

HOTĂRÂRE

privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1

Văzând Referatul de Aprobare semnat de Primarul Sectorului 1 al Municipiului București și întocmit de Administrația Domeniului Public Sector 1;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În concordanță cu prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

Luând seama de Raportul de evaluare VP 1906 – 47/26.06.2019;

Ținând cont de Procesul – verbal din 11.07.2019 al Ședinței Comisiei de identificare și negociere, întrunită în vederea achiziționării de la proprietari precum și de indentificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane.

În temeiul art. 5 lit. cc), art. 108 lit. a), art. 139 alin (3) lit. g), art. 166 alin. (2) lit. g) și o), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se solicită acordul Consiliului General al Municipiului București în vederea împuternicirii Consiliului Local al Sectorului 1, ca pentru și în numele Municipiul București, să se achiziționeze terenul în suprafață totală măsurată de 122 m², situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, Sector 1, și să se transmită în administrarea Consiliului Local Sector 1, prin Administrația Domeniului Public Sector 1, serviciu public de interes local aflat în subordinea acestuia, în scopul asigurării obiectivelor de amenajare spații de joacă pentru copii sau parcaje de reședință, în funcție de cea mai bună alternativă de utilizare a terenului.

Art. 2. - Bunul imobil se declară ca bun ce aparține domeniului public al Municipiului București și va fi administrat de Consiliul Local al Sectorului 1 prin Administrația Domeniului Public Sector 1.

Art. 3. - Imobilul (teren) menționat la art. 1 este înscris în Cartea Funciară nr. 236142 (nr. CF vechi - 87417), fiind compus din teren intravilan în suprafață totală măsurată de 122 mp, identificându-se conform planului de amplasament cuprins în Anexa nr. 1, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 4. - (1) Suma pentru care se aprobă achiziția este în cuantum total de 25.000 Euro, un procent de aprox. 99,6% din valoarea de piață a acestui imobil evaluat la suma de 25.100 Euro, astfel cum rezultă din Raportul de Evaluare VP 1906 – 47/26.06.2019, la care se adaugă sumele necesare achitării taxelor notariale rezultate din valoarea achiziției.

(2) Prețul de achiziție al imobilului se achită din bugetul local al Sectorului 1 al Municipiului București.

Art. 5. - Retragera dreptului de administrare asupra terenului, din motive neimputabile Consiliului Local al Sectorului 1 – Administrația Domeniului Public Sector 1, dă dreptul acestuia la despăgubirea echivalentă de către Municipiul București, la nivelul contravalorii prețului terenului, precum și a investițiilor efectuate după transmiterea terenului în administrare, astfel cum acestea sunt evidențiate în contabilitate la data retragerii dreptului de administrare.

Art. 6. - (1) Primarul Sectorului 1, Administrația Domeniului Public Sector 1, Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Evidență Electorală, Direcția Investiții, Direcția Management Economic și Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat și Arhivă va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București,

AVIZEAZĂ
Conform art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
cu modificările și completările ulterioare

SECRETAR GENERAL,
Daniela Nicoleta CEFALAN

Nume/ Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat/Avizat	Data
CARACOTE IORDAN-SIBERIU	DIRECTOR ADJUNCT			
Raportaru Georgeta	Sef Serviciu Tehnică Legislativă, Secretariat și Arhivă		Verificat	18.09.2019

ANEXA NR. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. ____ / ____

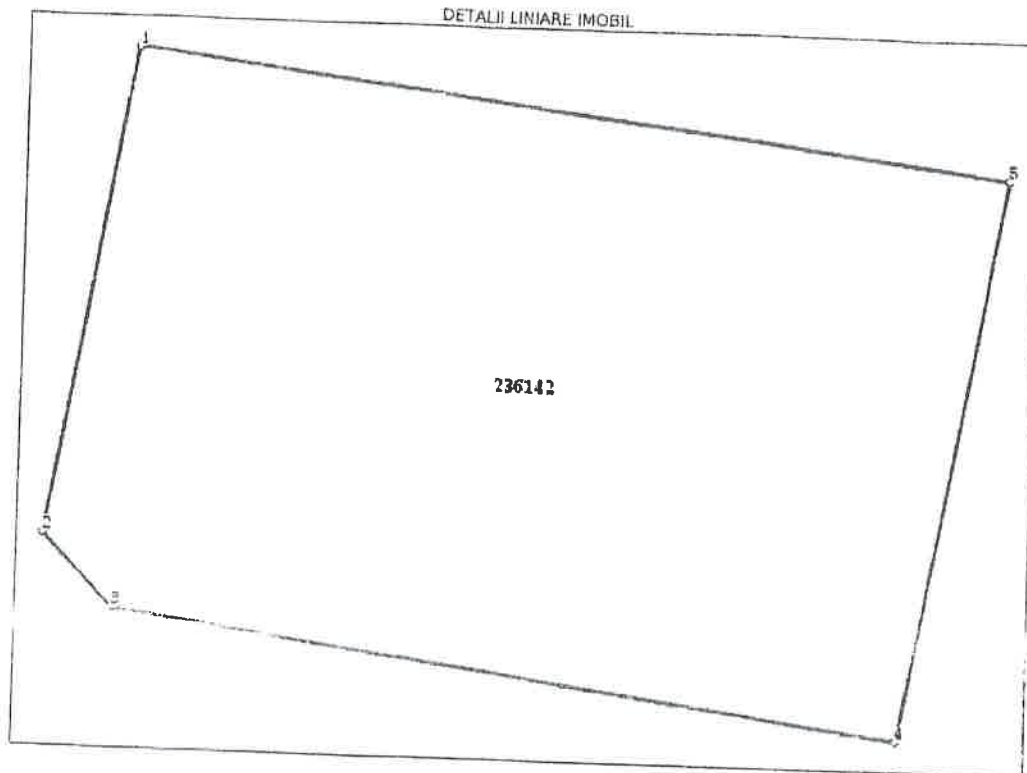
Carte Funciară Nr. 236142 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 1
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)**	Observații / Referințe
236142	122	teren în proprietate

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	122	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.505
2	3	1.617
3	4	11.429
4	5	9.844
5	1	12.713

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

[Semnătură]

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic Integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedurii al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/09/2018, 11:30

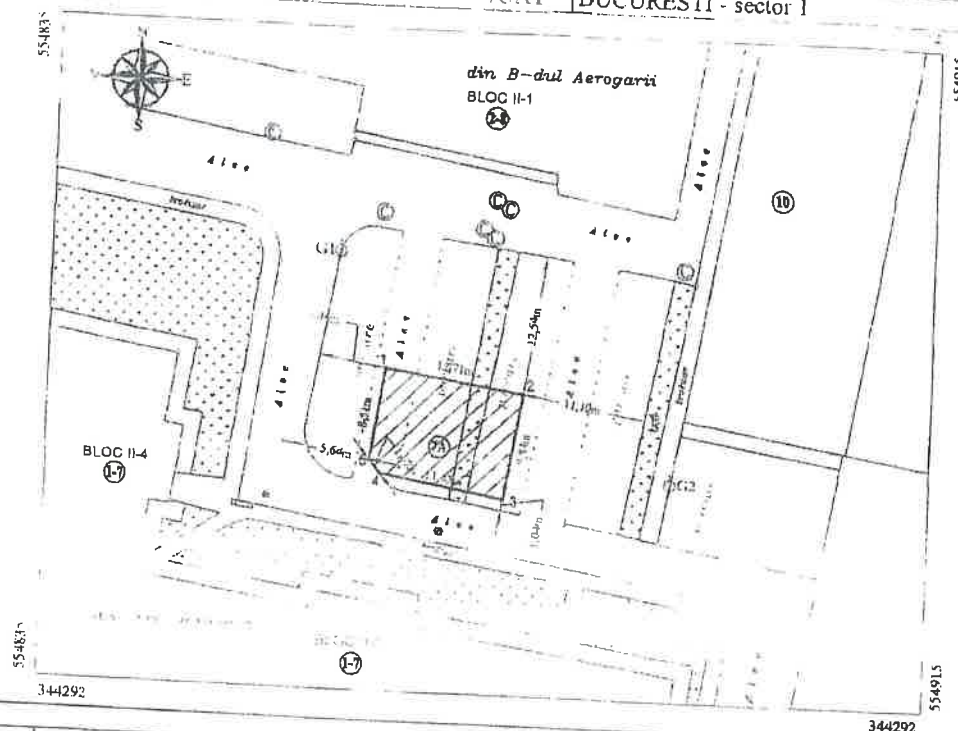


PLAN DE SITUATIE

Scara 1: 500

Anexa 11

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25836	122mp	Bucuresti, Str. Baneasa nr. 7A
Cartea funciara nr.	87417	BUA1 BUCURESTI - sector 1



Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
1	Cc	122	-	
Total		122	-	Teren intravilan, neimpozitat

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
		-	
Total		-	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Local Mun. Bucuresti

Sistena de proiectie Local Mun. Bucuresti				
Pct.	N (m)		E (m)	
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	
	X [m]	Y [m]	D (i, i+1)	
1	344321.904	554865.247	12.713	
2	344320.007	554877.818	9.844	
3	344310.284	554876.279	11.429	
4	344312.216	554865.014	1.617	
5	344313.488	554864.016	8.506	
S (11)=122.35mp P=44.109m				

S (11) = 122.35mp P = 44.109m

Suprafata totala masurata = 122mp
Suprafata din act = 122 mp



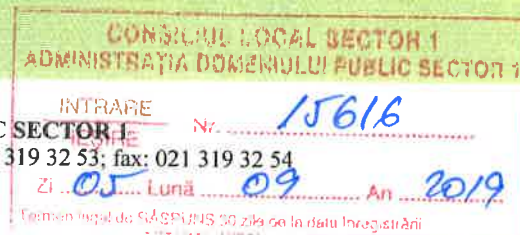
Handwritten signature



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1

PRIMAR

ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC SECTOR 1
București, Bd. Poligrafiei nr. 4, Sector 1, tel: 021 319 32 58, 021 319 32 53; fax: 021 319 32 54



REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1

1.1 Descrierea situației actuale: Administrația Domeniului Public Sector 1, este instituția publică cu personalitate juridică înființată în subordinea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București cu scopul de a asigura, în limita fondurilor bugetare aprobate, întreținerea, amenajarea, reamenajarea și curățenia spațiilor verzi în privința cărora deține un drept de administrare legal constituit.

De asemenea, Administrația Domeniului Public Sector 1 asigură, conform Regulamentului de Organizare și Funcționare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 37/04.02.2019, satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, contribuind la ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora prin gruparea activităților edilitar-gospodărești și de utilitate și interes public local, având ca obiect amenajarea, întreținerea și exploatarea locurilor de parcare, a spațiilor verzi și a locurilor de joacă pentru copii.

În scopul amenajării de noi locuri de joacă și/sau parcări am identificat potențiale locații pe raza administrativ teritorială a sectorului 1 București, printre care și cea din Str. Băneasa nr. 7A, în suprafață totală de 122mp, astfel cum reiese din extrasul de carte funciară nr. 236142 (nr. CF vechi – 87417) și 122,35 mp, astfel cum reiese din măsurătorile cadastrale.

1.2 Motivele de fapt care reclamă reglementarea respectivă, rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și, după caz, scopul urmărit

Proiectul de Hotărâre a fost inițiat în vederea protejării spațiilor urbane verzi ca măsură de prevenire împotriva degradării calității vieții și a stării de sănătate a cetățenilor, precum și al numărului din ce în ce mai mare de autoturisme, coroborat cu nivelul de dezvoltare urbană la nivelul Municipiului București, cât și în vederea îndeplinirii obiectivelor Comisiei constituită în baza Hotărârii nr. 58/10.03.2017 a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit obiectului de activitate, Administrația Domeniului Public Sector 1 are și atribuții care se referă la creșterea numărului de locuri de joacă și parcări de reședință și administrarea, amenajarea și exploatarea acestora.



PRIMARIA A FOST CERTIFICATĂ ISO 9001:2008
PRIVIND SISTEMUL DE MANAGEMENT AL
CALITĂȚII ÎN URMA AUDITULUI DE CERTIFICARE
DE CĂTRE ORGANISMUL ACREDITAT PENTRU
CERTIFICAREA SISTEMELOR DE MANAGEMENT
AL CALITĂȚII SR EN 45012 "AEROC"

Bld. Banu Manta, nr. 9, Sectorul 1 București
Tel. +40-21 3191013; Fax: +40-21 3191033
Email: registratura@primariasector1.ro
<http://www.primariasector1.ro>



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1

PRIMAR

Rolul acestor atribuții este de a îmbunătăți indicatorii de calitate, confort și siguranță ai vieții cetățenilor Sectorului 1.

Având în vedere gradul crescut de dezvoltare urbană la nivelul Sectorului 1, cu foarte multe clădiri care nu oferă un nivel suficient de agreabil în zona serviciilor de parcare și agrement, cererea pentru astfel de obiective este din ce în ce mai mare.

Astfel, singurul mecanism de îmbunătățire a indicatorilor de calitate pentru cetățenii Sectorului 1 privind serviciul public de amenajare de parcaje publice de reședință și locuri de joacă este de a elabora și implementa o strategie pentru o administrare mai eficientă. Scopul acestei strategii constă în identificarea spațiilor unde se pot amenaja noi locații de acest gen.

1.3 Principiile de bază și finalitatea:

Principiile de baza sunt:

- principiul legalității actelor** consacrat de art.80 din Legea 24/2000 privind normele de tehnica legislativa, în sensul ca actele autoritatilor administratiei publice locale se adopta sau se emit pentru reglementarea unor activitati de interes local, în limitele stabilite prin constitutie si prin lege si numai în domeniile în care acestea au atributii legale ;
- principiul subordonarii fata de actele de nivel superior**, consacrat de art.81 din Legea 24/2000 privind normele de tehnica legislativa, în sensul ca la elaborarea proiectelor de hotarari se va avea în vedere caracterul lor de acte subordonate legilor, hotararilor si ordonantelor Guvernului si altor acte de nivel superior ;
- principiul satisfacerii interesului public** consacrat de art.10 din Ordonanta de Urgența a Guvernului nr.57/2019 privind codul administrativ, potrivit caruia autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul din cadrul acestora au obligația de a urmări satisfacerea interesului public înaintea celui individual sau de grup;
- principiul adaptabilității**, consacrat de art.13 din Ordonanța de Urgența a Guvernului nr.57/2019 privind codul administrativ, potrivit caruia, autoritățile și instituțiile administrației publice au obligația de a satisface nevoile societății.

1.4 Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării

Prin crearea de noi locurilor de joacă pentru copii se oferă o nouă modalitate de recreere și petrecere în mod sănătos a timpului liber, înlăturându-se astfel efectele negative ale sedentarismului și mediului virtual.

Creșterea numărului parcarilor rezidențiale va avea ca efect decongestionarea zonelor aglomerate, evitarea parcării autoturismelor pe stradă și stimularea folosirii mijloacelor de deplasare alternativă.

Prin promovarea proiectului de hotărâre se răspunde la numeroasele solicitări venite din partea cetățenilor în scopul amenajării de noi locuri de joacă și parcuri rezidențiale, fapt care ar conduce la îmbunătățirea standardului de viață ai locuitorilor sectorului 1.



PRIMARIA A FOST CERTIFICATĂ ISO 9001:2008
PRIVIND SISTEMUL DE MANAGEMENT AL
CALITĂȚII ÎN URMA AUDITULUI DE CERTIFICARE
DE CĂTRE ORGANISMUL ACREDITAT PENTRU
CERTIFICAREA SISTEMELOR DE MANAGEMENT
AL CALITĂȚII SR EN 45012 "AEROC"

Bld. Banu Manta, nr. 9, Sectorul 1 București
Tel. +40-21 3191013; Fax: +40-21 3191033
Email: registratura@primariasector1.ro
<http://www.primariasector1.ro>



1.5 Etapele parcurse în pregătirea proiectului.

Constituirea *Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane* în baza Hotărârii nr. 58/10.03.2017 a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București;

Identificarea terenului și a situației juridice a acestuia, precum și elaborarea Raportului de Evaluare nr. VP 1906 – 47/26.06.2019.

Întunirea *Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane* în vederea demarării negocierilor în scopul achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București a imobilului – teren situat în str. Băneasa nr. 7A, sector 1, București, în urma căreia a fost semnat Procesul-Verbal din data de 11.07.2019.

Analiza cadrului legal aplicabil proiectului de hotărâre;

Elaborarea proiectului de hotărâre privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1;

1.6 Schimbări preconizate: Măsurile vizează bunăstarea locuitorilor sectorului 1 și creșterea calității, eficienței și eficacității serviciilor publice de amenajare și întreținere a domeniului public.

1.7 Impactul economic, social, impactul asupra mediului

Impactul economic:

- venituri la bugetul local prin încasarea de taxe provenind din închirierea spațiilor de parcare de reședință.

Impactul social:

- îmbunătățirea standardelor de confort ale cetățeanului în ceea ce privește modul de petrecere al timpului liber, înlăturarea stresului provocat de lipsa unui loc de parcare;

- încurajarea socializării;

Impactul asupra mediului:

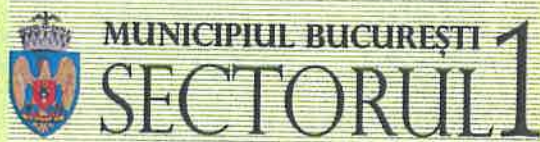
- îmbunătățirea calității mediului prin încurajarea folosirii mijloacelor alternative de transport;
- crearea unui mediu ambiant mai plăcut în cazul terenurilor destinate jocului și petrecerii timpului liber.

1.8 Impactul financiar asupra bugetului – proiectul presupune alocarea unei sume de 25.000 euro din bugetul local al sectorului 1.



PRIMĂRIA A FOST CERTIFICATĂ ISO 9001:2008
PRIVIND SISTEMUL DE MANAGEMENT AL
CALITĂȚII ÎN URMA AUDITULUI DE CERTIFICARE
DE CĂTRE ORGANISMUL ACREDITAT PENTRU
CERTIFICAREA SISTEMELOR DE MANAGEMENT
AL CALITĂȚII SR EN 45012 "AEROQ"

Bld. Banu Manta, nr. 9, Sectorul 1 București
Tel. +40-21 3191013; Fax: +40-21 3191033
Email: registratura@primariasector1.ro
<http://www.primariasector1.ro>



PRIMAR

1.9 Efectele proiectului de hotărâre asupra hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 în vigoare – nu este cazul

1.10 Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz – nu este cazul

1.11 Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea prezentului act administrativ – nu este cazul

1.12 Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare – se realizează procedura de achiziție la nivelul Administrația Domeniului Public Sector 1, utilizând resursele umane și materiale ale instituției.

1.13 Temeiul legal care stă la baza adoptării:

- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Hotărârea de Guvern 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 37/2019 privind aprobarea Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de organizare și funcționare ale Administrației Domeniului Public Sector 1.
- Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 9903/18.03.2008;
- Adresă Administrația Domeniului Public Sector 1 nr. 23615/13.11.2008;
- Extrasul de Carte Funciară de Informare nr. 87417 și anexe;
- Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 1222/20.12.2010 de BNP „Omnia”;
- Ridicare Topografică – Plan de Situație din 10.03.2011;
- Certificat de Urbanism nr. 1090/105/B/10572 din 20.07.2011;
- Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 589/30.04.2014 de BNP „Omnia”;
- Extrasul de Carte Funciară de Informare nr. 236142 și documentația cadastrală aferentă;
- Certificat de atestare fiscală nr. 859085/28.09.2018;
- Raportul de evaluare nr. VP 1906 – 47/26.06.2019;
- Procesul Verbal al Ședinței al *Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane* din data de 11.07.2019.



PRIMARIA A FOST CERTIFICATĂ ISO 9001:2008
PRIVIND SISTEMUL DE MANAGEMENT AL
CALITĂȚII ÎN URMA AUDITULUI DE CERTIFICARE
DE CĂTRE ORGANISMUL ACREDITAT PENTRU
CERTIFICAREA SISTEMELOR DE MANAGEMENT
AL CALITĂȚII SR EN 45012 "AEROQ"

Bld. Banu Manta, nr. 9, Sectorul 1 București
Tel. +40-21 3191013; Fax: +40-21 3191033
Email: registratura@primariasector1.ro
<http://www.primariasector1.ro>



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1

PRIMAR



ADMINISTRATOR PUBLIC,
PETRUȚA ULMEANU

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Intocmit/avizat	Data
Ionuț Tiberiu Caracote	Director Adjunct		avizat	04.09.2019
Anca Maria Gagu	Director Resurse Umane - Juridic		avizat	04.09.2019
Raluca Drăgușin	Director Economic Adjunct		avizat	04.09.2019
Lavinia-Maria Manolescu	Consilier Juridic		întocmit	04.09.2019



PRIMARIA A FOST CERTIFICATĂ ISO 9001:2008
PRIVIND SISTEMUL DE MANAGEMENT AL
CALITĂȚII ÎN URMA AUDITULUI DE CERTIFICARE
DE CĂTRE ORGANISMUL ACREDITAT PENTRU
CERTIFICAREA SISTEMELOR DE MANAGEMENT
AL CALITĂȚII SR EN 45012 "AEROC"

Bld. Banu Manta, nr. 9, Sectorul 1 București
Tel. +40-21 3191013; Fax: +40-21 3191033
Email: registratura@primariasector1.ro
<http://www.primariasector1.ro>

Nr. înreg. 4012/E/.....*10.09*.....2019

Raport de Specialitate

Întocmit ca urmare a solicitării K-412/10.09.2019, vă comunicăm reglementări urbanistice, aplicabile imobilului din Str. Miercani nr.109 :

Conform P.U.G. - Municipiul București, amplasamentul din Str.Băneasa nr.7A, se încadrează în subzona **M3** - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri, situate in afara zonei protejate.

Utilizări admise: - instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

Utilizări admise cu condiționări: - clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale : funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri; se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

Utilizări interzise: - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățătorii chimice; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Indicatorii urbanistici maxim admisi conform **PUG-MB** pentru zona **M3** sunt : **POT**_{max}=60%, cu posibilitatea acoperirii terenului în proporție de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.; **CUT**_{max}=2,5. **Caracteristici ale parcelelor:**-cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere -pentru categoriile de funcțiuni în afara construcțiilor publice, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12,00m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre doua calcane laterale și de minim 18,00m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente, în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente; -în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300mp; -terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru construcții amplasate pe artere majore sau P.U.D. pentru cele amplasate pe străzi secundare, etc. **Retragerea față de aliniament:** -la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00m pe străzi de categoria a III-a; -în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament, se pot accepta retrageri de minim 5,00m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale, în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; -clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20m; -în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00m.

Retrageri față de limitele laterale și posterioare: -clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00m de la aliniament; -în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00m, -clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m. Clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală.

Regim de înălțime: maxim P+4 niveluri; -înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00m continuat cu tangenta sa la 45 grade; -H max aferent unei construcții cu regim de înălțime P+4 niveluri este de 16,00m.

Aspectul clădirilor : va fi corespunzător subzonei M3, va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii.

Echipare edilitară: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Circulații și accese: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției și în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism (H.G. nr.525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.25). Accesul se va realiza în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr.66/2006 privind prospectele arterelor de circulație.

Sectorul 1 al Municipiului București a inițiat Planul Urbanistic Zonal al Sectorului 1 (PUZ Sector 1) care se află în procedură de avizare/aprobare. Primăria Municipiului București a emis Avizul Preliminar nr.27/27.03.2019 însoțit de Planul de reglementări aferent. Acesta poate fi consultat la adresa <http://pmb.ro>.

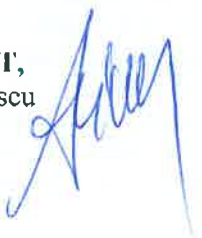
În urma cercetării evidențelor noastre a rezultat că, pentru imobilul din **str.Băneasa nr.7A**, Sectorul 1 al Municipiului București, a emis următoarele acte administrative:

- ✓ CU NR. 3029/294/B/42510/16.10.2009 – împrejmuire teren – beneficiar POPESCU DUMITRU ȘI POPESCU GEORGETA.
- ✓ CU NR.1090/105/B/10572/20.07.2011 – construire locuință P+1E, beneficiar ILIE BOGDAN PETRE.
- ✓ CU NR.375/28/B/31085/11.03.2015 – construire locuință P+1E, beneficiar ILIE BOGDAN PETRE.

