618 / 14.01.03
a (fără relief și apă)

Verificat

Handwritten signature

162

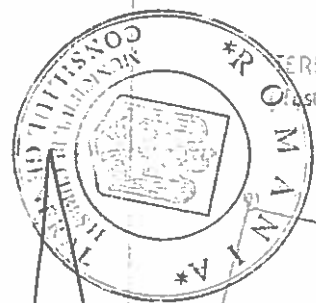
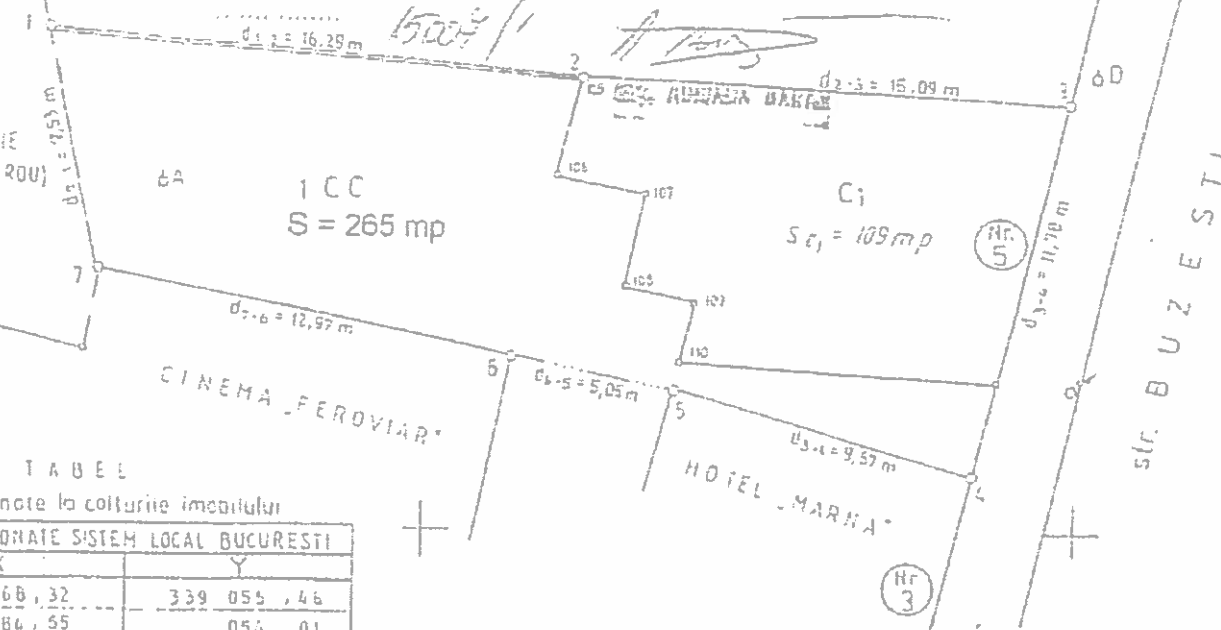
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

scara 1 : 200

Adresa corpului de proprietate
Judetul Bucuresti
Teritoriul adm. Sector 1
Cod SIRUTA 179141
Adresa corpului de proprietate:
str Buzesti nr 5.

Numele si prenumele proprietarilor
1. BOROS IOAN
Adresa: str. Pictor Th. Aman, nr. 3 - 5,
sect. 1, Bucuresti
2. BOROS NICOLAE
Adresa: str. Magura Vulturului, nr. 64,
bl. 117A, sc. A, et. 7, ap. 29, sect. 3, Buc.

Nr. cadastral al corpului de proprietate:



TEREN PRIMARIE
Cămin de copii METROU

CINEMA FERVIAR
HOTEL MARHA

STR. BUZESTI

TABEL
cu coordonate la colturile imitatului

Nr. colt	COORDONATE SISTEM LOCAL BUCURESTI	
	X	Y
1	554 968 32	339 055 46
2	984 55	054 01
3	999 63	053 35
4	996 88	041 89
5	987 63	044 35
6	982 69	045 39
7	556 970 01	339 046 12

S = 265 mp

Nr. inregistrare .. 1125 .. situ. 18 iunie 2000 anul
Copie conforma cu exemplarul din pghiva O.C.P.I. -
Bucuresh, eliborata la data de 10 / 10 /
Famili
Referend cu datarea nr.
L.S.
10/10/2000 / Rom





9715091

Carte Funciară Nr. 202872 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 1

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE****ANCPI**
ALTELE NAȚIONALE
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1**

Nr.	9109
Ziua	09
Luna	02
Anul	2017

DIRECTIA ASISTENTA TEHNICA JURIDICA

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:35052
Nr. cadastral vechi:15007/1

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str Buzesti, Nr. 5, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	202872	Din acte: 265 Masurata: 226	Descriere: teren în proprietate din acte =226 mp și