Față de cele mai sus expuse, analizând toate documentele prezentate, în conformitate cu prevederile art.136 alin.(3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care **PROPUNEM** supunerea dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 a proiectului de hotărâre K2-412) **Proiect de hotărâre** privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, depus de **Administrația Domeniului Public Sector 1**, în data de **09.09.2019**.



ÎNTOCMIT,
Iuliana Săvescu



ARHITECT ȘEF,
CIOBANU OPRESCU OLIVIA ANA



COORDONATOR COMPARTIMENT,
CRISTIAN NEGRITU





NR. G/ 3317/18.09.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectului de Hotărâre privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, înregistrat sub nr. K2-412/09.09.2019

Văzând Referatul de aprobare întocmit de către Administrația Domeniului Public Sector 1;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În concordanță cu prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile Legii nr. 98/2006 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (7) lit. c), art. 136 alin. (1) și (2), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Administrația Domeniului Public Sector 1, este instituția publică cu personalitate juridică înființată în subordinea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București cu scopul de a asigura, în limita fondurilor bugetare aprobate, întreținerea, amenajarea, reamenajarea și curățenia spațiilor verzi în privința cărora deține un drept de administrare legal constituit.

De asemenea, Administrația Domeniului Public Sector 1 asigură, conform Regulamentului de Organizare și Funcționare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 37/04.02.2019, satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, contribuind la ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora prin gruparea activităților edilitar-gospodărești și de utilitate și interes public local, având ca obiect amenajarea, întreținerea și exploatarea locurilor de parcare, a spațiilor verzi și a locurilor de joacă pentru copii.

Potrivit obiectului de activitate, Administrația Domeniului Public Sector 1 are și atribuții care se referă la creșterea numărului de locuri de joacă și parcuri de reședință și administrarea, amenajarea și exploatarea acestora.

Având în vedere gradul crescut de dezvoltare urbană la nivelul Sectorului 1, cu foarte multe clădiri care nu oferă un nivel suficient de agreabil în zona serviciilor de parcare și agrement, cererea pentru astfel de obiective este din ce în ce mai mare.

Față de cele mai sus expuse, analizând documentele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care PROPUNEM supunerea dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 a ***Proiectului de Hotărâre privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării***

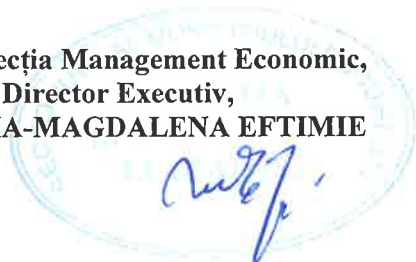


MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 1

DIRECȚIA MANAGEMENT ECONOMIC

pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, responsabilitatea modului de realizare al obiectivului aparține în exclusivitate ADP Sector 1, în calitate de ordonator terțiar de credite, în limita sumelor prevăzute în bugetul aprobat .

Direcția Management Economic,
Director Executiv,
MARIA-MAGDALENA EFTIMIE



Direcția Management Economic
Director Executiv Adjunct
MIHAELA-DANIELA BUCUR

Întocmit:	Funcția	Semnătura	Avizat Sef Serviciu	Data
Alina Pascu	Consilier Superior		Maria Ionescu 	17.09.2019



Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ

K2-412

Nr. M/ 69 / 16.09.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1

Administrația Domeniului Public Sector 1, este instituția publică cu personalitate juridică înființată în subordinea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București cu scopul de a asigura, în limita fondurilor bugetare aprobate, întreținerea, amenajarea, reamenajarea și curățenia spațiilor verzi în privința cărora deține un drept de administrare legal constituit.

De asemenea, Administrația Domeniului Public Sector 1 asigură, conform Regulamentului de Organizare și Funcționare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 37/04.02.2019, satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, contribuind la ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora prin gruparea activităților edilitar-gospodărești și de utilitate și interes public local, având ca obiect amenajarea, întreținerea și exploatarea locurilor de parcare, a spațiilor verzi și a locurilor de joacă pentru copii.

Prin prezentul proiect se supune spre aprobare *solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a imobilului situat în Municipiului București Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.*

În scopul amenajării de noi locuri de joacă și/sau parări am identificat potențiale locații pe raza administrativ teritorială a sectorului 1 București, printre care și cea din Str. Băneasa nr. 7A, în suprafață totală de 122mp, astfel cum reiese din extrasul de carte funciară nr. 236142 (nr. CF vechi – 87417) și 122,35 mp, astfel cum reiese din măsurătorile cadastrale.

Comisia de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane a fost constituită în urma adoptării Hotărârii nr. 58/10.03.2017 a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București privind constituirea unei comisii de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane.

Din referatul de aprobare reiese faptul că, comisia menționată anterior a identificat terenul și a verificat situația juridică a acestuia, iar, ulterior l-a supus unei proceduri de evaluare, fiind elaborat Raportul de Evaluare nr. VP VP 1906 – 47/26.06.2019.



Comisia de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane s-a întrunit în vederea demarării negocierilor în scopul achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București a imobilului – teren situat în Str. Băneasa nr. 7A, sector 1, București, în urma căreia a fost semnat Procesul-Verbal din data de 11.07.2019.

În conformitate cu prevederile legale specifice, în speță Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 , art.166 alin.(2) lit.g) ”Consiliile locale ale sectoarelor municipiului București exercită, în principal, următoarele atribuții:administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza hotărârii Consiliului General al Municipiului București,”

Așadar este necesară solicitarea unui acord expres în vederea achiziționării imobilului în numele și pentru Municipiul București .

Imobilul v-a fi cuprins în inventarul domeniului public al Municipiului București, ulterior fiind dat în administrarea Sectorului 1 prin ADP Sector 1.

Temeiul juridic aplicabil în speță:

- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 37/2019 privind aprobarea Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de organizare și funcționare ale Administrației Domeniului Public Sector 1.

În temeiul art. 5 lit. cc), art.108 lit.a), art. 139 alin. (3) lit.g), art. 166 alin. (2) lit. l) și o), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Deasemenea , proiectul de hotărâre are în susținere următoarele înscrisuri:

- Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 9903/18.03.2008;
- Adresă Administrația Domeniului Public Sector 1 nr. 23615/13.11.2008;
- Extrasul de Carte Funciară de Informare nr. 87417 și anexe;
- Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 1222/20.12.2010 de BNP „Omnia”;
- Ridicare Topografică – Plan de Situație din 10.03.2011;
- Certificat de Urbanism nr. 1090/105/B/10572 din 20.07.2011;
- Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 589/30.04.2014 de BNP „Omnia”;
- Extrasul de Carte Funciară de Informare nr. 236142 și documentația cadastrală aferentă;



- Certificat de atestare fiscală nr. 859085/28.09.2018;
- Raportul de evaluare nr. VP 1906 – 47/26.06.2019;
- Procesul Verbal al Ședinței al Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane din data de 11.07.2019.

Prin prezentul Raport de specialitate, Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ avizează :

- **FAVORABIL** proiectului privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, se supune spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al Sectorului 1.



Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
MOJA BEATRICE FLORENTINA	Șef Serviciu Legislație Avizare Contracte		Avizat	13.09.2019
GUȘU NICOLAE	Consilier juridic 1		Avizat	13.09.2019
Moja Beatrice Florentina	Întocmit,		Intocmit	13.09.2019



Nr. N 568/ 16.09.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1

Luând în considerare Referatul de aprobare și Proiectul de hotărâre privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, înregistrat la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. K2-412/09.09.2019, în baza competențelor deținute am întocmit prezentul Raport de Specialitate, după cum urmează:

Astfel, având în vedere:

- obiectivele Comisiei constituită în baza Hotărârii nr. 58/10.03.2017 a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare;
- adresa înregistrată la sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 38532/2018, privind intenția de vânzare a terenului situat în str. Băneasa nr.7A;
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 1222 din 20 decembrie 2010, de biroul notarial public „Omnia” prin notar public Polihovici Daniela;
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 589 din 30 aprilie 2014, de biroul notarial public „Omnia” prin notar public Polihovici Daniela;
- Dispoziția nr. 9903/18.03.2008 a Primarului General al Municipiului București;
- Extrasul de Carte Funciară pentru Informare nr.81641/18.09.2018;
- Ridicare Topografică-plan de situație;
- Certificatul de urbanism nr. 1090/105/B/10572/ 20.07.2011;
- Certificat de atestare fiscală nr. 859085/2018;
- valoarea de piață a imobilului situat în str. Băneasa nr. 7A, sector 1, București rezultată în urma

Raportului de Evaluare nr. VP 1906 – 47/26.06.2019;



- intenția comisiei de a achiziționa terenul consemnată în procesul verbal al ședinței încheiat în data de 27.09.2018, în scopul realizării unei parări,

Comisia de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de indentificarea a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane, **a procedat la demararea negocierilor cu proprietarul imobilului anterior menționat, în vederea achiziționării acestuia.**

Astfel, în urma negocierilor purtate, consemnate în Procesul-Verbal al Comisiei din data de 11.07.2019 s-a convenit faptul că, suma la care Sectorul 1 al Municipiului București va achiziționa imobilul-teren, în suprafață totală măsurată de 122 mp, situat str. Băneasa nr. 7A, Sector 1, București, este de 25.000 Euro, plus taxele notariale aferente încheierii tranzacției.

În altă ordine de idei, ținem să precizăm faptul că, în baza prevederilor Ordonanței Guvernului României nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu Regulamentul de Organizare și Funcționare al **Administrației Domeniului Public Sector 1, aceasta, administrează și are în atribuții amenajarea, organizarea și exploatarea parărilor, a locurilor publice de afișaj și reclame, a panourilor publicitare, a mobilierului urban și ambiental.**

Având în vedere cele mai sus menționate, în conformitate cu prevederile art. 136, alin (3), lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Registru Agricol **PROPUNE** spre dezbateră Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de Hotărâre privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului, în suprafață totală măsurată de 122 mp, situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, Sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.

De asemenea, în considerarea prevederilor Hotărârii nr.124/2008 a Consiliului General al Municipiului București privind aprobarea strategiei de parcare pe teritoriul municipiului București, cu modificările și completările ulterioare, parcajele de reședință sunt administrate de Administrațiile Domeniului Public ale Sectoarelor Municipiului București.



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1

www.primariasector1.ro

**DIRECȚIA CADASTRU, FOND FUNCİAR,
PATRIMONIU ȘI EVIDENȚĂ ELECTORALĂ**

Compartimentul Cadastru și Patrimoniu

Anexăm prezentului Raport, în copie, conformă cu originalul/cu înscrisul existent, următoarele:

- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 1222 din 20 decembrie 2010, de biroul notarial public „Omnia” prin notar public Polihovici Daniela;
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 589 din 30 aprilie 2014, de biroul notarial public „Omnia” prin notar public Polihovici Daniela;
- Dispoziția nr. 9903/18.03.2008 a Primarului General al Municipiului București;
- Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 81641/2018;
- Ridicare Topografică-plan de situație;
- Certificat de urbanism nr.1090/105 B/10572/2011;
- Certificat de atestare fiscală nr. 859085/2018;
- procesul verbal al Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane, din 27.09.2018;
- procesul verbal din data de 11.07.2019 al Comisiei mai sus amintită;
- Raportul de Evaluare nr. VP 1906 – 47/26.06.2019.



Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Diana Robu	Cons. Funciar	[Signature]	Întocmit	16.09.2019
Mihai Astancăi	Cons. de spec.	[Signature]	Avizat	16.09.2019
Daniel Pricop	Consiliu sup	[Signature]	Întocmit	16.09.2019

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

I. Părțile contractului

1. **POPESCU DUMITRU**, cetățean român, căsătorit cu Popescu Giorgeta, născut la data de 27.01.1931 în Comuna Scorțeni, Jud. Prahova domiciliat în București, Str. Ion Cîmpineanu, nr. 10, et. 1, ap. 2, sector 1, identificat cu CI seria RR nr. 350357, eliberată la data de 17.12.2004 de Secția 1 de Poliție, valabilă până la data de 27.01.2064, CNP 1310127400335, și-----

2. **POPESCU GIORGETA**, cetățean român, căsătorită cu Popescu Dumitru, născută la data de 13.07.1934 în Com. Liești, Jud. Galați, domiciliată în București, Str. Ion Cîmpineanu, nr. 10, et. 1, ap. 2, sector 1, identificată cu CI seria RR nr. 548143, eliberată la data de 17.11.2008 de SPCEP S1 biroul nr. 1, valabilă până la data de 13.07.2068, CNP 2340713400441, în calitate de **vânzător** și-----

3. **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ**, cetățean român, necăsătorit, născut la data de 04.02.1980 în Mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud, domiciliat în Mun. Tîrgu Jiu, Str. Maria Lătareșu nr. 13, Jud. Gorj, identificat cu CI seria GZ nr. 146332, eliberată la data de 18.09.2003 de Poliția Mun. TG. Jiu, valabilă până la data de 04.02.2013, CNP 1800204060021, în calitate de **cumpărător**,-----

4. **ILIE BOGDAN PETRE**, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în București, sector 1, str. Aviației, nr.1, bl. 4C, sc.1, et. 1, ap.5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr.2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, în calitate de **cumpărător**.

a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:-----

II. Obiectul contractului

Noi, soții **POPESCU DUMITRU** și **POPESCU GIORGETA** vindem domnilor **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE** în indiviziune și în cotă parte indiviză de 1/2 (jumătate) pentru fiecare din imobilul teren intravilan situat în municipiul București, str. Băneasa, nr. 7A, sector 1, în suprafața de 122,35 mp identificat cu nr. cadastral 25836, înscris în cartea funciară nr. 87417 a localității București, sector 1, prin Încheierea nr. 418132/24.09.2008 emisă de OCPI București, sector 1.-----

III. Declarații și garanții ale vânzătorilor

Subsemnații, **POPESCU DUMITRU** și **POPESCU GIORGETA**, în calitate de vânzători, declarăm că am dobândit imobilul ce face obiectul prezentului contract, în timpul căsătoriei, astfel: prin Dispoziția nr. 9903/18.03.2008 eliberată de Primăria Municipiului București ce constituie titlu executoriu și Protocolul de predare-preluare nr. 7093/16.06.2008 a terenului din București, str. Băneasa nr. 7, sector 1, întocmit de Consiliul general al Municipiului București, Administrația Fondului Imobiliar.

Subsemnații, **POPESCU DUMITRU** și **POPESCU GIORGETA**, în calitate de vânzători, declarăm că ne-au fost aduse la cunoștință prevederile art. 292 Cod penal și 215 Cod penal și arătăm că imobilul descris mai sus este proprietatea noastră, pe care l-am dobândit așa cum a fost menționat mai sus, a rămas de la data dobândirii și până în prezent în mod continuu și netulburat în stăpânirea noastră, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ, nu este închiriat niciunei persoane fizice și/sau juridice, nu formează obiectul niciunui litigiu judecătoresc privind dreptul de proprietate, nu face obiectul niciunei acțiuni în revendicare, posesorii sau al vreunei cereri formulate în temeiul legilor privind reconstituirea dreptului de proprietate

(inclusiv în termenul Legii 10/2001), nu este supus procedurii de executare silită și nu este grevat de sarcini sau servituți, de niciun drept de orice natură al unor terțe persoane, așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară nr. 466825 din data de 16.12.2010, eliberat de ANCPFI București, Sector 1 și îl garantăm pe cumpărător conform art.1337 Cod civil împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale ale imobilului.

Imobilul este înregistrat fiscal pe numele nostru, al vânzătorilor, impozitele și taxele de orice natură către stat fiind achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală eliberat sub nr. 395772 din data de 17.12.2010 eliberat de Direcția de Taxe și Impozite Locale, Sector 1, București, ele trecând de azi, data autentificării, asupra cumpărătorului. Bunul imobil nu este urmărit sau sechestrat pentru vreo datorie către stat a noastră, a vânzătorilor.

Noi, **POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA** declarăm că ni s-au adus la cunoștință de către notarul public dispozițiile art.254, alin.5 din Codul Fiscal în sensul că, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, trebuie să ne prezentăm la Primăria Sectorului 1, București în vederea depunerii declarației fiscale.--

Subsemnații **POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA**, declarăm și garantăm cumpărătorilor următoarele:-----

- nu am primit și nu avem cunoștință de niciun document și/sau informații cu privire la revendicări formulate de orice autorități, moștenitori, creditori sau alți terți cu privire la orice drepturi asupra imobilului în tot sau în parte, și nu există asemenea situații iminente, sau circumstanțe de natură să provoace asemenea situații;

- la data semnării prezentului contract, imobilul nu este inclus într-o zonă de protecție a unui sit arheologic și nu este inclus pe lista monumentelor istorice;-----

- până la data semnării prezentului contract nu avem informații privind existența unor conducte și/sau adăposturi antiatomice sau alte adăposturi dedesubtul imobilului.

IV. Prețul și modalitatea de plată a prețului

Noi, părțile contractante, am convenit ca prețul total al vânzării să fie de **22.700 LEI (douăzeci și două mii șaptesutelei)** pe care noi, vânzătorii, **POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA**, declarăm că l-am primit în întregime de la cumpărătorii **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ și ILIE BOGDAN PETRE**, astăzi data autentificării prezentului contract, în numerar, în lei, din surse proprii ale acestora.

În acest fel noi vânzătorii **POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA** declarăm că am primit prețul integral al vânzării și nu mai avem nicio pretenție materială sau de orice altă natură față de cumpărători, prezentul contract ținând loc de chitanță descărcătoare pentru prețul primit integral.

Noi, vânzătorii, **POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA**, declarăm că prețul e final iar cumpărătorii nu vor fi obligați să suporte nicio altă taxă în plus față de prețul prevăzut în prezentul contract.

În vederea taxării a fost avut în vedere prețul imobilului de **22.700 LEI (douăzeci și două mii șaptesutelei)**.

Noi părțile declarăm pe proprie răspundere că prețul stabilit este real și că ne-au fost aduse la cunoștință de către notarul public dispozițiile art.1303 Cod Civil, dispozițiile Legii nr.241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale, dispozițiile Codului Fiscal, precum și prevederile Legii nr.656/07.09.2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor modificată și completată prin Legea nr. 230/2005 și ni s-a atras atenția asupra consecințelor ce decurg din nerespectarea dispozițiilor legale mai sus menționate.

Noi, vânzătorii **POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA**, declarăm că am luat cunoștință de prevederile Codului Fiscal în legătură cu impozitul pentru veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate, și suntem de acord cu modul de calcul

8

al impozitului pentru veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract, impozit în cuantum de 660 lei (~~sasesuteșaizecilei~~) pe care l-am achitat integral corespunzător cotelor din dreptul de proprietate, respectiv suma de 330 lei eu, **POPESCU DUMITRU** și suma de 330 lei eu, **POPESCU GIORGETA**.-----

V. Transmiterea dreptului de proprietate

Transmiterea proprietății, posesiei și folosinței are loc azi, data autentificării prezentului contract, fără nicio altă formalitate.-----

Ca efect al prezentului contract, cumpărătorii **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE**, vor deveni titulari deplin ai dreptului de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract urmând a fi înscris în cartea funciară ca titular al dreptului de proprietate.-----

VI. Declarațiile cumpărătorului

Subsemnații, **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE** declarăm că am cumpărat de la **soții POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA**, la prețul și în condițiile menționate în prezentul contract, terenul intravilan situat în municipiul București, str. Băneasa, nr. 7A, sector 1, în suprafața de 122,35 mp identificat cu nr. cadastral 25836, înscris în cartea funciară nr. 87417 a localității București, sector 1, prin Încheierea nr. 418132/24.09.2008 a OCPI București, sector 1.-----

Am luat cunoștință de situația juridică și de fapt a imobilului pe care l-am cumpărat ca fiind cea descrisă mai sus, că este liber de sarcini și servituți, așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară nr. 466824 din data de 16.12.2010 eliberat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară București, Sector 1 că nu a fost scos din circuitul civil și nu sunt trecute în proprietatea publică, fără ca vânzătorii să fie exonerati de răspunderea pentru evicțiune prevăzută de art.1337 Cod Civil, precum și pentru viciile ascunse ale bunului vândut, conform art.1352 Cod civil și sunt de acord să cumpăr în aceste condiții.-----

Subsemnații, **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE** în calitate de cumpărători, declarăm că ni s-a adus la cunoștință faptul că în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, trebuie să ne prezentăm la Primăria Sectorului 1, București pentru depunerea declarației fiscale.-----

Subsemnații, **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE** în calitate de cumpărători declarăm că am vizionat imobilul și am verificat toate actele care au stat la baza încheierii contractului care mi-au fost înmânate de vânzătorii în original sau în copie și suntem de acord să îl semnez în aceste condiții.-----

Am luat cunoștință de cheltuielile cu autentificarea și înregistrarea la ANCPI-OCPI București, Sector 1 a prezentului contract și suntem de acord să le suportăm în totalitate.-----

VII. Dispoziții finale

În conformitate cu dispozițiile art. 54 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, notarul public ce a autentificat acest act va cere din oficiu înscrierea în cartea funciară la biroul de carte funciara în a cărui rază de activitate se află imobilul, respectiv ANCPI-Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară București, Sector 1.-----

Actele care au stat la baza încheierii prezentului contract sunt: certificatul de atestare fiscală sus menționat, extrasele de carte funciară sus menționate, actele de proprietate, actele de identitate, toate aflate în arhiva acestui birou notarial.-----

NOTAR PUBLIC

SECTORUL 1 AL
CĂDESTRULUI ÎNSCRISUL
DISTRICT
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Handwritten signature

Redactat de **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ**, având pregătire juridică și
autentificat de BN OMNIA - notar public Polihovici Daniela, în 6 (șase) exemplare din
care 4 (patru) exemplare s-au eliberat părților. 1 (unu) exemplar va fi depus la ANCP -
Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Ilfov și 1 (unu) exemplar va rămâne în arhiva
biroului notarial.

Noi, părțile contractante, cunoscând prevederile art. 292 Cod penal,
declaram că toate datele acestui contract corespund adevărului, că am citit în
întregime conținutul lui că, nesiliți de nimeni, consimțim să îl semnăm și
solicităm autentificarea lui.

VÂNZĂTORI:
POPESCU DUMITRU

POPESCU GIORGETA

CUMPĂRĂTORI:
CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ

ILIE BOGDAN PETRE



ROMANIA
BIROUL NOTARIAL OMNIA
Sediul: c. Nordului nr. 1, ap. 12-12, sector 1, București
Tel. 330.83.80 Fax 330.83.81
Operator de date cu caracter personal nr. 8943

Nr. înregistrare: 2676/2010

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1222
20 decembrie 2010**

În fața mea, Polihovici Daniela, notar public, la sediul biroului notarial, s-au prezentat:-----

1. POPESCU DUMITRU, cetățean român, căsătorit cu Popescu Giorgeta, născut la data de 27.01.1931 în Comuna Scorțeni, Jud. Prahova domiciliat în București, Str. Ion Cîmpineanu, nr. 10, et. 1, ap. 2, sector 1, identificat cu CI seria RR nr. 350357, eliberată la data de 17.12.2004 de Secția 1 de Poliție, valabilă până la data de 27.01.2064, CNP 1310127400335, în nume propriu,-----

2 POPESCU GIORGETA, cetățean român, căsătorită cu Popescu Dumitru, născută la data de 13.07.1934 în Com. Liești, Jud. Galați, domiciliată în București, Str. Ion Cîmpineanu, nr. 10, et. 1, ap. 2, sector 1, identificată cu CI seria RR nr. 548143, eliberată la data de 17.11.2008 de SPCEP SI biroul nr. 1, valabilă până la data de 13.07.2058, CNP 2340713400441, în nume propriu,-----

3. CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ, cetățean român, necăsătorit, născut la data de 04.02.1980 în Mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud, domiciliat în Mun. Tîrgu Jiu, Str. Maria Lătărețu nr. 13, Jud. Gorj, identificat cu CI seria GZ nr. 146332, eliberată la data de 18.09.2003 de Poliția Mun. TG. Jiu, valabilă până la data de 04.02.2013, CNP 1800204060021, în nume propriu,-----

4. ILIE BOGDAN PETRE, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în București, sector 1, str. Aviației, nr.1, bl. 4C, sc.1, et. 1, ap.5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP SI biroul nr.2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, în nume propriu-----

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.-----

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

S-a achitat impozitul în valoare totală de 682 lei din care suma de 341 lei a fost achitată de POPESCU DUMITRU cu chit. nr. 06/2010 și suma de 341 lei a fost achitată de POPESCU GIORGETA cu chit. nr. 07/2010, chitanțe eliberate de acest birou.

S-a achitat taxa A.N.C.P.I. în sumă de 60 lei cu chit. nr. /2010, eliberată de acest birou.

S-a încasat onorariul de 451 lei plus 108,24 lei TVA cu chit. nr. 39 și 41/2010, eliberată de acest birou, redus cu 15% conform OMJ





49

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE

I. Părțile contractului:

Între:

1. **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ**, cetățean român, căsătorit cu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLINA-GEORGETA**, născut la data de 04.02.1980 în Mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud, domiciliat în Mun. București, Str. Aron Cotruș nr. 57, sc. D, et. 2, Sector 1, identificat cu CI seria RR nr. 842688, eliberată la data de 04.11.2011 de SPCEP Sector 1, valabilă până la data de 04.02.2021, CNP 1800204060021, prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE**, cetățean român, domiciliat în București, sector 1, str. Aviației, nr.1, bl. 4C, sc.1, et. 1, ap.5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr.2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, conform procurii autentificată sub nr. 473 din data de 09.04.2014 la Biroul Notarial „OMNIA” – Societate Profesională Notarială de Notar Public Polihovici Daniela, în calitate de vânzător

2. **ILIE BOGDAN-PETRE**, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în București, sector 1, str. Aviației, nr.1, bl. 4C, sc.1, et. 1, ap.5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr.2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, în calitate de cumpărător

a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

II. Obiectul contractului:

Eu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** vând domeniul **ILIE BOGDAN-PETRE**, în vederea întregirii dreptului de proprietate, cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul teren intravilan, categoria de folosință spațiu verde în suprafață totală de 122,35 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale) situat în Municipiul București, str. Băneasa, nr. 7A, sector 1, având următoarele vecinătăți și laturi: la Nord – teren viran pe o latură de 12,71 m, la Sud – trotuar pe o latură de 11,43 m, la Est – teren viran pe o latură de 9,84 m și la Vest – parcare pe o latură de 8,51 m, imobil identificat cu număr cadastral 236142 (număr cadastral vechi 25836), înscris în cartea funciară nr. 236142 (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 87417) a Mun. București, sector 1, conform încheierii nr. 472076 din data de 21.12.2010, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.

III. Declarații și garanții ale vânzătorului prin mandatar:

Eu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** declar că am dobândit în indiviziune cu Ilie Bogdan-Petre și în cotă parte indiviză de 1/2 (jumătate) pentru fiecare terenul intravilan în suprafață totală de 122,35 mp descris mai sus, prin cumpărare, necăsătorit fiind, de la Popescu Dumitru și Popescu Giorgeta conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1222 din data de 20.12.2010 la Biroul Notarial Omnia de notar public Polihovici Daniela, dreptul meu de proprietate fiind intabulat în cartea funciară nr. 87417 a Mun. București, Sector 1, conform încheierii nr. 472076 din data de 21.12.2010, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.

Astfel cum rezultă din contractul de vânzare cumpărare de mai sus la rândul lor Popescu Dumitru și Popescu Giorgeta au dobândit terenul în suprafață totală de 122,35 mp, în timpul

SECTORUL 1 AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
BUCUREȘTI

căsătoriei, în baza Dispoziției nr. 9903 din data de 18.03.2008 eliberată de Primăria Municipiului București care constituie titlu executoriu și Protocolului de predare-preluare a terenului nr. 7093 din data de 16.06.2008, întocmit de Consiliul General al Municipiului București, Administrația Fondului Imobiliar, dreptul lor de proprietate fiind intabulat în cartea funciară nr. 87417 a localității București, sector 1, conform încheierii nr. 418132 din data de 24.09.2008 emisă de OCPI București, sector 1.

Pentru terenul în suprafață de 122,35 mp a fost emis certificatul de urbanism nr. 3029,294/B/42510 din data de 14.10.2009 de către Primăria Sector 1 București, din care rezultă că întreaga suprafață de teren se află situată în intravilan conform PLU aferent P.U.G.-MB aprobat prin H.C.G. MB nr. 269 din data de 21.12.2000, terenul având categoria de folosință spațiu verde, neconstruibil conform prevederilor OUG nr. 114/2007, cu propunere de curți construcții.

Eu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** declar că mi-au fost aduse la cunoștință prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații și înșelăciune și arăt că, cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus este proprietatea mea, pe care am dobândit-o așa cum a fost menționat mai sus, a rămas de la data dobândirii și până în prezent în mod continuu și netulburat în stăpânirea mea, nu a fost scoasă din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ, nu este arendată niciunei persoane fizice și/sau juridice, nu formează obiectul niciunui litigiu judecătoresc privind dreptul de proprietate, nu face obiectul niciunei acțiuni în revendicare, posesorii sau al vreunei cereri formulate în temeiul legilor privind reconstituirea dreptului de proprietate (inclusiv în temeiul Legii 10/2001), nu este supusă procedurii de executare silită și nu este grevată de sarcini sau servituți, de niciun drept de orice natură al unor terțe persoane, astfel cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 26771 din data de 24.04.2014 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1 și garantez pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale conform art. 1695 Cod Civil și împotriva viciilor ascunse ale imobilului vândut, conform art. 1707 Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din bunul imobil descris mai sus la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu vânzătorul prin mandatar am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Eu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că sunt căsătorit cu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLINA-GEORGETA** sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri și nu am încheiat cu aceasta până la data semnării prezentului contract, nicio convenție matrimonială, astfel cum rezultă și din extrasul având număr de înregistrare 126674 din data de 30.04.2014 din Registrul Național Notarial al Regimurilor Matrimoniale, cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din bunul imobil descris mai sus, pe care o înstrăinez fiind bun propriu.

Eu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** declar și garantez cumpărătorului următoarele:

- nu am primit și nu am cunoștință de niciun document și/sau informații cu privire la orice revendicări formulate de orice autorități, moștenitori, creditori sau alți terți cu privire la orice drepturi asupra cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus, în tot sau în parte și nu există asemenea situații iminente, sau circumstanțe de natură să provoace asemenea situații;

- cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din bunul imobil descris mai sus a fost corect identificată, are vecinătățile precizate în documentația cadastrală și nu au existat/nu există revendicări din partea niciunor terți cu privire la granițele sale;

- la data semnării prezentului contract, cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus nu este inclusă într-o zonă de protecție a unui sit arheologic și nu este inclusă pe lista monumentelor istorice;

- până la data semnării prezentului contract nu am informații privind existența unor construcții dedesubtul cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus;

- nu există contracte de uz, uzufruct, asociere în participațiune sau orice alte convenții în temeiul cărora terțe părți pot pretinde folosința sau alte drepturi asupra cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus.

Cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus este înregistrată fiscal pe numele vânzătorului, impozitele și taxele de orice natură către stat fiind achitate la zi, așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale nr. 143424 din data de 30.04.2014 emis de Consiliul Local Sector 1 – Direcția Generală Impozite și Taxe, ele trecând de azi, data autentificării, asupra cumpărătorului. Cota parte de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus nu este urmărită sau sechestrată pentru vreo datorie către stat a vânzătorului.

Eu, vânzătorul prin mandatar declar în mod expres că sunt de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în cartea funciară asupra cotei de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus.

Eu **ILIE BOGDAN-PETRE** în calitate de mandatar pentru **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** declar pe propria răspundere că mandatul acordat conform procurii autentificată sub nr. 473 din data de 09.04.2014 la Biroul Notarial „OMNIA” – Societate Profesională Notarială de Notar Public Polihovici Daniela nu mi-a fost retras și că nu știu să fi intervenit o cauză de încetare a sa, conform art. 2030 din Codul Civil (revocare voluntară, deces, renunțare la mandat, etc.).

IV. Prețul și modalitatea de plată a prețului:

Noi, părțile contractante, am convenit ca prețul total al vânzării să fie de 25.000 euro (douăzeci și cinci mii euro), pe care eu, vânzătorul prin mandatar declar că l-am primit în întregime de la cumpărător, în numerar, astăzi, data autentificării prezentului contract, din surse proprii ale acestuia.

În acest fel eu, vânzătorul prin mandatar declar că am primit prețul integral al vânzării și nu mai am nicio pretenție materială sau de orice altă natură prezentă, trecută sau viitoare față de cumpărător, prezentul contract ținând loc și de chitanță descărcătoare pentru prețul primit integral.

Eu vânzătorul prin mandatar declar că prețul este final iar cumpărătorul nu va fi obligat să suporte nicio altă taxă în plus față de prețul prevăzut în prezentul contract.

Noi părțile contractante declarăm pe propria răspundere că prețul stabilit este real și că ne-au fost aduse la cunoștință de către notarul public dispozițiile art. 1660 Cod Civil, dispozițiile Legii nr.241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale, dispozițiile Codului Fiscal, precum și prevederile Legii nr.656/07.09.2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor modificată și completată prin Legea nr.230/2005 și ni s-a atras atenția asupra consecințelor ce decurg din nerespectarea dispozițiilor legale mai sus menționate.

Noi părțile contractante am convenit ca toate taxelor, inclusiv impozitul pe tranzacție datorat de vânzător să fie achitate de cumpărător.

Eu, **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** declar că am luat cunoștință de prevederile Codului Fiscal în legătură cu impozitul pentru veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate și sunt de acord cu modul de calcul al impozitului pentru veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate pentru cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus, **impozit în cuantum de 2.220 lei** (douămii două sute douăzeci și doi lei) pe care domnul Ilie Bogdan-Petre l-a achitat integral.

V. Transmiterea dreptului de proprietate:

SECTORUL 1 AL
CONFORM CU ÎNREGISTRAREA
ESENȚIALĂ
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

44

Potrivit art. 1.674 Cod Civil, transmiterea proprietății cu toate atributele sale asupra cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus se face necondiționat din momentul autentificării prezentului contract, fără nicio altă formalitate.

Ca efect al prezentului contract cumpărătorul **ILIE BOGDAN-PETRE**, necăsătorit, devine titular deplin al dreptului de proprietate asupra cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus, întregindu-și în acest fel dreptul de proprietate asupra întregului imobil urmând a fi înscris în cartea funciară a imobilului ca titular al dreptului de proprietate.

VI. Declarațiile cumpărătorului:

Eu, **ILIE BOGDAN-PETRE**, necăsătorit, cumpăr de la domnul **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE**, în vederea întregirii dreptului de proprietate, la prețul și în condițiile menționate în prezentul contract, **cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul teren intravilan, categoria de folosință spațiu verde în suprafață totală de 122,35 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale) situat în Municipiul București, str. Băneasa, nr. 7A, sector 1**, având următoarele vecinătăți și laturi: la Nord - teren viran pe o latură de 12,71 m, la Sud - trotuar pe o latură de 11,43 m, la Est - teren viran pe o latură de 9,84 m și la Vest - parcare pe o latură de 8,51 m, **imobil identificat cu număr cadastral 236142 (număr cadastral vechi 25836), înscris în cartea funciară nr. 236142 (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 87417) a Mun. București, sector 1, conform încheierii nr. 472076 din data de 21.12.2010, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.**

Eu **ILIE BOGDAN-PETRE** declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că sunt necăsătorit cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus pe care o cumpăr fiind bun propriu.

Eu, **ILIE BOGDAN-PETRE**, declar că am luat cunoștință de situația juridică și de fapt a cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus, pe care am cumpărat-o ca fiind cea descrisă mai sus, că este liberă de sarcini și servituți, așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 26771 din data de 24.04.2014 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1, că nu a fost scoasă din circuitul civil și nu este trecută în proprietatea publică, fără ca vânzătorul să fie exonerat de răspunderea pentru evicțiune prevăzută de art. 1695 din Codul Civil, precum și pentru viciile ascunse ale cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus, vândute, conform art. 1707 din Codul Civil și sunt de acord să cumpăr în aceste condiții.

Eu **ILIE BOGDAN-PETRE** declar că mi s-a adus la cunoștință de către notarul public dispozițiile art. 259, alin.6 Cod Fiscal în sensul că, în termen de **30 de zile** de la data autentificării prezentului contract, trebuie să depun la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află imobilul o declarație fiscală cu privire la dobândirea cotei de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus.

De asemenea, declar că am vizionat cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus și am verificat toate actele care au stat la baza încheierii prezentului contract, acte care mi-au fost înmânate de către notarul public în original sau în copie și sunt de acord să îl semnez în aceste condiții.

Am luat cunoștință de cheltuielile cu autentificarea și înregistrarea la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1, a prezentului contract și sunt de acord să le suport în totalitate.

Eu **ILIE BOGDAN-PETRE** declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că sunt necăsătorit.

VII. Dispoziții finale

În conformitate cu dispozițiile din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, notarul public care a autentificat acest act va cere din oficiu înscrisura în cartea

43

funciară la biroul de carte funciară în a cărui rază de activitate se află imobilul, respectiv Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.

Actele care au stat la baza încheierii prezentului contract sunt: certificatul de atestare fiscală sus menționat, extrasul de carte funciară sus menționat, procura sus menționată, actele de proprietate, actele de identitate, toate aflate în arhiva acestui birou notarial.

În scopul taxării s-a avut în vedere echivalentul în lei al prețului de 25.000 euro (douăzecișicincimileuro), respectiv 111.007,50 lei (una sută unu spre zece mii șapte lei și cinci zeci bani) calculat la cursul BNR de 4,4403 lei/1 euro de astăzi data autentificării prezentului contract.

Tehnoredactat și autentificat la Biroul Notarial „OMNIA” - Societate Profesională Notarială de Notar Public Polihovici Daniela, azi, data autentificării într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate din care 1 (unul) exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 (unul) exemplar pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1 și 3 (trei) exemplare au fost eliberate părților.

Noi, părțile contractante, cunoscând prevederile art. 326 Cod penal, declarăm că toate datele acestui contract corespund adevărului, că am citit în întregime conținutul lui și, nesiliți de nimeni, consimțim să îl semnăm și solicităm autentificarea lui.

VÂNZĂTOR,
CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ
prin mandatar
S.S. ILIE BOGDAN-PETRE

CUMPĂRĂTOR,
S.S. ILIE BOGDAN-PETRE

ROMANIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

BIROUL NOTARIAL „OMNIA” - Societate Profesională Notarială

Licență de Funcționare: 1523/1314/04.08.2013

Sediul: Bld. Unirii nr. 27, bl. 15, sc. 2, et. 1, ap. 25, sector 5, București

-Operator de date cu caracter personal nr. 8943-

Tel. 021/3308880; Fax 021/3308881

daniela.polihovici@gmail.com

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.589

30 Aprilie 2014

În fața mea, POLIHOVICI DANIELA, notar public, la sediul biroului notarial, s-a prezentat:

-ILIE BOGDAN-PETRE, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în București, sector 1, str. Aviației, nr.1, bl. 4C, sc.1, et. 1, ap.5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr.2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, în nume propriu și în calitate de mandatar pentru CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ, cetățean român, căsătorit cu Crăciunescu Cătălina-Georgeta, născut la data de 04.02.1980 în Mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud, domiciliat în Mun. București, Str. Aron Cotruș nr. 57, sc. D, et. 2, Sector 1, identificat cu CI seria RR nr. 842688, eliberată la data de 04.11.2011 de SPCEP Sector 1, valabilă până la data de 04.02.2021, CNP 1800204060021, conform procurii autentificată sub nr. 473 din data

SECTORUL 1 AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CONFORM CU ÎNCHIRIUL
EXISTENT

42

de 09.04.2014 la Biroul Notarial „OMNIA” – Societate Profesională Notarială de Notar Public Polihovici Daniela

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

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 achitat **impozitul** în sumă de **2220 lei** de către Ilie Bogdan-Petre cu bon fiscal nr.8/2014.

S-a perceput **taxa ANCPI** în sumă de **167 lei** cu bon fiscal nr.8/2014.

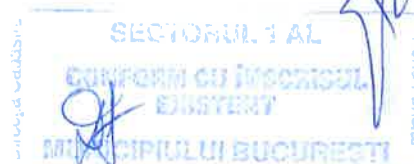
S-a încasat **onorariul** în sumă de **1236 lei + 296,64 lei TVA** cu bon fiscal nr.8/2014,

**NOTAR PUBLIC,
S.S. POLIHOVICI DANIELA**

C.A.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de notar public Polihovici Daniela, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

Notar public



PRIMAR GENERAL

Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89; 305 55 90

305 55 00 int. 1103

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



SVC Certificat (20.03.11) 2008

SVC Certificat (20.03.05) 2008

Primăria Municipiului București

DISPOZIȚIE

Nr. 9903 din 18.03.2008

Privind soluționarea dosarului întocmit în baza Notificării înregistrată sub nr.2205/08.11.2001 la Executorul judecătoresc, privind imobilul situat în București, strada Băneasa nr.7, sectorul 1, trecut în proprietatea statului în baza Decretului nr.252/1979, solicitat în natură de domnul POPESCU DUMITRU, cetățean român, cu domiciliul în București, strada Ion Câmpineanu nr. 10, etajul 1, apartament 2, sectorul 1, posesor al B.I. seria AO nr. 167288, CNP 1310127400335 și doamna POPESCU GIORGETA, cetățean român, cu domiciliul în București, strada Ion Câmpineanu nr. 10, etajul 1, apartament 2, sectorul 1, posesoare a B.I. seria BE nr. 552896, CNP 2340713400441.

Văzând actele dosarului anexate la notificare, referatul Comisiei interne pentru analizarea notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 și Raportul de expertiză Tehnică Extrajudiciară întocmit de expert tehnic ing. Gheorghe Constantin, din care rezultă că terenul în suprafață de 122,00 m.p. (identificat S2) este liber de construcții definitive de suprafață și neafectat de rețele edilitare subterane; Notificatorii au făcut dovada calității de persoane îndreptățită la restituire în baza actului de vânzare-cumpărare nr.11805/1971;

În conformitate cu art. 7 alin.1, art. 9 și art. 25 alin. 1 și 3 din Legea nr.10/2001, republicată, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și HG nr. 250/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001;

În temeiul art.68 (1) și art. 115(1) lit. a din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată în 2007.

PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

DISPUNE:

Art. 1 - Se restituie, în natură, în proprietatea domnului POPESCU DUMITRU, cetățean român, cu domiciliul în București, strada Ion Câmpineanu nr. 10, etajul 1, apartament 2, sectorul 1, posesor al B.I. seria AO nr. 167288, CNP 1310127400335 și doamnei POPESCU GIORGETA, cetățean român, cu domiciliul în București, strada Ion Câmpineanu nr. 10, etajul 1, apartament 2, sectorul 1, posesoare a B.I. seria BE nr. 552896, CNP 2340713400441, terenul în suprafață de 122,00 m.p., situat în București, strada Băneasa nr.7, sectorul 1, care se identifică ca suprafața S2, conform raportului de expertiză tehnică extrajudiciară întocmit de expert ing. Gheorghe Constantin, anexă la prezenta dispoziție.

Art. 2 - Predarea-preluarea bunului prevăzut la art.1 se face pe bază de protocol de predare-preluare încheiat de deținător.

Art. 3 - Prezenta dispoziție face dovada proprietății asupra imobilului-teren și constituie titlu executoriu după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară. Îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cad în sarcina beneficiarilor restituirii.

Art. 4 - Prezenta dispoziție poate fi atacată în termen de 30 de zile de la comunicare la Secția Civilă a Tribunalului București.

Art. 5 - Dispoziția se comunică notificatorilor, Primarului Sectorului 1, Direcției de Investiții, Direcției de Achiziții Concesionări și Contracte, Direcției Evidență Imobiliară și Cadastrală și Administrației Fondului Imobiliar, prin grija Direcției Juridic, Contencios și Legislație.

Copia dispoziției se va comunica și Direcției Generale a Finanțelor Publice a Municipiului București.

PRIMAR GENERAL,

ADRIEAN VEREANU



Secretar General al
Municipiului Bucuresti,
TUDOR TOMA

Aviz favorabil

DIRECTIA JURIDIC, CONTENCIOS SI LEGISLATIE

DIRECTOR EXECUTIV,

ADRIAN IORDACHE

DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII
ȘI PLANIFICARE URBANĂ

Avizat,
Director Executiv Adjunct - D.E.I.C.
VERONICA HALIPA



LEGEA NR.10/2001

b-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România, tel.: +4021 305 55 00; www.bucuresti-primaria.ro Pag.2

CONFORM CU INSCRIPIUL
EXISTENT

MUNICIPIUL BUCURESTI



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 236142 Bucuresti Sectorul 1

Nr. cerere 81541
Ziua 18
Luna 09
Anul 2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 87417
Nr. cadastral vechi: 25836

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str Baneasa, Nr. 7A, Jud. Bucuresti

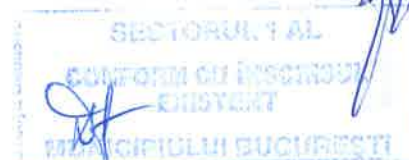
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	236142	122	teren in proprietate

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
472076 / 21/12/2010		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 1222, din 20/12/2010 emis de BNP POLIHOVICI DANIELA;		
34	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/2 1) ILIE BOGDAN PETRE, necesatorit	A1
28341 / 05/05/2014		
Act Notarial nr. 589, din 30/04/2014 emis de Polihovici Daniela		
85	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) ILIE BOGDAN PETRE, (necesorit)	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

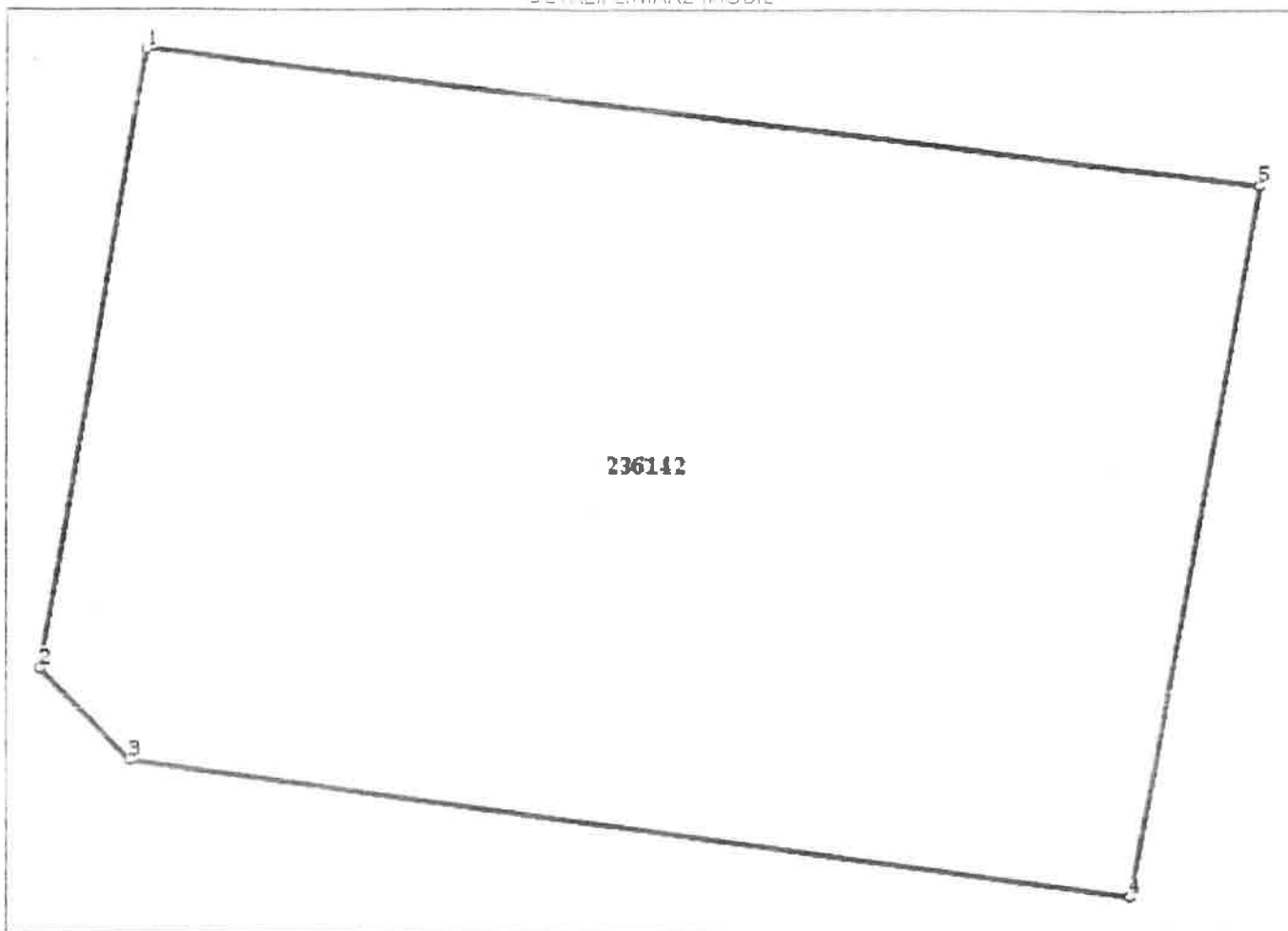


Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
236142	122	teren in proprietate

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	122	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.505
2	3	1.617
3	4	11.429
4	5	9.844
5	1	12.713

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

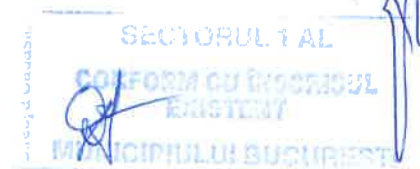


Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/09/2018, 11:30



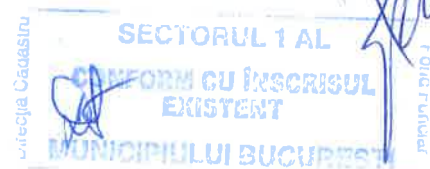
RIDICARE TOPOGRAFICA
-Plan de situatie-

ADRESA: Str. BANEASA nr. 7A
BUCURESTI – sector 1

BENEFICIARI: ILIE BOGDAN PETRE si
CRACIUNESCU CATALIN IONUT

Executant:
Sing.ERHAN GHEORGHE

Data intocmirii: 10.03.2011



DESCRIEREA LUCRARILOR TOPOGRAFICE SI GEODEZICE

1. Metode si aparatura folosite la masuratori.

Metoda utilizată a fost cea a drumuirii, iar celelalte puncte au fost determinate prin radiere, suprafețele fiind determinate analitic. La măsurători a fost utilizat un aparat tip stație totală **"SOUTH FOIF OTS 632 L"** clasa a 2-a de exactitate, a cărei precizie de măsurare se încadrează în toleranțele impuse de instrucțiunile de întocmire a planurilor la scara 1:500;

2. Sistemul de coordonate:

Sistemul de proiecție utilizat este Sistemul Plan Local Bucuresti;

3. Puncte geodezice de sprijin vechi si noi folosite:

Din sistemul de sprijin realizat anterior nu am folosit puncte. Au fost amplasate doua puncte noi GPS – G1 si G2, din acestea **s-au efectuat ridicările de detalii planimetrice**. Noile puncte s-au materializat prin tarusi, asa cum sunt descrise in schitele de reperaj anexate,

4. Starea punctelor geodezice vechi:

Nu au fost folosite puncte vechi.