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	202872-C1	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str Buzesti, Nr. 5, Jud. Bucuresti	C1 -locuinta =109 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
393917 / 14/10/2010	
Lege nr. 198, din 25/05/2004 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI (DISPOZITIE nr. 769/08.07.2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;HOTARARE nr. 65/02.08.2010 emis de MUNICIPIUL BUCUREȘTI - COMISIA PENTRU APLICAREA LEGII NR. 198/2004;);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cota: 1/1, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) STATUL ROMAN PRIN MUNICIPIUL BUCUREȘTI, CIF:N	

C. Partea III. SARCINI .

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



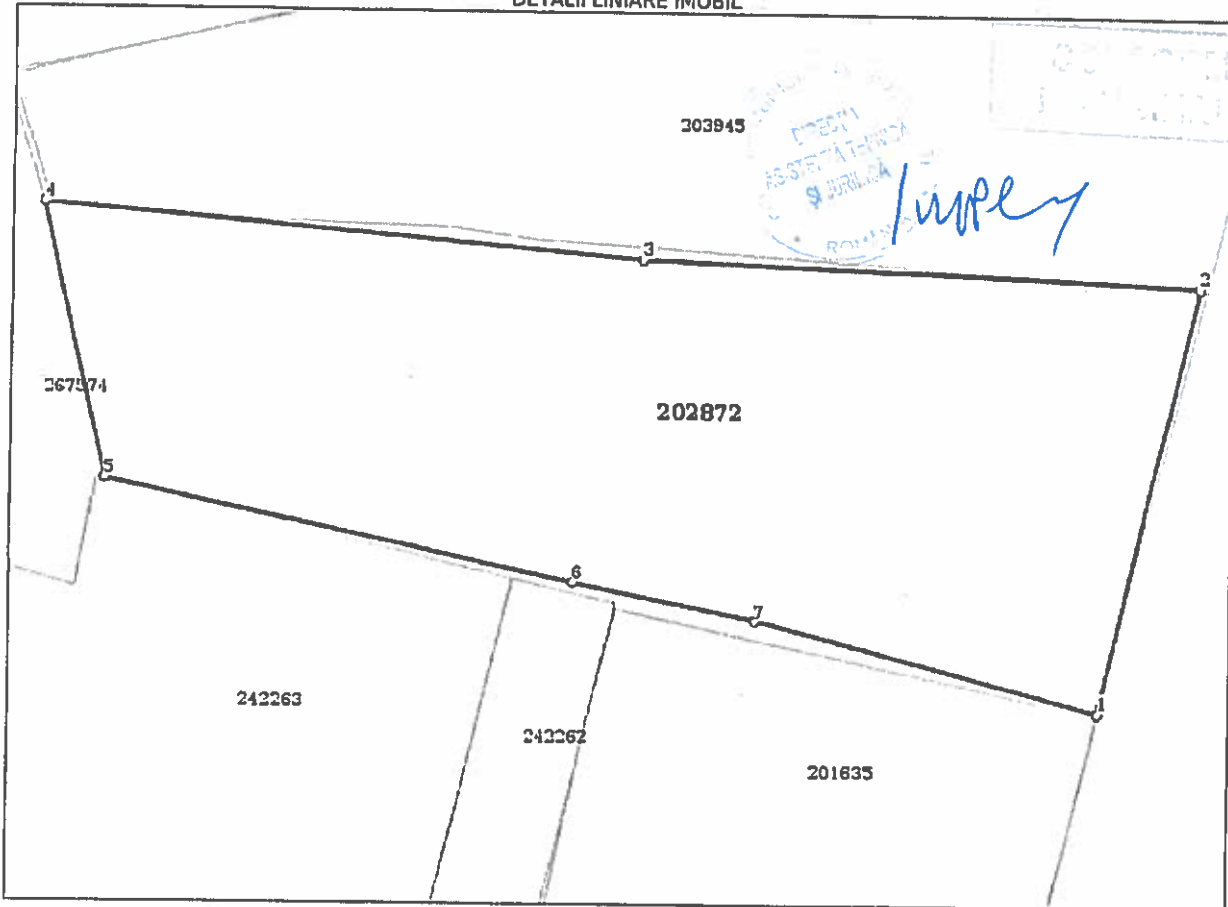
165

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
202872	Din acte: 265 Masurata: 226	Descriere: teren in proprietate din acte =226 mp si

* 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	226	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
A1.1	202872-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte	C1 -locuinta =109 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.786
2	3	15.094
3	4	16.294
4	5	7.531
5	6	12.972



165

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	5.047
7	1	9.572

** 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.

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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.699490/09-02-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

10-02-2017

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,
 GABRIELA MIHAELA DINU

(parafa și semnătura)