5. Descrierea punctelor topografice noi determinate in cadrul lucrării: (puncte de indiesire ale rețelei de sprijin sau ale rețelei de ridicare)

-punctul G1 – materializat la sol cu pichet metalic plasat la distantele indicate pe schita de reperaj;

-punctul G2 – materializat la sol cu pichet metalic plasat la distantele indicate pe schita de reperaj;

Ridicarea topografica s-a efectuat la solicitarea proprietarilor in vederea materializarii in "Planul de situatie" a detaliilor existente la teren in acest moment.

Amplasarea terenului pe plan s-a executat prin raportarea exacta a coordonatelor din "Planul de amplasament si delimitare a imobilului", existent in documentele de cadastru prezentate de proprietari.

Am constatat la teren ca toate aleile cat si parcarile sunt betonate.

Executant:

Sing. ERHAN GHEORGHE

Semnatura si stampila

Data intocmirii: 11.03.2011

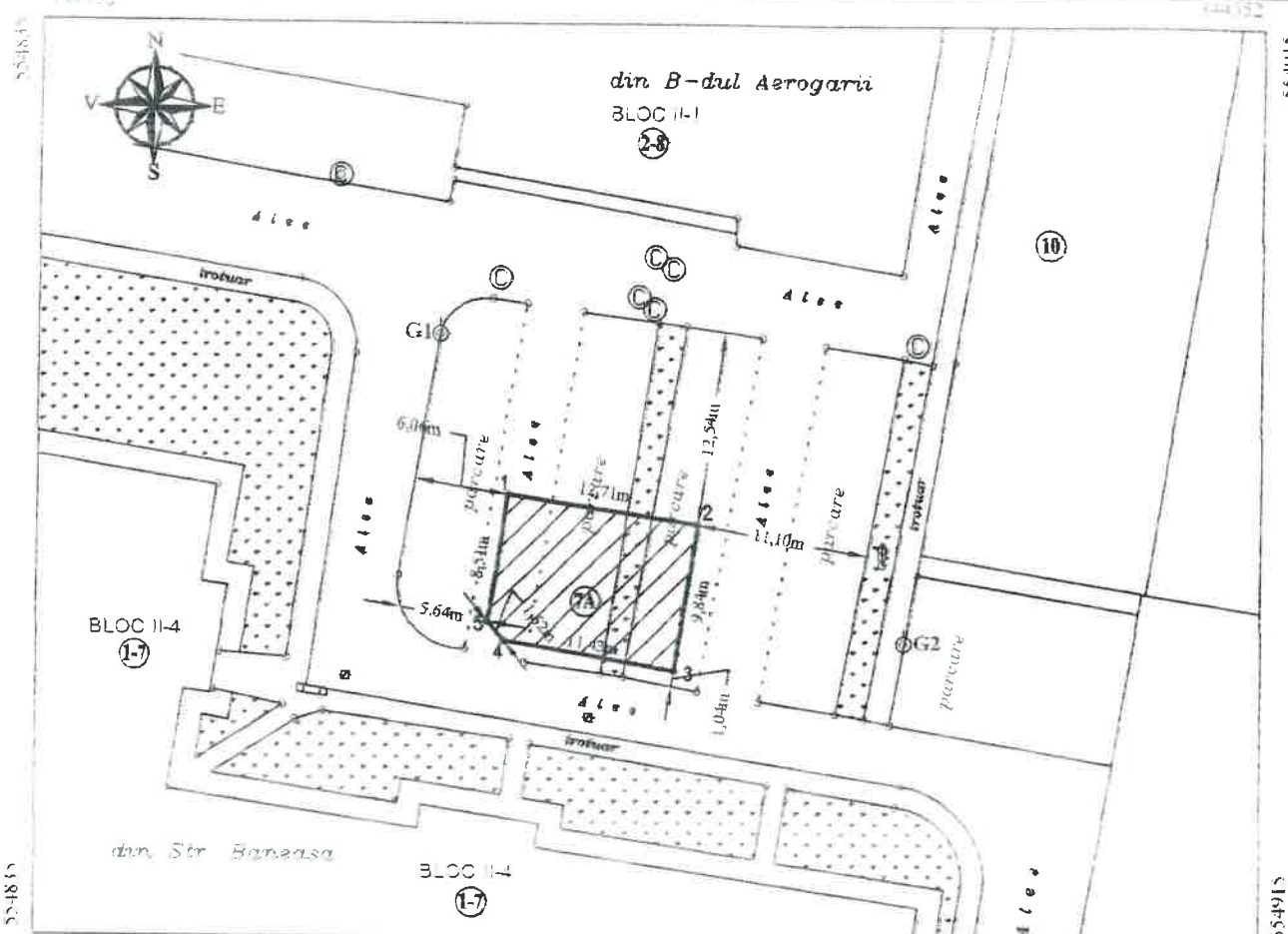


PLAN DE SITUATIE

Anexa 11

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25836	122mp	Bucuresti, Str. Baneasa nr.7A
Cartea Funciara nr.	87417	UAT BUCURESTI - sector 1



344292

344292

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	122	-	Teren intravilan, neimprejmuit
Total		122	-	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
		-	
		-	
Total		-	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Local Mun. Bucuresti

plan de proiecte Local Mun. Bucuresti

Pct.	N (m)		E (m)	
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]		
1	344321.904	554865.247	12.713	
2	344320.007	554877.818	9.844	
3	344310.284	554876.279	11.429	
4	344312.216	554865.014	1.617	
5	344313.488	554864.016	8.506	
S (11)=122.35mp P=44.109m				

Suprafata totala masurata = 122mp

Suprafata din act = 122 mp

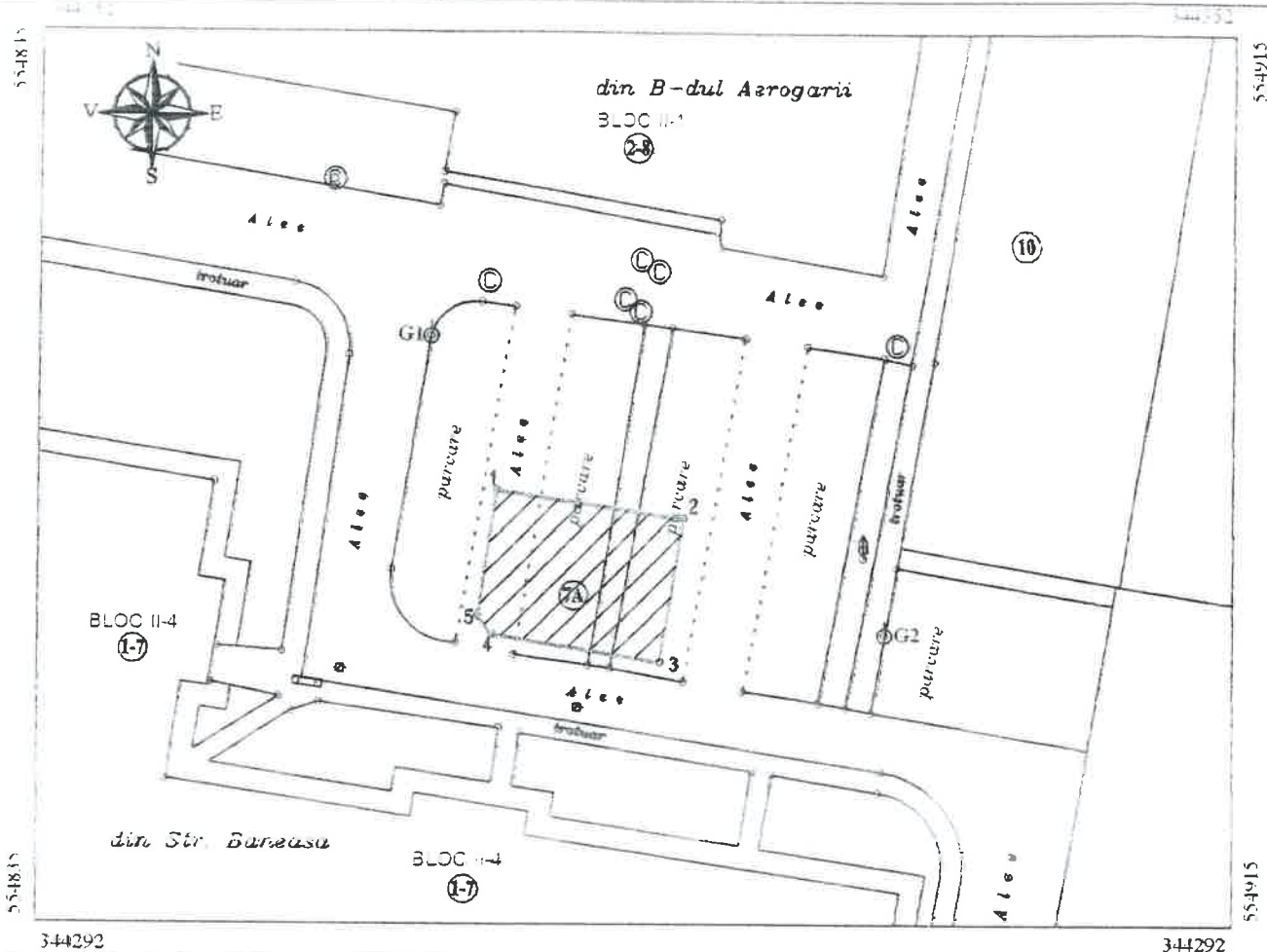


PLAN DE SITUATIE

Anexa 11

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25836	122mp	Bucuresti, Str. Baneasa nr.7A
Cartea Funciara nr	87417	UAT BUCURESTI - sector 1



Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	122	-	Teren intravilan, neimprejmuit
Total		122	-	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
		-	
		-	
Total		-	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Local Mun. Bucuresti

Pct.	N (m)		E (m)	
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D (i, i+1)
	X [m]	Y [m]		
1	344321.904	554865.247	12.713	
2	344320.007	554877.818	9.844	
3	344310.284	554876.279	11.429	
4	344312.216	554865.014	1.617	
5	344313.488	554864.016	8.506	
S (11)=122.35mp P=44.109m				

Suprafata totala masurata = 122mp
Suprafata din act = 122 mp



Data: 11.03.20

SECTORUL 1 AL

COMUNA DE INCALTA

EXISTENT

MUNICIPIUL BUCURESTI



62

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1090/105 B/10572 din 20.07. 2011.

ÎN SCOPUL: Elaborarea documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire locuinta P+1E

Urmare a cererii adresate de⁽¹⁾ **ILIE BOGDAN PETRE**

cu domiciliul⁽²⁾ în județul municipiul orașul comuna București
sediul sectorul 1 cod poștal
satul bloc 4C, sc. 1, et. 1, ap. 5,
strada Aviatiei nr. 1, bloc sc. et. ap.
telefon/ fax E-mail
înregistrată la nr. 10572 din 12.04. 20 11
Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal
strada Baneasa nr. 7A sau identificat prin⁽³⁾
Planuri cadastrale sc. 1/500 și 1/2000

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000 cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 324/17.11.2010.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Se prezinta: CVC autentificat sub nr. 1222/20.12.2010 de BNP OMNIA, notar public Polihovici Daniela conform caruia terenul intravilan in suprafata de 122,35 mp este proprietate particulara in indiviziune; Extras de Carte Funciara pentru informare emis de OCPIS1 in baza cererii nr.204338/05.04.2011 conform caruia imobilul cu nr. cadastral 25836 inscris in Cartea Funciara nr.87417 nedefinitiva nu este grevat de sarcini. Imobilul nu se afla pe lista monumentelor istorice si siturilor arheologice actualizata in 2010.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform PUG-MB aprobat prin HCGMB 269/2000 si prelungit cu HCGMB nr.324/2010, amplasamentul se incadreaza in subzona M3, subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri, situate in afara zonei protejate, unde sunt permise urmatoarele functiuni : servicii sociale , colective si personale; sedii ale unor organizatii politice , profesionale etc; comert cu amanuntul , activitatii manufacturiere; hoteluri, pensiuni, agentii de turism ; restaurante, baruri, cofetarii, cafele etc ; sport si recreere in spatii acoperite ; parcaje la sol si multietajate ; spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite ; spatii plantate-scururi ; locuinte cu partiu obisnuit ; locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere.

Terenul este destinat spatiului verde amplasat intre unitatile de locuit/blocuri. Se solicita realizarea unei locuinte P+1E. Imobilul se afla in zona fiscala "A".

⁽¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

⁽²⁾ Adresa solicitantului

⁽³⁾ Date de identificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC:

Reglementari urbanistice prevazute de PUG-MB aprobat cu HCGMB nr 269/2000 si prelungit cu HCGMB nr.324/2010 pentru subzona « M3 » : $POT_{max}=60\%$, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri(8 metri), $CUT_{max}=2,5$, iar inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre ainiamente. In cazul parceiarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.

Conform Legii nr.24/ 2007 (republicată în anul 2009), art.4, lit.b) și lit.j), terenul ce face obiectul acestui Certificat de Urbanism este scuar - spațiu verde aferent locuințelor de tip condominiu, cu rol estetic si de protectie, de ameliorare a climatului si a calitatii aerului.

Amplasamentul este cel figurat pe planurile anexate.

În conformitate cu art.5. alin.d) al Legii 24/2007, republicata in 2009, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane, persoanele fizice au obligatia sa nu ocupe cu constructii provizorii sau permanente zonele inventariate ca spatii verzi iar in conformitate cu art.6 lit. c al aceleiasi legi persoanele juridice au obligatia sa nu diminueze suprafetele inventariate ca spatii verzi.

Conform O.U.G. nr.195/ 2005 (cu modificările și completările ulterioare), cap.XII, art.71 :

“(1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.”

Terenul este neconstruibil.

Nota :

1) Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic si tehnic al imobilului, astfel cum acestea reies: documentatiile de urbanism legal aprobate, precum si din documentele anexate cererii de catre solicitant. Primaria Sectorului 1 nu este responsabila pe existenta unor revendicari pe legea 10/2001 sau pe alte legi de restituire, sau de existenta unor litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti, sau a unor cea formulate conform legilor de restituire in vigoare, altele decat cele mentionate in documentatia anexata cererii.

2).Solicitantul este direct raspunzator de identificarea cadastrala a imobilului în documentele care stau la baza eliberării prezentului certificat de urbanism.

Prezentul Certificat de urbanism nu poate fi utilizat în scopul declarat intrucat terenul este neconstruibil conform OUG nr.195/2005 (cu modificarile si completarile ulterioare), cap.XII, art.71

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire– solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

Agentia pentru Protectia Mediului Bucuresti (Aleea Lacui Morii nr.1, Sector 6, Bucuresti);

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modific prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri, programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



Ilie Bogdan Petre
Baneasa 7A
Locuinta P+1E
10572/12.04.2011

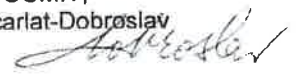
Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

**PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

ANDREI IOAN CHILIMAN



INTOCMIT,
Cristina Scarlat-Dobroslov



SECRETAR,

BOGDAN NICOLAE GRIGORESCU

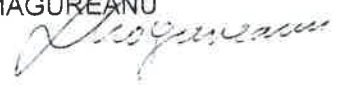
ARHITECT SEF,

Arh. ANDREI MARINESCU



SEF SERVICIU,

Arh. LILIANA MAGUREANU



Achitat taxa de 5 lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.08.2011





DESENAT Ing. ROXANA VLADILA
PROIECTAT Ing. ROXANA VLADILA

NUME DESEN:

PLAN DE SITUAȚIE PROPUNERE

SCARA: 1/500

FAZA: CU

DATA: 06 2011

DESEN NR. A02

- Process nr 40

Parca,

7072. DIRECTORUL 1 AL
REGISTRULUI BUCURESTI

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

CENTRU DE INSTRUIREA PERSONALULUI
VERONICA

Depozit

PLEXUL COMERCIAL AGRO

INSTITUTUL PROIECT BUCURESTI

Numar 859085 din 28.09.2018



Prezentul in scris nu constituie o atestare a dreptului de proprietate

Bucuresti, Sectorul 1 al Municipiului
Bucuresti Directia Generala Impozite si
Taxe Locale

Codul de identificare fiscala
12293095

28.09.2018 10:33

Nastase Cristina

Rol: **1343967** Contribuabil: **ILIE BOGDAN-PETRE**

Suburbie: 33

CNP/NIF: 1840711450071

Adresa: Strada AVIATIEI, nr. 1, bl. 4C, sc. 1, et. 1, apt. 5, Municipiul Bucuresti, Sector 1, sub. 33

Institutiile sunt autorizate sa prelucreze date cu caracter personal conform autorizarii de inregistrare nr. 10761 si 38012

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL*

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **ILIE BOGDAN-PETRE**, nr. 859085 / data 28.09.2018 cu domiciliul in str. AVIATIEI, nr. 1, bl. 4C, sc. 1, ap. 5, sector 1, loc. Bucuresti, legitimat(a) prin B.I./C.I./C.I.P./Pasaport seria RX nr. 744907, cu C.N.P. 1340711450071, avand calitatea de si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic 1343967 se atesta urmatoarele:

Contribuabilul **ILIE BOGDAN-PETRE**, cu domiciliul in Strada AVIATIEI, nr. 1, bl. 4C, sc. 1, et. 1, apt. 5, municipiul Bucuresti, Sector 1, figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri:

Matricola Descriere

Imobil, Adresa: Strada BANEASA, nr. 7A, Municipiul Bucuresti, Sector 1, Sub. 45, cu actul de dobandire numarul 1222 din 20.12.2010

2503116 Nr. matricola: 2503116 Teren Intravilan, Zona A, 122.35 mp neocupat, Total: 122.35 mp; Numar cadastral: 25836 Data impunere: 20-12-2010

La data de intrare in vigoare a prezentei eliberari prezentei certificat de atestare fiscala nu figureaza in evidentele compartimentului fiscal cu creante bugetare de plata scadente catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii.

In cazul utilizarii pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele inregistrate pana la data decesului si iar notarul are obligatia inscrierii in certificatul de mostenitor a debitelor ce revin mostenitorilor si comunicarea catre organul fiscal a unei copii de pe certificatul de mostenitor

Prezentul certificat s-a eliberat pentru **NOTARIAT-VANZARE, COTA DE 100%**

Pentru instrainarea dreptului de proprietate asupra cladirilor, terenurilor si a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se instraineaza trebuie sa prezinte certificate de atestare fiscala prin care sa se ateste achitarea tuturor obligatiilor de plata datorate bugetului local al unitatii administrativ-teritoriale in a carei raza se afla inregistrat fiscal bunul ce se instraineaza. Pentru bunul ce se instraineaza, proprietarul bunului trebuie sa achite impozitul datorat pentru anul in care se instraineaza bunul, cu exceptia cazului in care pentru bunul ce se instraineaza impozitul se datoreaza de alta persoana decat proprietarul. Actele prin care se instraineaza cladirii, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu incalcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare sunt nule de drept.

Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate.

Alte mentiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii



Operator
Nastase Cristina

Am primit un exemplar,

[Handwritten signature]

Prezentul in scris contine date cu caracter personal ce intra sub protectia Regulamentului (UE) 2016/679 Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul in scris, precum și terțele persoane care intra în posesia acestuia au obligatia de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679.

- 1) Spre exemplu notarul public conform delegarii date de catre contribuabil
- 2) Executii fiscale de catre organe fiscale: executii judecatoresti/bancari
- 3) Mostenitori trebuie sa faca dovada decesului titularului cu copia actului de deces
- 4) Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu amandarea unui proprietate-folosinta din data /alte situatii
- 5) In cazul in care informatiile nu au fost in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea intotdeauna data semnatarea si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificatul
- 6) Debitele inregistrate pana la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele inregistrate dupa data decesului reprezinta de drept sarcina fiscala a mostenitorilor
- 7) Certificatul de atestare fiscala va avea data de /...

54

Nr. VP 1906-47 / 26.06.2019

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

TEREN

Adresa: Strada Baneasa, nr. 7A, sector 1, Bucuresti

Beneficiar: PRIMARIA SECTORULUI 1, BUCURESTI

INTOCMIT

Ing. MASCOV IONESCU Eugeniu Gabriel

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR

semnatura si stampila



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
S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.



CERTIFICARE

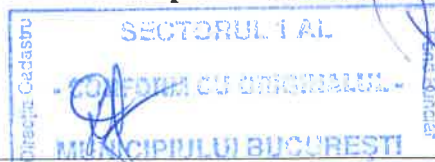
Evaluatorul acestei lucrari certifica urmatoarele:

- Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
- Evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate, la data prezentarii raportului sau pentru viitor;
- Onorariul nu este conditionat de nici un aspect al rezultatelor raportului;
- Evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR si cu Standardele Internationale de Evaluare;
- Evaluatorul indeplineste cerintele de calificare profesioanala;
- Evaluatorul are experienta si competenta necesara evaluarii pentru categoria de proprietate evaluata;
- Evaluatorul a facut o inspectie personala a proprietatii;
- Nici o alta persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului;
- Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si intr-un interval de timp limitat

Semnatura si stampila evaluatorului



Acest raport de evaluare este confidential, atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.



DECLARATIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul Ing. MASCOV IONESCU Eugeniu Gabriel in calitate de expert evaluator ANEVAR certific în cunoștință de cauză ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu conform prevederilor STANDARDELOR DE EVALUARE ANEVAR (01 Ianuarie 2018), respectându-se cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic IVSC aferent îndeplinirii misiunii.

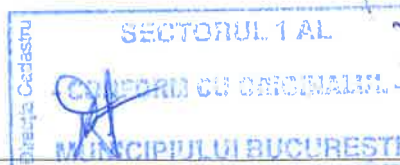
Totodată, la evaluare s-au avut în vedere normele, metodologiile și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

Data: 26.06.2019

Ing. Mascov Ionescu Eugeniu Gabriel
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR



S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.
Membru Corporativ ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

PROPRIETATE IMOBILIARA – TEREN

Tipul proprietății:	TEREN: Intravilan Curti Constructii cu suprafata totala St = 122mp din acte si St = 122.35mp (CC), din masuratori cadastrale, proprietatea ILIE BOGDAN PETRE - cota 1/1 – identificat cu nr. cad. 236142 (nr. cad vechi – 25836) si CF nr. 236142 (CF vechi – 87417), sector 1, Bucuresti
Localizare:	Strada Baneasa, nr. 7A, sector 1, Bucuresti
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii proprietatii in vederea cumpararii
Dreptul evaluat:	Întregul drept de proprietate
Evaluator:	S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.
Beneficiarul raportului:	PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI
Solicitantul raportului:	PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI
Data evaluării:	26.06.2019
Data inspectiei:	26.06.2019
Data raportului:	26.06.2019
Curs valutar de referință:	Valabil la data evaluării: 26.06.2019 1 EURO = 4.7199 lei
Situația proprietății valabila la data raportarii evaluării:	Teren liber – utilizat ca parcare in utilizarea blocurilor de locuinte din proximitate – cu amenajare platforma betonata
Conditii limitative:	➤ Nu sunt
Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul capitolului 2 al raportului.	
La elaborarea raportului au fost respectate standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor – ANEVAR, din România.	
Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.	
Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva și corecta.	

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cat si pentru evaluator.

Valoarea estimata pentru proprietatea imobiliara supusă evaluării este obtinuta *prin piata*,

Valoarea este valabila la data raportarii evaluarii, 26.06.2019

Valoarea finala este:

VALOAREA PROPRIETATII OBTINUTA PRIN PIATA	118.469 LEI
echivalent	25.100 EUR
curs Euro = 4.7199 lei/Euro din 26.06.2019	
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu	

Data: 26.06.2019

Ing. Mascov Ionescu Eugeniu Gabriel
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.
Membru Corporativ ANEVAR



CAPITOLUL I – Introducere

1.1. Executantul si Beneficiarul lucrării:

a. Executantul lucrării:

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L. – Membru Corporativ al Asociației Naționale Profesionale a Evaluatorilor din Romania – ANEVAR, prin ing. MASCOV IONESCU EUGENIU GABRIEL membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. 13979/2007 valabila 2019, având calitatea de **expert evaluator**, profesie recunoscuta ca fiind de **utilitate publica**.

Membru Corporativ ANEVAR

Aut. Nr. 0642

Asigurare ALLIANZ TIRIAC nr. 25137 - 17.01.2019

Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J23/3919/2017

Cod înregistrare fiscala: 38006981

Cod IBAN: RO65 INGB 0000 9999 0705 5618

Mobil: 0728.772.642

b. Beneficiarul lucrării:

PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI

Adresa: Bd. Banu Manta nr. 9

CUI: 12293095

Raport de evaluare nr. VP 1906-47 / 26.06.2019

1.2. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării:

✚ **TEREN:** Intravilan Curti Constructii cu suprafata totala St = 122mp din acte si St = 122.35mp din masuratori cadastrale, proprietatea **ILIE BOGDAN PETRE** - cota 1/1 – identificat cu nr. cad. 236142 (nr. cad vechi – 25836) si CF nr. 236142 (CF vechi – 87417), sector 1, Bucuresti

1.3. Termenii de referinta ai evaluării

✚ Stabilirea **valorii de piata** a proprietății imobiliare sus menționate cu scopul de informare in vederea cumpararii.

✚ Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă răspunderea numai față de client și destinatarul lucrării.

1.4. Data evaluării

DATA ESTIMĂRII VALORII: 26.06.2019

Cursul de referință al BNR la data estimării valorii: 1 euro = 4,7199 lei;

Data inspecției imobilului: 26.06.2019

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data raportarii evaluarii, 26.06.2019, prezentata in raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport.

Daca acesta se modifica semnificativ in viitor, dincolo de data raportarii evaluarii, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Forma de exprimare a valorii: se considera ca toate estimările din prezentul raport reflectă plata cash sau condiții financiare similare comparabile cu plata cash.

Inspectia proprietății a fost realizată de către expert evaluator ing. Mascov Ionescu Eugeniu Gabriel. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale cladirilor, terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate si expertizate partile cladirii, care prin natura lor sunt lucrari ascunse.

1.5. Valoarea propusă

Raportul de evaluare determina valoarea de piata a proprietății asa cum este prezentat la pct. 1.3

1.6. Declararea conformității evaluării cu SEV

Abordarea evaluarii este conform prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR – ed. Ianuarie 2018 – **SEV 100** – Cadrul general, **SEV 101** – Termenii de referinta ai evaluarii, **SEV 102** – Implementare, **SEV 103** – Raportarea evaluării, **SEV 104** - Tipuri ale valorii, **SEV 230** – Drepturi asupra proprietății imobiliare, **GME 630** – Evaluarea bunurilor imobile, **IAS 16** - Deprecierea – standarde aplicabile in toate situatiile in care evaluatorii sunt solicitati sa intocmeasca un raport sau sa emita o opinie destinata identificarii valorii de piata.

In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

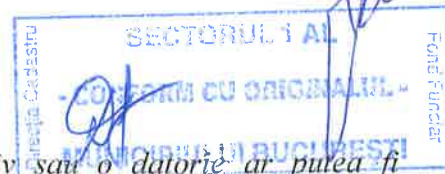
VALOAREA PROPRIETATII	118.469 LEI
echivalent	25.100 EUR
Valorile au fost obtinute prin PIATA	
curs Euro = 4,7199 lei/Euro din 26.06.2019	
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu	

1.7. Baza de evaluare

O reprezinta **valoarea de piata** asa cum este exprimata la pct. 1.3

Conform Standardelor ANEVAR – 2018:

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



Procedura de evaluare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR. Baza evaluării în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

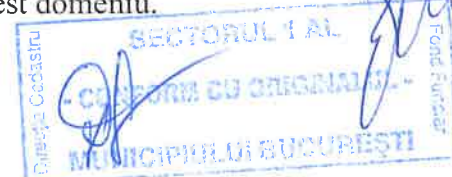
- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului

1.8. Situația juridică a proprietății

ACTE JURIDICE

- Contract de Vanzare cu încheiere de autentificare nr. 589 / 30.04.2014 – UNNP - BN “OMNIA”
- Contract de Vanzare-Cumparare cu încheiere de autentificare nr. 1222 / 20.12.2010 – UNNP - BN “OMNIA”
- Dispoziție Primarului General al Mun. București nr. 9903 / 18.03.2008 – restituire în natura teren în baza L.10 / 2001
- Dispoziție Primăria Sectorului 1, București, nr. 23165 / 13.11.2008 – Către ILIE BOGDAN PETRE
- Carte Funciara : 236142 (CF vechi 87417), sector 1, București
- Încheiere nr. 9405/12.02.2015 – *nu a fost prezentată*
- Extras de Carte Funciara pentru Informare pentru CF nr. 236142 – nr. 81641/18.09.2018
- Extras de Carte Funciara pentru Informare pentru CF nr. 87417 N – nr. 480612/29.12.2010
- Nr. Cadastral 236142 (nr. cad. vechi: 25836)
- Documentație cadastrală: Plan de situație (sc. 1:500)
- Plan cadastral scară 1:500
- Certificat de Urbanism nr. 1090/105/B/10572/20.07.2011
- Memoriu Tehnic - *nu a fost prezentat*
- Raport de Expertiză Tehnică Extrajudiciară – *nu a fost prezentat*
- *Certificat de Atestare Fiscală pentru persoane fizice privind Impozite și Taxe Locale ... nr. 859085/28.09.2018*

Nota: Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.



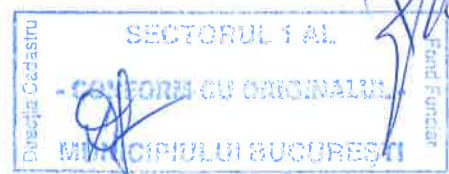
1.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

- *Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cat și pentru destinatar:*
 - *Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.*
 - *Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat), în documente circulare sau declarații, nici nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară.*
 - *Conținutul acestui raport este confidențial pentru beneficiar și persoana îndreptățită și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.*
 - *Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită în prealabil și în scris.*
- *Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.*
- *În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data precizată în raport.*
- *Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.*
- *Evaluatorul nu a avut posibilitatea verificării actelor depuse și atașate în copie la prezentul raport de evaluare acestea fiind considerate corecte și valabile*
- *Prezentul raport este întocmit la cererea beneficiarului și în scopul precizat.*
- *Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al beneficiarului.*
- *Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara beneficiarului evaluării.*

Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii drepturilor de proprietate identificate.



CAPITOLUL II - Premisele evaluării

2.1. Ipoteze și Ipoteze speciale

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele ipoteze:

- Se presupune că titlul de proprietate este valabil, evaluatorul neasumându-și vreo responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Evaluatorul a solicitat documentele *care au stat la baza evaluării dreptului de proprietate asupra terenului*: Acte de proprietate, Certificat de Urbanism, Expertiza Tehnica (în măsura în care acestea aduc informații necesare elaborării raportului), Memoriu Tehnic, Documentație Cadastrală, Încheiere de Intabulare și Extrase de Carte Funciara pentru Informare care au fost puse la dispoziție în măsura specificată anterior paragraf 1.8.
- Se presupune că toate avizele, certificatul de urbanism și autorizația precum și alte documente solicitate autorităților sau administrației locale sau naționale, de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
 - Se presupune o stăpânire responsabilă, o administrare competentă a proprietății și un management adecvat;
 - Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
 - Documentațiile tehnice utilizate în elaborarea prezentei lucrări sunt considerate corecte; planurile și materialul grafic cuprinse în acest raport sunt incluse pentru a permite beneficiarului să-și contureze o imagine referitoare la proprietate;
 - Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită; autorul raportului nu își asumă nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare, valoarea estimată bazându-se pe ipoteza că nu există astfel de materiale care ar afecta valoarea proprietății;
 - Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător;
 - Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
 - *Evaluarea este făcută în ipoteza dreptului de proprietate deplin.*
 - *Terenul a fost evaluat luând în considerare aspectul practic prin care: dimensiunea, poziționarea, tipul terenului, caracteristicile geofizice și juridice ale sale precum și utilizările posibile ale acestuia (cf. Certificatului de Urbanism 1090/105/B/10572/20.07.2011) constituie premisele unei valori de piață care poate avea limitări efective datorate împrejuririlor și retragerilor datorate reglementărilor urbanistice. Suprafața terenului și amplasamentul impun limitări terenului care devine neconstruibil deși se afla în zona M3 cu regim de înălțime P+4E – utilizările permise fiind cele pentru spații conexe clădirilor de locuințe ceea ce afectează caracteristica maxim productivă din C.M.B.U. (Cea Mai Bună Utilizare a terenului)*



- Valoarea estimata reprezinta pretul estimat de tranzactionare a activului, fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a face vreo ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte ca efect al tranzactionarii.
- Valorile obtinute pot fi considerate valabile la data raportarii evaluarii, adica 26.06.2019, si raman valabile atata timp cat toate caracteristicile tehnice, economice, financiare si juridice, valabile la data elaborarii raportului, se vor pastra.

Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii drepturilor de proprietate identificate.

Drepturile de proprietate evaluate:

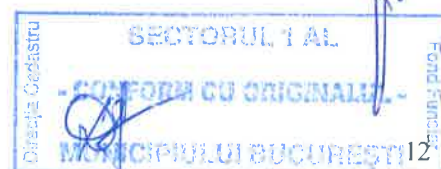
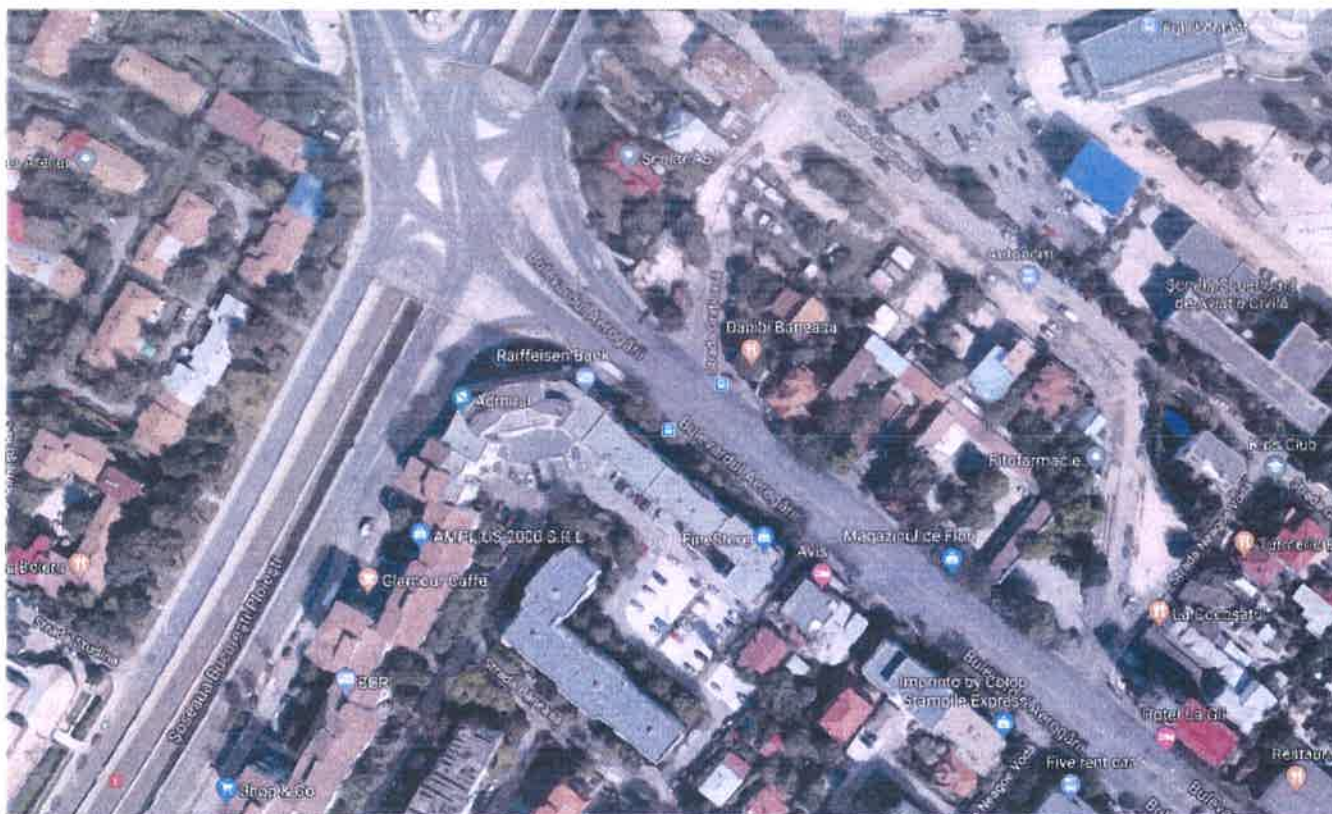
St = 122.35mp (CC) din masuratori cadastrale

Conform declaratiei proprietarului si din actele puse la dispozitie, *dreptul de proprietate asupra imobilului este deplin cu luarea in considerare a limitarilor mentionate anterior.*

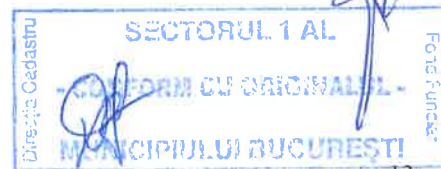
Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute.

Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii drepturilor de proprietate identificate.





45



Cartierul Băneasa "Nouă" (București)

Romania / Ilfov / Voluntari / București

desenează doar conturul cartier rezidențial



POZE





3.1. Analiza pietei imobiliare specifice

LOCALIZARE și ISTORIC: Sectorul 1, BUCURESTI



Drapel

Date geografice – localizare, componentă,
Principalele căi rutiere de acces în Sectorul 1



climă
sunt:



DN 1A: Ploiești – Buftea – Mogoșoaia – București;
DN1 (E60): Brașov – Sinaia – Ploiești – București.

Căi de acces

Sectorul 1 acoperă suprafața de nord a capitalei, prelungindu-se până la județul Ilfov, spre localitățile Otopeni, Snagov, Mogoșoaia, Buftea și Chitila. Sectorul 1 are o suprafață de 67,5 km² cu un număr de aproximativ 250.000 de locuitori, și include cartierele Aviatorilor, Aviației, Băneasa, Bucureștii Noi, Dămăroaia, Domenii, Dorobanți, Gara de Nord, Grivița, Victoriei, Pajura, Pipera, Primăverii și Chitila.

Ca și celelalte cinci sectoare bucureștene, și acesta pornește din centrul capitalei, din apropierea Kilometrului 0, învecinându-se la vest cu sectorul 6, în partea de est cu sectorul 2 și în partea de sud cu sectoarele 3 și 5. Concret, limita nordică a sectorului 1 este Șoseaua de Centură pe porțiunea care duce în Otopeni, limita estică este pădurea Tunari, care desparte sectorul de orașul Voluntari, limita sudică o reprezintă câteva artere care duc spre centrul orașului, iar limita de nord și nord-vest este calea ferată care continuă spre Chitila.

Suprafața sectorului 1 este străbătută de râul Colentina pe o lungime de 14,3 kilometri, pe cursul acestuia fiind amenajate lacurile Străulești, Grivița, Băneasa, Herăstrău și Floreasca. Un alt lac din acest sector este Cișmigiu, amenajat în cel mai vechi parc din București, care poartă același nume.

Istorie

În 1926 a fost adoptată Legea de Organizare a Municipiului București, prin care acesta era împărțit în patru sectoare: Galben, Negru, Albastru și Verde. Această organizare a funcționat până în 1936, când au fost aduse modificări în felul cum erau conduse sectoarele. Primăria Sectorului 1 a fost prima care și-a finalizat în 1936 clădirea proprie. Construită într-un stil neoromânesc, ea cuprindea 50 de birouri, o sală mare de marmură pentru consiliu sau pentru festivități, precum și turnul clădirii, cu o înălțime de peste 57 de metri. După 1944, Bucureștiul a rămas cu doar trei sectoare, și anume sectorul 1 – Galben, sectorul 2 – Negru, și sectorul 3 – Albastru. Ulterior, în anul 1950, Marea Adunare Națională a Republicii Populare România a stabilit o nouă împărțire teritorial-administrativă, în regiuni, raioane, orașe și comune. Sectorul 1 corespundea raioanelor I.V. Stalin și Grivița Roșie. După reforma administrativă din 1968, cele opt raioane au devenit sectoare, iar în 1979, din acestea au rămas doar șase, această formă păstrându-se până în zilele noastre.

STUDIUL PIATĂ IMOBILIARĂ

Băneasa (cartier)

De la Wikipedia, enciclopedia liberă

Acest articol se referă la un cartier din București. Pentru un oraș din județul Constanța, România, vedeți [Băneasa \(oras\)](#). Pentru alte sensuri, vedeți [Băneasa \(dezambiguizare\)](#).

Băneasa pe harta Bucureștiului



Băneasa este un cartier din partea de nord a orașului [București, România](#), în apropierea lacului cu același nume (0,45 km²).

Cartierul Băneasa, fost „comuna suburbană Băneasa”, a luat naștere pe o porțiune din vechea moșie a [Mariei Bibescu, contesă de Montesquiou-Fézensac](#).

Denumirea satului (și mai apoi a comunei și cartierului bucureștean Băneasa vine de la sotia (băneasa) banului Mareș din secolul XVII. [Banul](#) a cumpărat bucăți din moșia [Cărbulescu](#) (cui se chema pe atunci satul), iar după moartea sa proprietatea a fost marită de către văduvă. Băneasa nu a aparținut niciodată [familiei Ghica](#).

- [Aeroportul Băneasa](#);
- fosta [locuință](#) a lt.-col. [Constantin C. Rosescu](#), participant la [Operațiunea Autonomous](#) - b-dul Aerogării 12;
- [„proprietatea Leibovici”](#), fost sediu al Comandamentului Aviației Britanice după [23 august 1944](#) - b-dul Aerogării 10 (azi demolată, pe locul ei se găsește Hotelul „Avis”);
- [Gara Regală de la Băneasa](#);
- [Vila Minovici](#), cunoscută și ca „Vila cu clopoței”, cu grădina și anexele sale;
- [Fântâna Miorița](#);
- [Podul Miorița](#) (podul de [cale ferată](#), pe sub care trece [DN1](#)), punctul unde au avut loc luptele pentru apărarea Capitalei la [24 august 1944](#);
- [Podul Băneasa 2](#) (podul peste [lacul Băneasa](#), pe care trece [DN1](#));
- [Podul Băneasa 3](#) (podul de [cale ferată](#) peste [lacul Băneasa](#), situat în interiorul [parcului Herăstrău](#));
- Mormântul lui Jules Dufour, fost administrator al moșiei Băneasa/Montesquiou, și al soției sale Hortense, în cimitirul Băneasa;
- Fostul Hipodrom Băneasa, demolat de autoritățile comuniste în [1956-1960](#) și mutat ulterior la Ploiești, aflat pe locul actualei [Case a Presei Libere](#) și [Pavilion expozițional ROMEXPO](#), spre Calea Griviței și [Dâmboia](#);
- [Biserica cu hramul Sf. Nicolae](#), ctitorită de [Elena Văcărescu](#) la 1792 (aflată pe dealul de la marginea actualului [DN1](#), lângă [Podul Miorița](#), vis-a-vis de stația de benzină).
- Casa Pinca și fostele grajduri de cai de curse, b-dul Aerogării nr. 9. Clădirea a fost folosită ca sediu al miliției călare, în perioada comunistă; azi sediul unei societăți de construcții aflată în faliment, în stare de degradare.

in piete mai mici, specializate
s de segmentarea a pietei si

Pretul pentru terenuri poate fi influentat si de motivatia dezvoltatorilor de a construi produse imobiliare, iar aceasta motivatie este influentata direct de cererea de piata.

Pe piata rezidentiala, la sfarsitul anului 2018 s-a inregistrat o majorare a preturilor pe piata rezidentiala in medie cu 5-7% fata de debutul aceluasi an. Pana la nivelul lunii martie 2018 au fost inregistrate cresteri cu circa 3% a preturilor la tranzactii din zona rezidentiala, in special apartamente, care isi mentin trendul crescator. Majoritatea tranzactiilor sunt finantate prin intermediul creditelor bancare. Programul „Prima Casa” reprezinta in continuare sursa preferata de finantare.

In cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietatilor avand aceleasi caracteristici tehnico-economice, ca ale proprietatilor supuse evaluarii.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind reprezentata de subpiata proprietatilor imobiliare tip rezidential – terenuri, aflate in zona de Nord a municipiului Bucuresti, in zona parcului Herastrau, subzona Baneasa noua.

3.3. Oferta competitiva

Medie in ultima perioada

Subzona Baneasa noua, este preponderent construita cu imobile rezidentiale colective tip bloc dar si imobile tip vila cu regim de inaltime P+1E+2E. Preturile cele mai frecvente la vanzare pentru terenuri sunt cuprinse intre 500 – 550 euro/mp teren in functie de amplasare, accesibilitate, dimensiune, categorie, utilitati complexe si microzona.

3.4. Cererea solvabila

Scazută in ultima perioadă. Cererea este în continuare prezentă in piata zonală la cumparare, insa nu există încă ritmul aşteptat de către proprietari. Cele mai multe tranzactii au la baza programul de creditare „Prima Casa” sau cumparatori proveniti din vanzatori ce au realizat vanzarea prin acest program. In cazul imobilelor teren cu amplasament in zona parcului Herastrau cererea este tinuta in echilibru de preturile unitare foarte ridicate.

Ritmul de tranzactionare este în continuare foarte redus.

3.5. Echilibrul pietei

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008.