O.C.P.I. Bucuresti

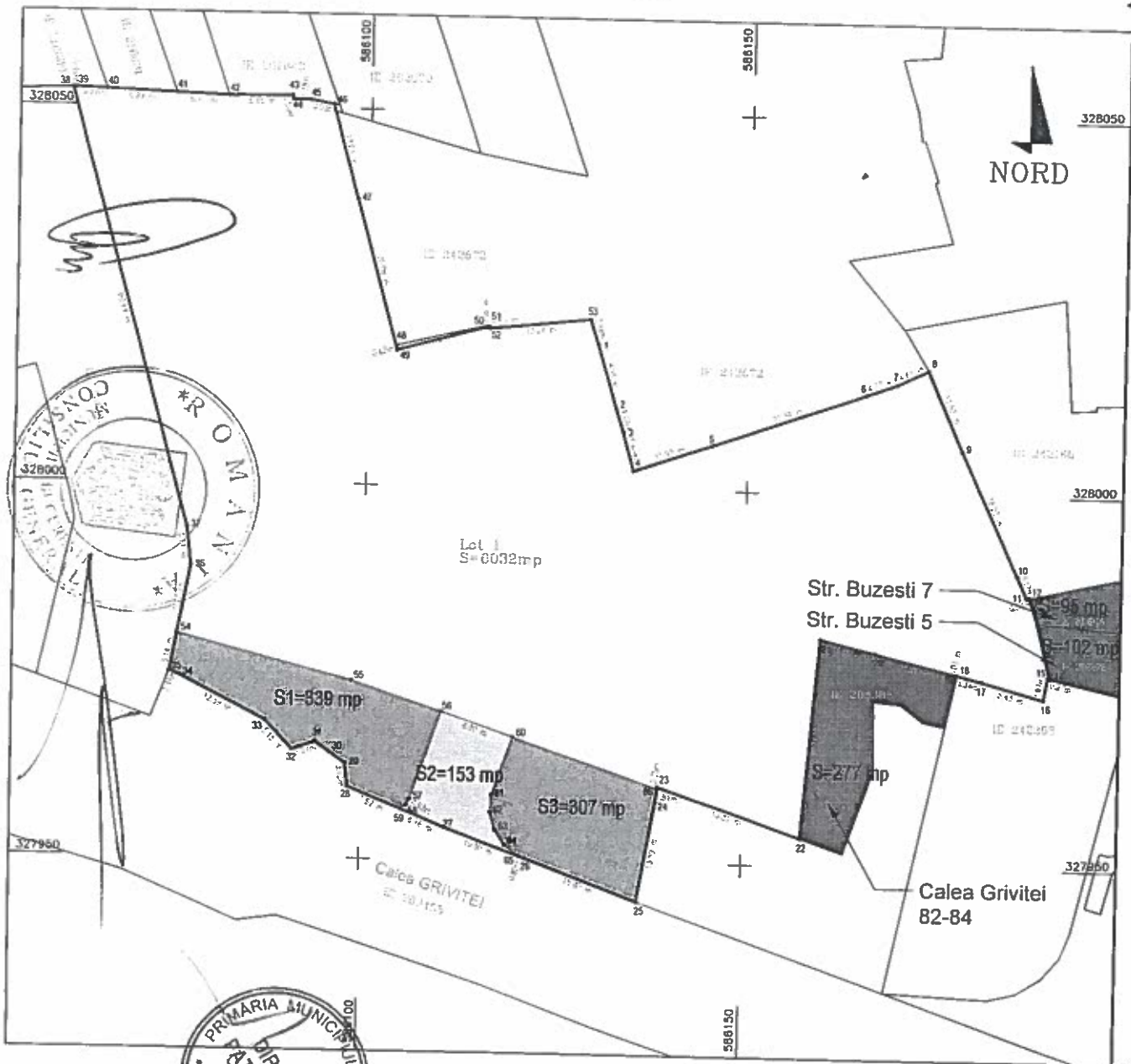
Referent
 POCANIA EUGENIA

(parafa și semnătura)

13. FEB. 2017

[Handwritten signature]





Anexa NR. 1.36 la regulament

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZMEMBRARE**

Scara 1:500

Nr. cadastral 267574	Suprafata masurata a imobilului (mp) 6831	Adresa imobilului Calea GRIVITEI, nr.82-86, 88-90, 92, 94, 94A, 96-98
Nr. Cartea Funciara 267574		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Mun. BUCURESTI, SECTOR 1

Situatia actuala (nainte de desclire)				Situatia viitoare (dupa desclire)			
Nr. cat.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea terenului	Nr. cat.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea terenului
267574	6831	CC	Teren rezerva a unui teren, situat in Calea GRIVITEI nr.82-86, 88-90, 92, 94, 94A, 96-98 SECTOR 1		6032	Cc	Lot 1 teren situat in cartierul BUCURESTI, Sector 1
					339	Cc	Lot 2 teren situat in cartierul BUCURESTI, Sector 1
					153	Cc	Lot 3 teren situat in cartierul BUCURESTI, Sector 1
					307	Cc	Lot 4 teren situat in cartierul BUCURESTI, Sector 1
Total	6831	-	-	Total	6831	-	-

<p>Executant, Ing. SERBAN VIRGIL-FLORIN SC TCG cd 2001 SRL</p> <p>Conferm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>Data: Februarie 2017</p>	<p>Inspector,</p> <p>Conferm introducerea imobilului in baza de date integrata si eliberarea numerului cadastral.</p> <p>Semnatura si perete</p> <p>Data</p> <p>Stampila BCP</p>
--	---



Handwritten signature and blue official stamp.

Handwritten initials 'MS'.