Transformarea pietei imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participanții pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Momentan o usoara revigorare a pietei specifice, dupa o perioada de maturizare a pietei imobiliare, cu număr nu prea mare de tranzacții, datorat condițiilor politice si economice nationale si internationale actuale, ce produc încă anumite retineri în investitii. Se preconizează intrarea pe un palier usor crescător în viitorul apropiat, în functie de condițiile si premisele economice si politice favorabile.

CAPITOLUL IV - Analiza datelor și concluziile

4.1. Analiza celei mai bune utilizări

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 lucrarii.

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 una din urmatoarele situatii:

- a. cea mai bună utilizare a terenului considerat liber
- b. cea mai bună utilizare a terenului construit

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

- *permisă legal*
- *posibilă fizic*
- *fezabilă financiar*
- *maxim profitabilă*

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

Conform **Certificatului de Urbanism** si **Regimului economic** activul studiat poate avea **Utilizari Admise** precum: locuinte in proprietate privata, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret.

- **Permisibilă legal** – *in toate cazurile sunt analizate doar acele utilizări permise de lege.* Este necesar sa se analizeze reglementările privind donarea, restricțiile de vânzare-cumpărare, normativele de construcții, impactul asupra mediului, restricțiile de dezvoltare.
- **Posibila fizic** – Dimensiunea, forma, suprafața, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezaastre naturale (cutremure, inundații, etc.) afectează utilizările unor proprietăți imobiliare. Este necesar de asemenea sa fie analizata capacitatea si disponibilitățile utilităților publice.
- **Fezabila financiar** – Este necesara analiza pentru a determina daca utilizarea proprietății produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare si amortizarea capitalului.
- **Maxim productiva** – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piața pentru cea utilizare si conform limitarilor urbanistice .

In opinia evaluatorului, tinand cont de caracteristicile proprietatilor supuse evaluarii, avand in vedere vecinatatile proprietatii si recomandările urbanistice zonale, indeplinește toate criteriile enuntate cu exceptia celei **posibila fizic** existand limitari urbanistice in legatura cu schimbarea utilizarii terenului dar si din punct de vedere al suprafetei, acesta nu se inscrie in suprafata minim posibil a fi construibila. Din aceste considerente se considera ca terenul poate avea ca utilizari posibile, respectiv **Cea Mai Buna Utilizare**, cele conexe zonei M3 respectiv spatii de circulatie, spatii verzi, parcuri, spatii de joaca pentru copii.

- Regulamentele de urbanism stabilesc dimensiunile minime pe care o parcelă trebuie să le aibă, precum și elemente legate de geometria sa:
- Suprafața minimă este de 150 m²
 - Deschiderea (lățimea) este corelată cu modul de ocupare al terenului.

Dimensiunile minime pentru un teren de casă în funcție de modul de ocupare

În continuare am ilustrat cazurile curente pentru amplasarea în regim izolat, cuplat și înșiruit:

Amplasarea casei pe teren în regim izolat

- Suprafața minimă a terenului este de 150 m²
- Deschiderea (lățimea) minimă a terenului este de 12 m.
- Retragerile față de vecinii din stânga și dreapta și față de limitele de proprietate față-spate trebuie să fie:
 - Minim 3 metri pe o parte,
 - Conform Codului Civil pe cealaltă parte, adică 2 metri dacă există ferestre sau 60 de cm dacă nu sunt ferestre. În vechiul Cod Civil, cele două distanțe erau de 1,90, respectiv 90 de cm.
- Față de fundul de lot, minim 5 metri.
- Față de aliniament (linia de demarcație dintre teren și stradă), casa se amplasează fie aliniată cu vecinii aflați stânga-dreapta, fie chiar la limita de proprietate, fie conform unei retrageri anume stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism.

- Suprafața minimă a terenului este de 150 m²
- Deschiderea (lățimea) minimă a terenului este de 10 metri.

Retragerile față de vecinii din stânga și dreapta trebuie să fie:

- Minim 3 metri pe o parte
- Alipire la calcan, pe partea cu un calcan existent
- Față de fundul de lot, minim 5 metri.
- Față de aliniament (linia de demarcație dintre teren și stradă), casa se amplasează de obicei aliniată cu clădirea cuplată, fie conform unei retrageri anume stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism.

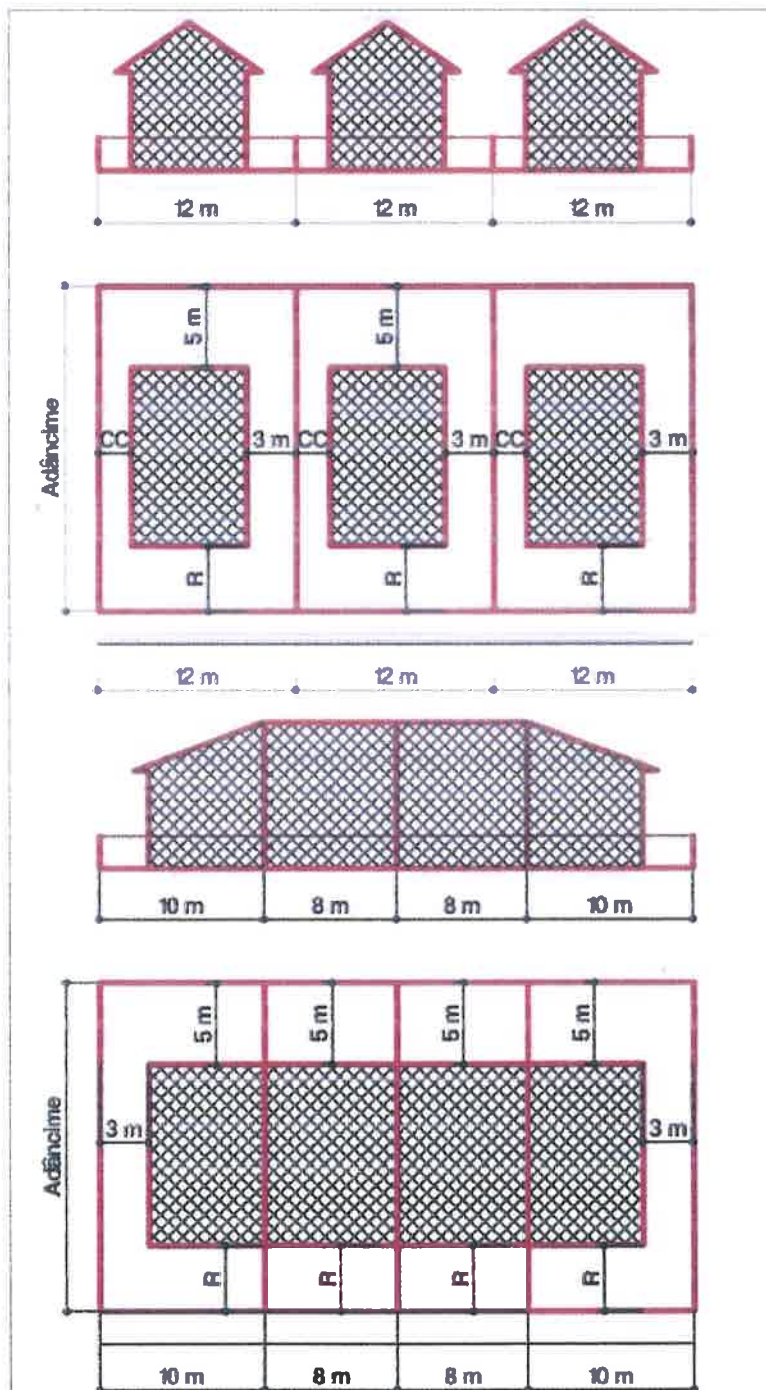
Alipirea la calcan nu poate depăși o adâncime de 15 m.

Atenție!

Calcanul unei case vechi, cu o structură de rezistență nepotrivită poate impune costuri suplimentare pentru structura de rezistență de multe mii de Euro.

Amplasarea casei pe teren în regim înșiruit

- Suprafața minimă a terenului este de 150 m²
- Deschiderea (lățimea) minimă a terenului este de 8 m.
- Retragerile față de vecinii din stânga și dreapta trebuie să fie:
 - Alipire la calcan, pe părțile cu un calcan existent
 - Față de fundul de lot, minim 5 metri.
 - Față de aliniament (linia de demarcație dintre teren și stradă), casa se amplasează de obicei aliniată cu clădirile cu care se cuplează, fie conform unei retrageri anume stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism.



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

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea speciala** obtinuta prin analiza de piata asa cum a fost ea definita anterior. Având în vedere informațiile disponibile, elementele caracteristice imobilului, utilitățile, amenajările, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și situația juridică, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **abordarea prin piata**

Au fost obtinute o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

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. Abordarea prin piata

Această abordare comparativă ia în considerare vânzările proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație.

În general, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare vândute, tranzacționate, cu cotații sau ofertele de vânzare existente pe o piață deschisă.

Evaluarea terenului

Estimarea valorii terenului in ipoteza ca este liber si disponibil pentru a fi realizata cea mai buna utilizare a sa (**Anexa A**). În evaluarea terenului considerat liber principiile care influențează valoarea de piata a terenului sunt: *anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul*.

Anticiparea, este principiul care face ca un cumpărător să achiziționeze un teren în vederea unei utilizări potențiale probabile viitoare, avantajoase, în alt context decât cel actual. Acest principiu poate determina o ușoară creștere a prețului decât cel prezent.

Prețul terenului reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului.

Principiul substituției face ca prețul terenului plătit de un cumpărător, să nu fie mai mare decât prețul pentru un alt teren similar.

Tehnica de evaluare a terenului aleasa este metoda comparației directe a vânzărilor, deoarece pe piață există oferte de terenuri asemănătoare, comparabile.

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zona (inclusiv echiparea tehnico-edilitara) în care este localizat terenul proprietății de evaluat pentru determinarea valorii terenului vor fi analizate următoarele elemente de comparație:

- drepturile de proprietate;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea; condițiile de finanțare si de vânzare;
- caracteristicile fizice (suprafața, forma, lungimea la fațada, topografia);
- utilitățile disponibile;
- utilizarea;

Estimarea valorii terenului prin această tehnică va rezulta în urma corecțiilor negative sau pozitive aplicate la prețul proprietăților comparabile, pentru a aduce proprietățile acestora cât mai aproape de caracteristicile subiectului.

Au fost selectate și analizate următoarele proprietăți comparabile:

Proprietate de evaluat

Teren intravilan St = 122 mp

Zona: periferica Nord, Parcul Herastrau

Forma: regulata

Utilități: toate în proximitate

Acces: acces modernizat, amenajat, drum asfaltat

Comparabila A

Pu = 541,7 euro/mp

Teren intravilan St = 600 mp

Zona: cart Vatra Noua - str Apicultorilor

Utilități: toate

Acces: o deschidere, drum asfaltat

Comparabila B

Pu = 550 euro/mp

Teren intravilan St = 468 mp

Zona: cart. Baneasa - vis-a-vis de ROMATSA - Dobrogeanu Ghenea la cca 2km de parcul Herastrau

Forma: regulata

Utilități: toate

Acces: o deschidere, drum asfaltat

Comparabila C

Pu = 500 euro/mp

Teren intravilan St = 366 mp

Zona: cart Baneasa veche - str. Garlei

Forma: regulata

Utilități: toate

Acces: doua deschideri, drum asfaltat

Vecinatati:

La Nord: teren viran pe o latura de 12.71m

La Sud: trotuar pe o latura de 12.43m

La Est: teren viran pe o latura de 9.84m

La Vest: parcare pe o latura de 8.51m

Concluzii

Ca urmare a rezultatelor obținute în **Ancxa A**, se observa pentru **comparabila B** că are cele mai mici ajustari considerand astfel ca aceasta este cea mai apropiată de caracteristicile subiectului.

Prețul unitar al acestei comparabile, este prețul terenului evaluat prin piata, și anume :

205,28 euro/mp echivalent 969 lei/mp

La data evaluării valoarea terenului este:

VALOAREA PROPRIETATII	118.469 LEI
echivalent	25.100 EURO
Valorile au fost obtinute prin PIATA	
curs Euro = 4,7199 lei/Euro din 26.06.2019	
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu	

Negocierea reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Cuantumul negocierii este aproximat la -10% in special in zonele in care preturile terenurilor sunt foarte mari. Vanzarile de terenuri sunt rare datorita investitiei mari ce trebuie efectuata pentru achizitia terenului intr-o piata in care incertitudinea este evidenta.

Intotdeauna cand se pune problema unei investitii, investitorii se vad obligati sa faca calcule de rentabilitate a investitiei. Pretul ridicat al terenului se va reflecta in rentabilitatea investitiei.

Terenurile care prezinta preturi mai mari sunt mai greu tranzactionabile astfel ca indiferent ca proprietarii acestora sunt flexibili sau rigizi in negociere, in analiza comparatiei, nu se tine cont de refuzul de a negocia.

Ca urmare un pret de oferta ajustat se apropie de potentiala cerere a pietei.

Aceste ajustari vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice; vanzatorul nu va obtine pretul pe care il doreste, iar cumparatorul nu va obtine pretul pe care si l-a propus astfel ca din intentiile antagonice ale partilor rezulta pretul negociat.

Se observa tendinta de mentinere a pretului de catre proprietarii potentiali vanzatori si de asemenea tendinta normala a potentialilor cumparatori de a obtine pretul cel mai mic posibil.

Aceasta tendinta de mentinere a preturilor la cote ridicate in pofida lipsei de cereri concretizate prin tranzactii este in concordanta cu situatia clamata de analistii imobiliari care incepand cu sfarsitul anului 2016 si inceputul anului curent 2017 au lansat previziunea optimista pentru cresteri ale valorilor prin revenirea interesului investitorilor si de asemeni si, nu in ultimul rand, prin masurile de relaxare fiscala previzionate.

Concluzii:

Instabilitatea economica este considerata in remisie, ceea ce influenteaza activitatea imobiliara care raspunde la stimuli pe termen lung dar si pe termen scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce ciclul pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiile de finantare.

In general se observa tendinta de mentinere a preturilor la cote ridicate pentru terenurile situate in zonele cu potential de dezvoltare imobiliara in special rezidentiala a carei mobilitate este mult mai mare.

Aceasta tendinta de supraapreciere a preturilor ramane valabila in zona de Nord cu atractivitate mai mare, in cazul studiat, prin amplasamentul din imediata vecinatate a Parcului Herastrau dar si a raritatii terenurilor libere din aceasta zona.

Totusi tendinta aceasta este tinuta in echilibru, temperata de situatia economica, de finantarile in continuare greoaie acordate de sistemul bazar si in special de preturile foarte mari in ansamblu desi clientii zonei sunt cei cu venituri mult peste medie. Cerere exista, insa exista foarte multa selectie a proprietatilor efectuata de cei care sunt hotarati sa cumpere dar „nu orice”, „nu in orice conditii” si nici „cu oricat” fiind constienti ca preturile foarte mari selecteaza potentialii clienti.

Conform O.U.G. nr. 195/2005 actualizat 2018, Cap. XII, art. 71 - Protectia asezarilor umane - aplicand restrictii fata de schimbarea utilizarii terenului din spatiu verde - precum si HOTĂRÂRE 525/1996 Republicată referitor la suprafata unui teren constructibil respectiv Suprafata minima de 150mp pentru cladiri insiruite si St min = 200mp pentru cladiri independente cu deschidere la drum de acces min 8m - 10m si respectiv 10m - 12m. Ajustarile cu -50% aplicate comparabilelor A, B si C au fost aplicate avand in vedere calitatea de teren neconstructibil oricare ar fi situatiile prezentate. Proprietatea teren evaluata este apreciata cu valoare avand in vedere situatiile prevazute in Certificatul de Urbanism la Regimul Economic cu utilizari specifice zonei M3, altele decat cladiri.

4.4. Valoarea finala

Pentru analiza rezultatelor si exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat intreg procesul de evaluare, informatiile si tehnicile de analiza a acestora, precum si judecata aplicata, prin prisma criteriilor mentionate mai sus, astfel:

Adecvarea: avand in vedere scopul evaluarii consideram ca cea mai adecvata abordare pentru identificarea valorii este abordarea prin piata.

Precizia: Precizia unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea informatiilor utilizate. La abordarea prin piata au fost utilizate oferte din care au fost scazute procente reprezentand marja de negociere transformand preturile initiale in preturi de tranzactionare;

Cantitatea informatiilor: *adecvarea si precizia* influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii; cea mai mare *cantitate de informatii* exista la abordarea prin piata (atat tranzactii din trecutul recent cat si oferte pe piata);

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării precum și evoluția prețurilor pe piața imobiliară a mun. Bucuresti, în opinia evaluatorului, valoarea estimată este:

VALOAREA PROPRIETATII TEREN	118.469 LEI
	echivalent 25.100 EURO
Valorile au fost obtinute prin PIATA	
curs Euro = 4.7199 lei/Euro din 26.06.2019	
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu	

Toate evaluarile reprezinta opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumtii corespunzatoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra *valorii* sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii. Asigurarea intelegerii de catre utilizator si a increderii in evaluari necesita transparenta in abordarea evaluarii si explicatii adecvate pentru toti factorii care au un efect semnificativ asupra evaluarii.

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, scopul prezentului raport si situatia juridica efectiva a proprietatii la data raportului. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

**Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu pot fi copiate și/sau publicate fără acordul scris al evaluatorului (vezi pct Cap. 1.9)*

4.5. Argumente privind valoarea propusă

- Teren - tinand cont de toate specificatiile din raport;
- Valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă la data evaluarii;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

4.6. Sursele de informatii

- Literatura de specialitate (standardele ANEVAR, cursul de Evaluare a proprietăților imobiliare, buletinele informative editate de către ANEVAR);
- Legislația în vigoare la data evaluării;
- Discuții cu: proprietarii și participanții de pe piața imobiliară specifică (vânzători, cumpărători, antreprenori, agenți imobiliari etc.);
- Documentele puse la dispoziție de către beneficiar;
- Presa locală și presa de specialitate;
- Informații culese de pe internet;

5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii:

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în trei exemplare originale, doua exemplare pentru **Primaria Sector 1, Bucuresti**, si unul la evaluator și nu poate fi folosit decât în scopul declarat la capitolul 1.3. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data evaluarii prezentata in raport si atat timp cat nu apar modificari semnificative pe piata imobiliara.

S-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, rationamentele aplicate au condus la judecări consistente.

Data: 26.06.2019

Ing. Mascov Ionescu Eugeniu Gabriel
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.
Membru Corporativ ANEVAR



Comparabila A - Teren

Comision 0% Teren 600 mp/ 15 ml in zona Baneasa- Apicultorilor

Bucuresti, zona Baneasa - Vezi hartă

Actualizat azi

325.100 EUR

541,67 EUR/ mp

Comision 0% cumpărător

600 mp | f.s. 15 m | intravilan | constructii

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **XA8S1301E**, de pe Imobiliare.ro

Astăzi

Detalii

Va propunem spre vanzare un teren cu suprafata de 600 mp si front stradal de 15 ml, situat in Baneasa- Apicultorilor- strada Campinila, la cateva minute de sos. Gheorghe Ionescu Sisesti.

Pe teren se afla o constructie renovabila/demolabila cu amprenta de 100 mp.

Casa poate fi utilizata ca atare, extinsa si modernizata sau demolata in vederea edificarii unui imobil nou. Terenul beneficiaza de toate utilitatile: apa, canal, gaz, curent electric.

Proprietatea este amplasata pe o strada linistita, cu sens unic, ofera acces catre numeroase facilitati, DN1, Mall Promenada, etc.

Pret: 325.100 euro.

Caracteristici

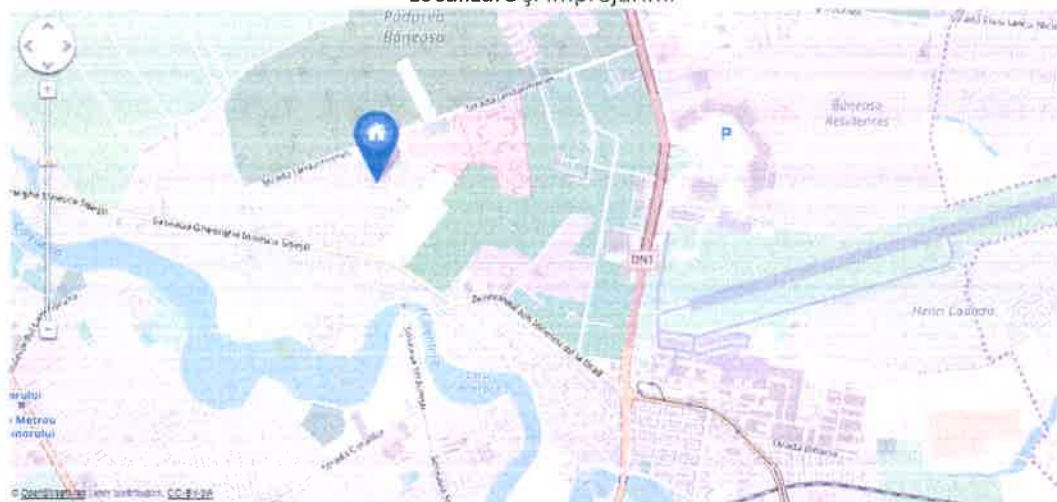
- Suprafață teren: 600 mp
- Front stradal: 15 m
- Nr. fronturi: 1
- Tip teren: constructii
- Clasificare teren: intravilan
- Construcție pe teren: Nu

Specificații

Alte detalii zonă

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

Localizare și împrejurimi



Detalii de contact

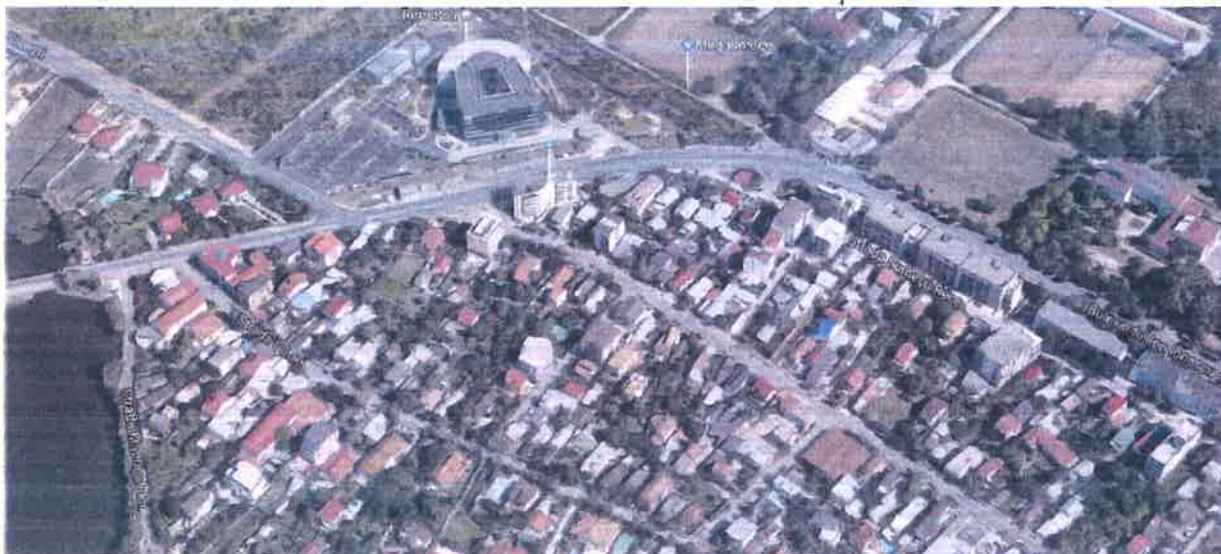
[RE/MAX Topteam PRO](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/baneasa/teren-constructii-de-vanzare-XA8S1301E?lista=136127824)

0723.232.359

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/baneasa/teren-constructii-de-vanzare-XA8S1301E?lista=136127824>

Comparabila B - Teren

VANZARE TEREN BANEASA ROMATSA | 468 MP



PRET: 257400 EUR / TOTAL

DISTRIBUIE:**Descriere**

VANZARE TEREN BANEASA ROMATSA – Va oferim spre achizitionare un teren in suprafata de 468 metri patrati cu un front stradal de 16,73 metri amplasat in zona Baneasa – Dobrogeanu Ghenea, vizavi de sediul Romatsa. Din punct de vedere urbanistic, parcela este incadrata conform PUG 2000 in Subzona L1d a locuintelor individuale mici situate in zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei (Procent de Ocupare a Terenului POT 20%, Coeficient de Utilizare a Terenului CUT 0.7, regim de inaltime RH max. 10 metri). Toate utilitatile (apa curenta si canalizare, energie electrica si gaz). Pentru alte amanunte, va rugam sa ne contactati.

CARACTERISTICI

- SUPRAFATA 468 MP
- DESCHIDERE 16,73 M
- POT 20%
- CUT 0.7
- RH MAX. 10 M

FACILITATI

- Toate utilitatile
- Stradal

Mun. Bucuresti, Sector 1, Dobrogeanu Ghenea



Google
office@professional-consulting.ro
+40 212 228 140

https://www.professional-consulting.ro/terenuri/vanzare-teren-baneasa-romatsa-468-mp-2?utm_campaign=propertybook&utm_source=propertybook.ro&utm_medium=epc

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.

Mobil: 0728 772 642 / e-mail: officeeval@gmail.com



Reg.Com: 123/3919/2017

Comparabila C – Teren

Baneasa - Str. Garlei, teren 366 mp, casa din caramida

Bucuresti (judet), Strada Garlei

183 000 €

500 €/m²

Prezentare generala

- Suprafata teren (m²): **366 m²**
- Tip proprietate: **teren intravilan**

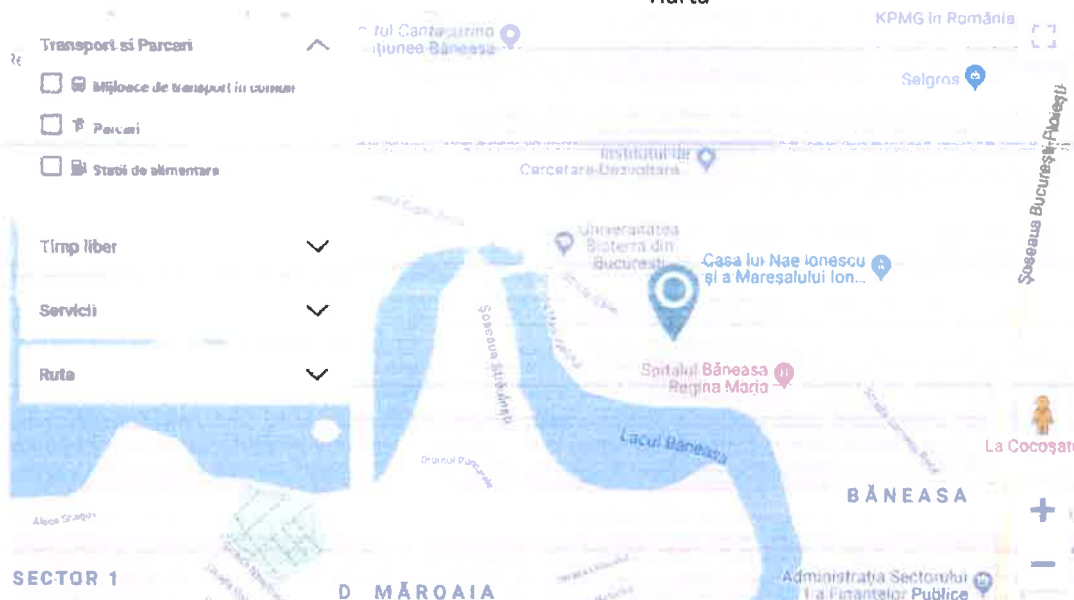
Descriere anunt

BANEASA - STR. GARLEI, teren intravilan, suprafata 366 mp, deschidere 12 m, gaz, curent, canalizare si apa trase pe teren, casa din caramida in suprafata de 66 mp, intabulat, pret vanzare 500 EUR/mp (183.000 EUR)

Caracteristici

- conducta de gaze naturale
- acces pavat
- apa curenta
- canalizare
- electricitate

Harta



Pretul pietei

Bucuresti (judet), Strada Garlei

<https://www.storia.ro/oferta/baneasa-str-garlei-teren-366-mp-casa-din-caramida-IDfoaB.html#400455450c>

Anexa A

TEREN - ABORDAREA PRIN PIATA -

		22.06.2019	1 euro =	4,7233 lei
TERENURI	Proprietatea de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Elemente de comparatie				
Pret (€)/mp		541,7	550	500,0
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Pret ajustat		487,50	495,00	450,00
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		487,50	495,00	450,00
Conditii finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		487,50	495,00	450,00
Conditii de plata	Iunie 2019	Iunie 2019	Iunie 2019	Iunie 2019
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		487,50	495,00	450,00
Localizare	cart. Baneasa noua - Str. Baneasa - la cca 500m Parcul Herastrau si la cca 9km Piata Unirii	cart. Vatra Noua - str. Apicultorilor la cca 2,7km de parcul Herastrau	cart. Baneasa - vis-a-vis de ROMATSA - Dobrogeanu Ghinea la cca 2km de parcul Herastrau	cart. Baneasa veche - str. Garlei la cca 1,7km de parcul Herastrau
Ajustare (%)		-4,0%	-3,0%	-3,0%
Ajustare (euro)		-19,50	-14,85	-13,50
Pret ajustat		507,00	509,85	463,50
Suprafata totala teren (mp)	122,35	600,00	468,00	366,00
Ajustare (%)		-22,29%	-19,18%	-15,00%
Ajustare (euro)		-113,01	-97,79	-69,53
Pret ajustat		393,99	412,06	393,98
Caracteristici fizice				
- front stradal (m)	13,5	15	16,7	12
- factor de forma	1,49	2,67	1,68	2,54
Ajustare (%)		11,8%	1,9%	10,5%
Ajustare (euro)		46,38	0,31	1,26
Pret ajustat		440,37	412,38	395,24
- forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		440,37	412,38	395,24
- amplasament	utilizabil integral conform CU	utilizabil integral conform CU	utilizabil integral conform CU	utilizabil integral conform CU
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		440,37	412,38	395,24
- morfologie teren	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		440,37	412,38	395,24

- utilitati	c.el, canalizare, apa, gaze din retele municipale - in apropiere (max 50m)	c.el, canalizare, apa, gaze - din retele municipale	c.el, canalizare, apa, gaze - din retele municipale	c.el, canalizare, apa, gaze - din retele municipale
Ajustare (%)		-3,78%	-5,18%	-6,91%
Ajustare (euro)		16,67	21,37	27,32
Pret ajustat		423,70	391,01	367,92
- drum acces	asfaltat	asfaltat	asfalt	asfalt
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		423,70	391,01	367,92
- teren amenajat	fara imprejmuire, cu platforma betonata pentru parcare	fara imprejmuire, fara amenajari	fara imprejmuire, fara amenajari	fara imprejmuire, fara amenajari
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		423,70	391,01	367,92
Regim urbanistic - Regimul Economic	subzona M3: max P+4E	max P+2E	max P+2E+M	max P+2E
Ajustare		10,0%	5,0%	10,0%
Ajustare (euro)		42,37	19,55	36,79
Pret ajustat		466,07	410,56	404,71
Regim urbanistic - Regimul Tehnic Conf. OUG 195/2005 actualizat 2018 Cap XII, art. 71, precum si HOTĂRÂRE 525/1996 Republicată ref. la St constructibil	Teren neconstruibil	Teren constructibil	Teren constructibil	Teren constructibil
Ajustare (%)		-50,0%	-50,0%	-50,0%
Ajustare (euro)		-233,03	-205,28	-202,35
Pret ajustat		233,03	205,28	202,35
Deschidere la drum de acces	1	1	1	1
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		233,03	205,28	202,35
Risc afectare naturala	neafectat	neafectat	neafectat	neafectat
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		233,03	205,28	202,35
Conditii degajare teren	liber	liber	liber	constructie demolabila Acid = 66mp
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	4,46%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	9,02
Pret ajustat		233,03	205,28	211,37
Ajustare totala bruta (valori absolute)		237,92	161,32	197,60
Ajustare totala bruta procentuala (valori absolute)		48,80%	32,59%	43,91%
Nr. Ajustari		6	6	7
Valoare propusa (euro)/mp	205,3	233,03	205,3	211,37
Curs referinta euro/leu	4,7199			
Valoare propusa lei (ron)/mp	969			
Valoare propusa (euro) rotunjita	25.100			
Valoare propusa (lei)	118.469			

S-a ales comparabila cu cele mai reduce valori ajustate (cel mai ridicat grad de similitudine cu proprietatea subiect)



Comparabila 1:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/baneasa/teren-constructii-de-vanzare-XA8S1301E7H3a=136177824
Comparabila 2:	https://www.professional-consulting.ro/terenuri/vanzare-teren-baneasa-romatsa-468-mp-2?utm_campaign=propertybook&utm_source=propertybook.ro&utm_medium=pc
Comparabila 3:	https://www.storia.ro/oferta/baneasa-sz-garlei-teren-356-mp-casa-din-caramida-IDfoaB.html#400455450c

Ajustari :

- Diminuarea pretului de oferta cu -10% aplicata comparabilelor A, B si C nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare [prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatori si cumparatori, in functie de calitatea proprietatii negociate]

- Terenurile din zona se vor negocia intotdeauna datorita preturilor unitare crescute dar nici nu se fac negocieri prea abrupte datorita raritatii terenurilor libere din zona analizata.

Negocierea reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos.

Negocierea nu tine seama de dorinta de a negocia a potentialului vanzator ci de atitudinea participantilor pe piata.

Ca urmare un pret de oferta ajustat se apropie de potentiala cerere a pietei.

Aceste ajustari vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice.

Vanzatorul nu va obtine pretul pe care il doreste, iar cumparatorul nu va obtine pretul pe care si l-a propus astfel ca din intentiile antagonice ale partilor rezulta pretul negociat.

Localizare : Ajustarile cu cate +4% si respectiv 3% aplicate comparabilelor A si respectiv B si C au fost aplicate ca diferenta de localizare considerand o localizare mai buna a proprietatii evaluate fiind amplasata in vecinatatea imediata a Parcului Herastrau (la numai 500m) considerata referinta si acces mai facil la cile rutiere importante

Suprafata totala teren (mp) : Ajustarile aplicate comparabilelor A, B si C au fost calculate pentru diferentele fata de proprietatea evaluata fiind ajustate considerand cate 10% pentru fiecare dublare de suprafata.

Factorul de forma : Ajustarile aplicate comparabilelor A, B si C au fost calculate pentru diferentele dintre Ff al fiecarei comparabile si Ff al proprietatii evaluate aplicand cate 1% pentru fiecare 0.1 diferenta. A fost considerat raportul optim al latimii terenului la 1,5

Utilitati : Ajustarea pentru utilitati a fost facuta tinand seama de distantele implicate pana la retelele de utilitati (cca 50m) si costurile de bransare efectiva (avize, proiecte, sapaturi, materiale si refacere teren)

Drum acces : Ajustarea de -10% a fost aplicata comparabilei C pentru acces din drum asfaltat

Teren amenajat : Ajustarile de 5% aplicate comparabilelor A, B si C au rezultat din inexistenta imprejmuirilor

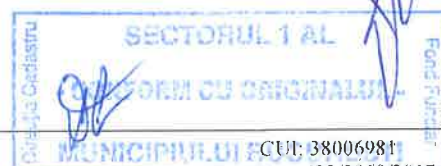
Ajustarea de -10% pentru drum de acces a fost facuta ca o apreciere calitativa functionala a proprietatii comparabile.

Certificat de Urbanism - Regimul Economic: Ajustarile cu 10% aplicate comparabilelor A si C si cu 5% comparabilei B au fost aplicate considerand utilizarea maxim productiva in virtutea careia regimul de inaltime maxim posibil al cladirilor devine un factor important

Certificat de Urbanism - Regimul Tehnic: Conform O.U.G. nr. 195/2005 actualizat 2018, Cap. XII, art. 71 - Protectia asezarilor umane - aplicand restrictii fata de schimbarea utilizarii terenului din spatiu verde - precum si HOTĂRĂRE 525/1996 Republicată referitor la suprafata unui teren constructibil respectiv Suprafata minima de 150mp pentru cladiri insiruite si St min = 200mp pentru cladiri independente cu deschidere la drum de acces min 8m - 10m si respectiv 10m - 12m. Ajustarile cu -50% aplicate comparabilelor A, B si C au fost aplicate avand in vedere calitatea de teren neconstructibil oricare ar fi situatiile prezentate. Proprietatea teren evaluata este apreciata cu valoare avand in vedere situatiile prevazute in Certificatul de Urbanism la Regimul Economic cu utilizari specifice zonei M3, altele decat cladiri.

Conditii degajare teren : A fost aplicata ajustare comparabilei C pentru existenta uhei constructii demolabile pe teren considerand costurile de autorizare demolare, demolare efectiva, debarasare deseuri si reformatare teren

Celelalte criterii nu au fost ajustate





**PRIMARIA SECTORULUI 1 BUCURESTI
ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC**



Bd. Poligrafiei nr.4 – Sector 1, Bucuresti

Tel: 319.32.63 (Dispecerat ADP SI); 319.32.53 (Secretariat); Fax: 319.32.54

Nr. 22/65...1.13.11.2008.....

CATRE:

Popescu Dumitru

Bucuresti, str.Ion Campineanu, nr. 10, et.1, ap.2, sector 1

Avand in vedere adresa dumneavoastra inregistrata la sediul A.D.P. Sector 1 sub nr. 22295/ 03.11.2008, prin care solicitati oprirea lucrarilor de amenajare a unor spatii de parcare pe terenul situat in str. Baneasa nr.7 , intrucat terenul pe care se construiesc reprezinta proprietatea dumneavoastra, va comunicam urmatoarele:

- din inscrisurile pe care le-ati anexat adresei mai sus amintite, respectiv: Dispozitia Primarului General a Municipiului Bucuresti nr.9903/18.03.2008, Raport de Expertiza Tehnica Extrajudiciara intocmit de expertul tehnic judiciar Gheorghe Constantin si plan de situatie, Protocol nr.7093/16.16.2008 de predare-primire a terenului in suprafata de 122mp situat in str. Baneasa nr.7 rezulta faptul ca d-nul Popescu Dumitru este proprietarul imobilului situat in str. Baneasa nr.7, imobil care din ratiuni de ordin practic si estetic, a fost inclus in perimetrul destinat amenajarii unor locuri de parcare.

Aceasta stare de fapt nu afecteaza dreptul de proprietate privata asupra terenului in spatiu dumneavoastra putand exercita in mod liber cele trei prerogative ale proprietatii (folosinta, dispozitia si culegerea foloaselor) avand de asemenea dreptul de a va granitui si ingradi imobilul ce va apartine.

Totodata , va instiintam ca institutia noastra nu are nicio pretentie, in legatura cu lucrarile executate pe terenul mai sus mentionat.

Cu stima,

DIRECTOR GENERAL

Eugen Midea



SEF SERVICIU JURIDIC

Cons.jur. Daniel Andronic

[Handwritten signature]

Intocmit

Cons.jur.Razvan Sisea



PRIMAR GENERAL

Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89, 305 55 90

305 55 00 int. 1101

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



PRIMĂRIA GENERALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Căminul Primarilor nr. 10, etajul 1, sector 5, București

Primăria Municipiului București

DISPOZIȚIE

Nr.: 7973 din 18.03.2008

Privind soluționarea dosarului întocmit în baza Notificării înregistrată sub nr.2205/08.11.2001 la Executorul judecătoresc, privind imobilul situat în București, strada Băneasa nr.7, sectorul 1, trecut în proprietatea statului în baza Decretului nr.252/1979, solicitat în natură de domnul POPESCU DUMITRU, cetățean român, cu domiciliul în București, strada Ion Câmpineanu nr. 10, etajul 1, apartament 2, sectorul 1, posesor al B.I. seria AO nr. 167288, CNP 1310127400335 și doamna POPESCU GIORGETA, cetățean român, cu domiciliul în București, strada Ion Câmpineanu nr. 10, etajul 1, apartament 2, sectorul 1, posesoare a B.I. seria BE nr. 552896, CNP 2340713400441.

Văzând actele dosarului anexate la notificare, referatul Comisiei interne pentru analizarea notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 și Raportul de expertiză Tehnică Extrajudiciară întocmit de expert tehnic ing. Gheorghe Constantin, din care rezultă că terenul în suprafață de 122,00 m.p. (identificat S2) este liber de construcții ilegale de suprafață și neafectat de rețele edilitare subterane; Notificatorii au făcut dovada calitatii de persoane îndreptățită la restituire în baza actului de vânzare-cumpărare nr.11805/1971;

În conformitate cu art. 7 alin.1, art. 9 și art. 25 alin. 1 și 3 din Legea nr.10/2001, republicată, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și HG nr. 250/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001;

În temeiul art.68 (1) și art. 115(1) lit. a din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată în 2007.

PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DISPUNE:

Art. 1 - Se restituie, în natură, în proprietatea domnului POPESCU DUMITRU, cetățean român, cu domiciliul în București, strada Ion Câmpineanu nr. 10, etajul 1, apartament 2, sectorul 1, posesor al B.I. seria AO nr. 167288, CNP 1310127400335 și doamnei POPESCU GIORGETA, cetățean român, cu domiciliul în București, strada Ion Câmpineanu nr. 10, etajul 1, apartament 2, sectorul 1, posesoare a B.I. seria BE nr. 552896, CNP 2340713400441, terenul în suprafață de 122,00 m.p., situat în București, strada Băneasa nr.7, sectorul 1, care se identifică ca suprafața S2, conform raportului de expertiză tehnică extrajudiciară întocmit de expert ing. Gheorghe Constantin, anexă la prezenta dispoziție.



Art. 2 – Predarea-preluarea bunului prevăzut la art.1 se face pe bază de protocol de predare-preluare încheiat de deținător.

Art. 3 - Prezenta dispoziție face dovada proprietății asupra imobilului-teren și constituie titlu executoriu după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară. Îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cad în sarcina beneficiarilor restituirii.

Art. 4 - Prezenta dispoziție poate fi atacată în termen de 30 de zile de la comunicare la Secția Civilă a Tribunalului București.

Art. 5 - Dispoziția se comunică notificatorilor, Primarului Sectorului 1, Direcției de Investiții, Direcției de Achiziții Concesionări și Contracte, Direcției Evidență Imobiliară și Cadastrală și Administrației Fondului Imobiliar, prin grija Direcției Juridic, Contencios și Legislație.

Copia dispoziției se va comunica și Direcției Generale a Finanțelor Publice a Municipiului București.

PRIMAR GENERAL,

ADRIEAN VILEANU



Secretar General al
Municipiului Bucuresti,
TUDOR TOMA

Aviz favorabil

DIRECTIA JURIDIC, CONTENCIOS SI LEGISLATIE

DIRECTOR EXECUTIV,

ADRIAN IORDACHE

DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII
ȘI PLANIFICARE URBANĂ

Avizat,
Director Executiv Adjunct - D.E.I.C.
VERONICA FLABIPA



LEGEA NR.10/2001

b-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România, tel.:+4021 305 55 00; www.bucuresti-primaria.ro Pag.2



S-a cerut autentificarea prezentului înscris:



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPARARE

I. Părțile contractului

1. POPESCU DUMITRU, cetățean român, căsătorit cu Popescu Giorgeta, născut la data de 27.01.1931 în Comuna Scorțeni, Jud. Prahova domiciliat în București, Str. Ion Cîmpineanu, nr. 10, et. 1, ap. 2, sector 1, identificat cu CI seria RR nr. 350357, eliberată la data de 17.12.2004 de Secția 1 de Poliție, valabilă până la data de 27.01.2064, CNP 1310127400335, și-----

2. POPESCU GIORGETA, cetățean român, căsătorită cu Popescu Dumitru, născută la data de 13.07.1934 în Com. Liești, Jud. Galați, domiciliată în București, Str. Ion Cîmpineanu, nr. 10, et. 1, ap. 2, sector 1, identificată cu CI seria RR nr. 548143, eliberată la data de 17.11.2008 de SPCEP S1 biroul nr. 1, valabilă până la data de 13.07.2068, CNP 2340713400441, în calitate de **vânzător** și-----

3. CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ, cetățean român, necăsătorit, născut la data de 04.02.1980 în Mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud, domiciliat în Mun. Tîrgu Jiu, Str. Maria Lătărețu nr. 13, Jud. Gorj, identificat cu CI seria GZ nr. 146332, eliberată la data de 18.09.2003 de Poliția Mun. TG. Jiu, valabilă până la data de 04.02.2013, CNP 1800204060021, în calitate de **cumpărător**,-----

4. ILIE BOGDAN PETRE, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în București, sector 1, str. Aviației, nr.1, bl. 4C, sc.1, et. 1, ap.5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr.2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, în calitate de **cumpărător**,

a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:-----

II. Obiectul contractului

Noi, soții **POPESCU DUMITRU** și **POPESCU GIORGETA** vindem domnilor **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE** în indiviziune și în cotă parte indiviză de 1/2 (jumătate) pentru fiecare din imobilul teren intravilan situat în municipiul București, str. Băneasa, nr. 7A, sector 1, în suprafața de 122,35 mp identificat cu nr. cadastral 25836, înscris în cartea funciară nr. 87417 a localității București, sector 1, prin Încheierea nr. 418132/24.09.2008 emisă de OCPI București, sector 1.-----

III. Declarații și garanții ale vânzătorilor

Subsemnații, **POPESCU DUMITRU** și **POPESCU GIORGETA**, în calitate de vânzători, declarăm că am dobândit imobilul ce face obiectul prezentului contract, în timpul căsătoriei, astfel: prin Dispoziția nr. 9903/18.03.2008 eliberată de Primăria Municipiului București ce constituie titlu executoriu și Protocolul de predare-preluare nr. 7093/16.06.2008 a terenului din București, str. Băneasa nr. 7, sector 1, întocmit de Consiliul general al Municipiului București, Administrația Fondului Imobiliar.

Subsemnații, **POPESCU DUMITRU** și **POPESCU GIORGETA**, în calitate de vânzători, declarăm că ne-au fost aduse la cunoștință prevederile art. 292 Cod penal și 215 Cod penal și arătăm că imobilul descris mai sus este proprietatea noastră, pe care l-am dobândit așa cum a fost menționat mai sus, a rămas de la data dobândirii și până în prezent în mod continuu și netulburat în stăpânirea noastră, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ, nu este închiriat niciunei persoane fizice și/sau juridice, nu formează obiectul niciunui litigiu judecătoresc privind dreptul de proprietate, nu face obiectul niciunei acțiuni în revendicare, posesorii sau al vreunei cereri formulate în temeiul legilor privind reconstituirea dreptului de proprietate

[Signature]

(inclusiv în temeiul Legii 10/2001), nu este supus procedurii de executare silită și nu este gravat de sarcini sau servituți, de niciun drept de orice natură al unor terțe persoane, așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară nr. 466825 din data de 16.12.2010, eliberat de ANCPI București, Sector 1 și îl garantăm pe cumpărător conform art.1337 Cod civil împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale ale imobilului.-----

Imobilul este înregistrat fiscal pe numele nostru, al vânzătorilor, impozitele și taxele de orice natură către stat fiind achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală eliberat sub nr. 395772 din data de 17.12.2010 eliberat de Direcția de Taxe și Impozite Locale, Sector 1, București, ele trecând de azi, data autentificării, asupra cumpărătorului. Bunul imobil nu este urmărit sau sechestrat pentru vreo datorie către stat a noastră, a vânzătorilor.-----

Noi, **POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA** declarăm că ni s-au adus la cunoștință de către notarul public dispozițiile art.254, alin.5 din Codul Fiscal în sensul că, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, trebuie să ne prezentăm la Primăria Sectorului 1, București în vederea depunerii declarației fiscale.--

Subsemnații **POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA**, declarăm garantăm cumpărătorilor următoarele:-----

- nu am primit și nu avem cunoștință de niciun document și/sau informații cu privire la revendicări formulate de orice autorități, moștenitori, creditori sau alți terți cu privire la orice drepturi asupra imobilului în tot sau în parte, și nu există asemenea situații iminente, sau circumstanțe de natură să provoace asemenea situații;-----

- la data semnării prezentului contract, imobilul nu este inclus într-o zonă de protecție a unui sit arheologic și nu este inclus pe lista monumentelor istorice;-----

- până la data semnării prezentului contract nu avem informații privind existența unor conducte și/sau adăposturi antiatomice sau alte adăposturi dedesubtul imobilului.

IV. Prețul și modalitatea de plată a prețului

Noi, părțile contractante, am convenit ca prețul total al vânzării să fie de **22.700 LEI (douăzeci și două mii șaptesutelei)** pe care noi, vânzătorii, **POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA**, declarăm că l-am primit în întregime de la cumpărătorii **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ și ILIE BOGDAN PETRE**, astăzi data autentificării prezentului contract, în numerar, în lei, din surse proprii ale acestora.

În acest fel noi vânzătorii **POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA** declarăm că am primit prețul integral al vânzării și nu mai avem nicio pretenție materială sau de orice altă natură față de cumpărătorii, prezentul contract ținând loc de chitanță descărcătoare pentru prețul primit integral.-----

Noi, vânzătorii, **POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA**, declarăm că prețul e final iar cumpărătorii nu vor fi obligați să suporte nicio altă taxă în plus față de prețul prevăzut în prezentul contract.-----

În vederea taxării a fost avut în vedere prețul imobilului de **22.700 LEI (douăzeci și două mii șaptesutelei)**.-----

Noi părțile declarăm pe proprie răspundere că prețul stabilit este real și că ne-au fost aduse la cunoștință de către notarul public dispozițiile art.1303 Cod Civil, dispozițiile Legii nr.241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale, dispozițiile Codului Fiscal, precum și prevederile Legii nr.656/07.09.2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor modificată și completată prin Legea nr. 230/2005 și ni s-a atras atenția asupra consecințelor ce decurg din nerespectarea dispozițiilor legale mai sus menționate.-----

Noi, vânzătorii **POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA**, declarăm că am luat cunoștință de prevederile Codului Fiscal în legătură cu impozitul pentru veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate, și suntem de acord cu modul de calcul

al impozitului pentru veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract, impozit în cuantum de 660 lei (șasesuteșaizecilei) pe care l-am achitat integral corespunzător cotelor din dreptul de proprietate, respectiv suma de 330 lei eu, **POPESCU DUMITRU** și suma de 330 lei eu, **POPESCU GIORGETA**.-----

V. Transmiterea dreptului de proprietate

Transmiterea proprietății, posesiei și folosinței are loc azi, data autentificării prezentului contract, fără nicio altă formalitate.-----

Ca efect al prezentului contract, cumpărătorii **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE**, vor deveni titulari deplin ai dreptului de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract urmând a fi înscris în cartea funciară ca titular al dreptului de proprietate.-----

VI. Declarațiile cumpărătorului

Subsemnații, **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE** declarăm că am cumpărat de la soții **POPESCU DUMITRU** și **POPESCU GIORGETA**, la prețul și în condițiile menționate în prezentul contract, terenul intravilan situat în municipiul București, str. Băneasa, nr. 7A, sector 1, în suprafața de 122,35 mp identificat cu nr. cadastral 25836, înscris în cartea funciară nr. 87417 a localității București, sector 1, prin Încheierea nr. 418132/24.09.2008 a OCPI București, sector 1.-----

Am luat cunoștință de situația juridică și de fapt a imobilului pe care l-am cumpărat ca fiind cea descrisă mai sus, că este liber de sarcini și servituți, așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară nr. 466824 din data de 15.12.2010 eliberat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară București, Sector 1 că nu a fost scos din circuitul civil și nu sunt trecute în proprietatea publică. Fără ca vânzătorii să fie exonerati de răspunderea pentru evicțiune prevăzută de art.1337 Cod Civil, precum și pentru viciile ascunse ale bunului vândut, conform art.1352 Cod civil și sunt de acord să cumpăr în aceste condiții.-----

Subsemnații, **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE** în calitate de cumpărători, declarăm că ni s-a adus la cunoștință faptul că în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, trebuie să ne prezentăm la Primăria Sectorului 1, București pentru depunerea declarației fiscale.-----

Subsemnații, **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE** în calitate de cumpărători declarăm că am vizionat imobilul și am verificat toate actele care au stat la baza încheierii contractului care mi-au fost înmânate de vânzătorii în original sau în copie și suntem de acord să îl semnez în aceste condiții.-----

Am luat cunoștință de cheltuielile cu autentificarea și înregistrarea la ANCPI-OCPI București, Sector 1 a prezentului contract și suntem de acord să le suportăm în totalitate.-----

VII. Dispoziții finale

În conformitate cu dispozițiile art. 54 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, notarul public ce a autentificat acest act va cere din oficiu înscrierea în cartea funciară la biroul de carte funciara în a cărei rază de activitate se află imobilul, respectiv ANCPI-Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară București, Sector 1.-----

Actele care au stat la baza încheierii prezentului contract sunt: certificatul de atestare fiscală sus menționat, extrasele de carte funciară sus menționate, actele de proprietate, actele de identitate, toate aflate în arhiva acestui birou notarial.-----

Redactat de **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ**, având pregătire juridică și autentificat de BN OMNIA - notar public Polihovici Daniela, în 5 (șase) exemplare din care 4 (patru) exemplare s-au eliberat părților, 1 (unu) exemplar va fi depus la ANSC - Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Ilfov și 1 (unu) exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial.

Noi, părțile contractante, cunoscând prevederile art. 292 Cod penal, declarăm că toate datele acestui contract corespund adevărului, că am citit în întregime conținutul lui că, nesiliți de nimeni, consimțim să îl semnăm și solicităm autentificarea lui.

VÂNZĂTORI:
POPESCU DUMITRU

CUMPĂRĂTORI:
CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ

POPESCU GIORGETA

ILIE BOGDAN PETRE



ROMANIA
BIROUL NOTARIAL OMNIA

Sediul la: Herăstrău nr. 10 ap. 11-12, sector 1, București
Tel: 330.88.80 Fax: 330.33.81
-Operator de date cu caracter personal nr. 8943-

Nr. înregistrare: 2676/2010

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1222
20 decembrie 2010

În fața mea, Polihovici Daniela, notar public, la sediul biroului notarial, s-au prezentat:-----

1. POPESCU DUMITRU, cetățean român, căsătorit cu Popescu Giorgeta, născut la data de 27.01.1931 în Comuna Scorțeni, Jud. Prahova domiciliat în București, Str. Ion Cîmpineanu, nr. 10, et. 1, ap. 2, sector 1, identificat cu CI seria RR nr. 350357, eliberată la data de 17.12.2004 de Secția 1 de Poliție, valabilă până la data de 27.01.2064, CNP 1310127400335, în nume propriu,-----

2. POPESCU GIORGETA, cetățean român, căsătorită cu Popescu Dumitru, născută la data de 13.07.1934 în Com. Liești, Jud. Galați, domiciliată în București, Str. Ion Cîmpineanu, nr. 10, et. 1, ap. 2, sector 1, identificată cu CI seria RR nr. 548143, eliberată la data de 17.11.2008 de SPCEP S1 biroul nr. 1, valabilă până la data de 13.07.2068, CNP 2340713400441, în nume propriu,-----

3. CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ, cetățean român, necăsătorit, născut la data de 04.02.1930 în Mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud, domiciliat în Mun. Jingu Jiu, Str. Maria Lătărețu nr. 13, Jud. Gorj, identificat cu CI seria GZ nr. 146332, eliberată la data de 18.09.2003 de Poliția Mun. TG. Jiu, valabilă până la data de 04.02.2013, CNP 1800204060021, în nume propriu,-----

4. ILIE BOGDAN PETRE, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în București, sector 1, str. Aviației, nr. 1, bl. 4C, sc. 1, et. 1, ap. 5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr. 2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, în nume propriu-----

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.-----

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

S-a achitat impozitul în valoare totală de 682 lei din care suma de 341 lei a fost achitată de POPESCU DUMITRU cu chit. nr. 06/2010 și suma de 341 lei a fost achitată de POPESCU GIORGETA cu chit. nr. 07/2010, chitanța eliberate de acest birou.

S-a achitat taxa A.N.C.P.I. în sumă de 60 lei cu chit. nr. /2010, eliberată de acest birou.

S-a încasat onorariul de 451 lei plus 108,24 lei TVA cu chit. nr. 39 și 41/2010, eliberată de acest birou, redus cu 15% conform OMJ



DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris.

CONTRACT DE VÂNZARE

I. Părțile contractului:

Între:

1. CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ, cetățean român, căsătorit cu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLINA-GEORGETA**, născut la data de 04.02.1980 în Mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud, domiciliat în Mun. București, Str. Aron Coltruș nr. 57, sc. D, et. 2, Sector 1, identificat cu CI seria RR nr. 842688, eliberată la data de 04.11.2011 de SPCEP Sector 1, valabilă până la data de 04.02.2021, CNP 1800204060021, **prin mandatar ILIE BOGDAN-PETRE**, cetățean român, domiciliat în București, sector 1, str. Aviației, nr.1, bl. 4C, sc.1, et. 1, ap.5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr.2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, conform procurii autentificată sub nr. 473 din data de 09.04.2014 la Biroul Notarial „OMNIA” – Societate Profesională Notarială de Notar Public Polihovici Daniela, în calitate de **vânzător**

2. ILIE BOGDAN-PETRE, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în București, sector 1, str. Aviației, nr.1, bl. 4C, sc.1, et. 1, ap.5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr.2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, în calitate de **cumpărător** a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

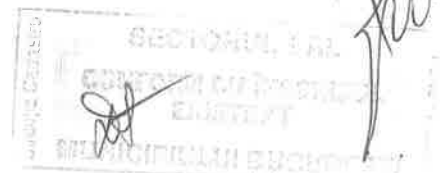
II. Obiectul contractului:

Eu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** vând domeniul **ILIE BOGDAN-PETRE** în vederea întregirii dreptului de proprietate, cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul teren intravilan, categoria de folosință spațiu verde în suprafață totală de 122,35 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale) situat în Municipiul București, str. Băneasa, nr. 7A, sector 1, având următoarele vecinătăți și laturi: la Nord – teren viran pe o latură de 12,71 m, la Sud – trotuar pe o latură de 11,43 m, la Est – teren viran pe o latură de 9,84 m și la Vest – parcare pe o latură de 8,51 m, **imobil identificat cu număr cadastral 236142 (număr cadastral vechi 25836), înscris în cartea funciară nr. 236142 (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 87417) a Mun. București, sector 1, conform încheierii nr. 472076 din data de 21.12.2010, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.**

III. Declarații și garanții ale vânzătorului prin mandatar:

Eu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** declar că am dobândit în indiviziune cu Ilie Bogdan-Petre și în cotă parte indiviză de 1/2 (jumătate) pentru fiecare terenul intravilan în suprafață totală de 122,35 mp descris mai sus, prin cumpărare, necăsătorit fiind, de la Popescu Dumitru și Popescu Giorgeta conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1222 din data de 20.12.2010 la Biroul Notarial Omnia de notar public Polihovici Daniela, dreptul meu de proprietate fiind intabulat în cartea funciară nr. 87417 a Mun. București, Sector 1, conform încheierii nr. 472076 din data de 21.12.2010, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.

Astfel cum rezultă din contractul de vânzare cumpărare de mai sus la rândul lor Popescu Dumitru și Popescu Giorgeta au dobândit terenul în suprafață totală de 122,35 mp, în timpul



căsătoriei, în baza Dispoziției nr. 9903 din data de 18.03.2008 eliberată de Primăria Municipiului București care constituie titlu executoriu și Protocolului de predare-preluare a terenului nr. 7093 din data de 16.06.2008, întocmit de Consiliul General al Municipiului București, Administrația Fondului Imobiliar, dreptul lor de proprietate fiind înscris în cartea funciară nr. 87417 a localității București, sector 1, conform încheierii nr. 418132 din data de 24.09.2008 emisă de OCPI București, sector 1.

Pentru terenul în suprafață de 122,35 mp a fost emis certificatul de urbanism nr. 3029,294/B/42510 din data de 14.10.2009 de către Primăria Sector 1 București, din care rezultă că întreaga suprafață de teren se află situată în intravilan conform PLU aferent P.U.G.-MB aprobat prin H.C.G. MB nr. 269 din data de 21.12.2000, terenul având categoria de folosință spațiu verde, neconstruibil conform prevederilor OUG nr. 114/2007, cu propunere de curți construcții.

Eu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** declar că mi-au fost aduse la cunoștință prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații și înșelăciune și arăt că, cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus este proprietatea mea, pe care am dobândit-o așa cum a fost menționat mai sus, a rămas de la data dobândirii și până în prezent în mod continuu și netulburat în stăpânirea mea, nu a fost scoasă din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ, nu este arendată niciunei persoane fizice și/sau juridice, nu formează obiectul niciunui litigiu judecătoresc privind dreptul de proprietate, nu face obiectul niciunei acțiuni în revendicare, posesorii sau al vreunei cereri formulate în temeiul legilor privind reconstituirea dreptului de proprietate (inclusiv în temeiul Legii 10/2001), nu este supusă procedurii de executare silită și nu este grevată de sarcini sau servituți, de niciun drept de orice natură al unor terțe persoane, astfel cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 26771 din data de 24.04.2014 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1 și garantez pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale conform art. 1695 Cod Civil și împotriva viciilor ascunse ale imobilului vândut, conform art. 1707 Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din bunul imobil descris mai sus la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu vânzătorul prin mandatar am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Eu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că sunt căsătorit cu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLINA-GEORGETA** sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri și nu am încheiat cu aceasta până la data semnării prezentului contract, nicio convenție matrimonială, astfel cum rezultă și din extrasul având număr de înregistrare 126674 din data de 30.04.2014 din Registrul Național Notarial al Regimurilor Matrimoniale, cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din bunul imobil descris mai sus, pe care o înstrăinez fiind bun propriu.

Eu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** declar și garantez cumpărătorului următoarele:

- nu am primit și nu am cunoștință de niciun document și/sau informații cu privire la orice revendicări formulate de orice autorități, moștenitori, creditori sau alți terți cu privire la orice drepturi asupra cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus, în tot sau în parte și nu există asemenea situații iminente, sau circumstanțe de natură să provoace asemenea situații;

- cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din bunul imobil descris mai sus a fost corect identificată, are vecinătățile precizate în documentația cadastrală și nu au existat/nu există revendicări din partea niciunor terți cu privire la granițele sale;

- la data semnării prezentului contract, cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus nu este inclusă într-o zonă de protecție a unui sit arheologic și nu este inclusă pe lista monumentelor istorice;

- până la data semnării prezentului contract nu am informații privind existența unor conduceri dedesubtul cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus.

- nu există contracte de uz, uzufruct, asociere în participațiune sau orice alte convenții în temeiul cărora terțe părți pot pretinde folosința sau alte drepturi asupra cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus.

Cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus este înregistrată fiscal pe numele vânzătorului, impozitele și taxele de orice natură către stat fiind achitate la zi, așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale nr. 143424 din data de 30.04.2014 emis de Consiliul Local Sector 1 - Direcția Generală Impozite și Taxe, ele trecând de azi, data autentificării, asupra cumpărătorului. Cota parte de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus nu este urmărită sau sechestrată pentru vreo datorie către stat a vânzătorului.

Eu, vânzătorul prin mandatar declar în mod expres că sunt de acord cu întabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în cartea funciară asupra cotei de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus.

Eu **ILIE BOGDAN-PETRE** în calitate de mandatar pentru **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** declar pe propria răspundere că mandatul acordat conform procurii autentificată sub nr. 473 din data de 09.04.2014 la Biroul Notarial „OMNIA” - Societate Profesională Notarială de Notar Public Polihovici Daniela nu mi-a fost retras și că nu știu să fi intervenit o cauză de încetare a sa, conform art. 2030 din Codul Civil (revocare voluntară, deces, renunțare la mandat, etc.).

IV. Prețul și modalitatea de plată a prețului:

Noi, părțile contractante, am convenit ca prețul total al vânzării să fie de **25.000 euro** (douăzeci și cinci mii euro), pe care eu, vânzătorul prin mandatar declar că l-am primit în întregime de la cumpărător, în numerar, astăzi, data autentificării prezentului contract, din surse proprii ale acestuia.

În acest fel eu, vânzătorul prin mandatar declar că am primit prețul integral al vânzării și nu mai am nicio pretenție materială sau de orice altă natură prezentă, trecută sau viitoare față de cumpărător, prezentul contract ținând loc și de chitanță descărcătoare pentru prețul primit integral.

Eu vânzătorul prin mandatar declar că prețul este final iar cumpărătorul nu va fi obligat să suporte nicio altă taxă în plus față de prețul prevăzut în prezentul contract.

Noi părțile contractante declarăm pe propria răspundere că prețul stabilit este real și că ne-au fost aduse la cunoștință de către notarul public dispozițiile art. 1660 Cod Civil, dispozițiile Legii nr.241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale, dispozițiile Codului Fiscal, precum și prevederile Legii nr.656/07.09.2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor modificată și completată prin Legea nr.230/2005 și ni s-a atras atenția asupra consecințelor ce decurg din nerespectarea dispozițiilor legale mai sus menționate.

Noi părțile contractante am convenit ca toate taxelor, inclusiv impozitul pe tranzacție datorat de vânzător să fie achitate de cumpărător.

Eu, **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** declar că am luat cunoștință de prevederile Codului Fiscal în legătură cu impozitul pentru veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate și sunt de acord cu modul de calcul al impozitului pentru veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate pentru cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus, **impozit în cuantum de 2.220 lei** (două mii două sute douăzeci lei) pe care domnul Ilie Bogdan-Petre l-a achitat integral.

V. Transmiterea dreptului de proprietate:

Potrivit art. 1.674 Cod Civil, transmiterea proprietății cu toate atributele sale asupra cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus se face necondiționat din momentul autentificării prezentului contract, fără nicio altă formalitate.

Ca efect al prezentului contract cumpărătorul **ILIE BOGDAN-PETRE**, necăsătorit, devine titular deplin al dreptului de proprietate asupra cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus, întregindu-și în acest fel dreptul de proprietate asupra întregului imobil urmând a fi înscris în cartea funciară a imobilului ca titular al dreptului de proprietate.

VI. Declarațiile cumpărătorului:

Eu, **ILIE BOGDAN-PETRE**, necăsătorit, cumpăr de la domnul **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE**, în vederea întregirii dreptului de proprietate, la prețul și în condițiile menționate în prezentul contract, **cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul teren intravilan, categoria de folosință spațiu verde în suprafață totală de 122,35 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale) situat în Municipiul București, str. Băneasa, nr. 7A, sector 1**, având următoarele vecinătăți și laturi: la Nord – teren viran pe o latură de 12,71 m, la Sud – trotuar pe o latură de 11,43 m, la Est – teren viran pe o latură de 9,84 m și la Vest – parcare pe o latură de 8,51 m, **imobil identificat cu număr cadastral 236142 (număr cadastral vechi 25836), înscris în cartea funciară nr. 236142 (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 87417) a Mun. București, sector 1, conform încheierii nr. 472076 din data de 21.12.2010, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.**

Eu **ILIE BOGDAN-PETRE** declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că sunt necăsătorit cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus pe care o cumpăr fiind bun propriu.

Eu, **ILIE BOGDAN-PETRE**, declar că am luat cunoștință de situația juridică și de fapt a cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus, pe care am cumpărat-o ca fiind cea descrisă mai sus, că este liberă de sarcini și servituti, așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 267/1 din data de 24.04.2014 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1, că nu a fost scoasă din circuitul civil și nu este trecută în proprietatea publică, fără ca vânzătorul să fie exonerat de răspunderea pentru evicțiune prevăzută de art. 1695 din Codul Civil, precum și pentru viciile ascunse ale cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus, vândute, conform art. 1707 din Codul Civil și sunt de acord să cumpăr în aceste condiții.

Eu **ILIE BOGDAN-PETRE** declar că mi s-a adus la cunoștință de către notarul public dispozițiile art. 259, alin.6 Cod Fiscal în sensul că, în termen de **30 de zile** de la data autentificării prezentului contract, trebuie să depun la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află imobilul o declarație fiscală cu privire la dobândirea cotei de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus.

De asemenea, declar că am vizionat cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus și am verificat toate actele care au stat la baza încheierii prezentului contract, acte care mi-au fost înmânate de către notarul public în original sau în copie și sunt de acord să îl semnez în aceste condiții.

Am luat cunoștință de cheltuielile cu autentificarea și înregistrarea la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1, a prezentului contract și sunt de acord să le suport în totalitate.

Eu **ILIE BOGDAN-PETRE** declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că sunt necăsătorit.

VII. Dispoziții finale

În conformitate cu dispozițiile din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, notarul public care a autentificat acest act va cere din oficiu înscrierea în cartea

17

funciară la biroul de carte funciară în a cărei rază de activitate se află imobilul, respectiv Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.

Actele care au stat la baza încheierii prezentului contract sunt: certificatul de atestare fiscală sus menționat, extrasul de carte funciară sus menționat, procura sus menționată, actele de proprietate, actele de identitate, toate aflate în arhiva acestui birou notarial.

În scopul taxării s-a avut în vedere echivalentul în lei al prețului de **25.000 euro** (douăzecișicindimileuro), respectiv 111.007,50 lei (una sută unu spre zece mii șapte lei și cinci zeci bani) calculat la cursul BNR de 4,4403 lei/1 euro de astăzi data autentificării prezentului contract.

Tehnoredactat și autentificat la Biroul Notarial „OMNIA” - Societate Profesională Notarială de Notar Public Polihovici Daniela, azi, data autentificării într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate din care 1 (unul) exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 (unul) exemplar pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1 și 3 (trei) exemplare au fost eliberate părților.

Noi, părțile contractante, cunoscând prevederile art. 326 Cod penal, declarăm că toate datele acestui contract corespund adevărului, că am citit în întregime conținutul lui, că, nesiliți de nimeni, consimțim să îl semnăm și solicităm autentificarea lui.

VÂNZĂTOR,
CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ
prin mandatar
S.S. ILIE BOGDAN-PETRE

CUMPĂRĂTOR,
S.S. ILIE BOGDAN-PETRE

ROMANIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

BIROUL NOTARIAL „OMNIA” - Societate Profesională Notarială

Licență de Funcționare: 1523/1314/04.08.2013

Sediul: Bld. Unirii nr.27, bl. 15, sc. 2, et. 1, ap. 26, sector 5, București

-Operator de date cu caracter personal nr. 8943-

Tel. 021/3308880; Fax 021/3308881

daniela.polihovici@gmail.com

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.589

30 Aprilie 2014

În fața mea, **POLIOVICI DANIELA**, notar public, la sediul biroului notarial, s-a prezentat:

ILIE BOGDAN-PETRE, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în București, sector 1, str. Aviației, nr.1, bl. 4C, sc.1, et. 1, ap.5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr.2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, **în nume propriu și în calitate de mandatar pentru CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ**, cetățean român, căsătorit cu Crăciunescu Cătălina-Georgeta, născut la data de 04.02.1980 în Mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud, domiciliat în Mun. București, Str. Aron Cotruș nr. 57, sc. D, et. 2, Sector 1, identificat cu CI seria RR nr. 842688, eliberată la data de 04.11.2011 de SPCEP Sector 1, valabilă până la data de 04.02.2021, CNP 1800204060021, conform procurii autentificată sub nr. 473 din data



de 09.04.2014 la Biroul Notarial „OMNIA” – Societate Profesională Notarială de Notar Public Polihovici Daniela

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

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 achitat **impozitul** în sumă de **2220 lei** de către Ilie Bogdan-Petre cu bon fiscal nr.8/2014.

S-a perceput **taxa ANCPI** în sumă de **167 lei** cu bon fiscal nr.8/2014.

S-a încasat **onorariul** în sumă de **1236 lei + 296,64 lei TVA** cu bon fiscal nr.8/2014,

**NOTAR PUBLIC,
S.S. POLIHOVICI DANIELA**

C.A.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de notar public Polihovici Daniela, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

Notar public,





CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1090/105 B/10572 din 20.04.2011.

ÎN SCOPUL: Elaborarea documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire locuinta P+1E

Urmare a cererii adresate de⁽¹⁾ **ILIE BOGDAN PETRE**

cu domiciliul⁽²⁾ în județul municipiul orașul comuna Bucuresti
sediu sectorul 1 cod poștal
satul nr. 1 bloc 4C sc. 1 et. 1 ap. 5
strada Aviatiei telefon/ fax E-mail
înregistrată la nr. 10572 din 12.04.2011
Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal
strada Baneasa nr. 7A sau identificat prin⁽³⁾
Planuri cadastrale sc. 1/500 și 1/2000

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000 cu valabilitatea prelungita prin HCGMB nr. 324/17.11.2010.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Se prezinta: CVC autentificat sub nr. 1222/20.12.2010 de BNP OMNIA, notar public Polihovici Daniela conform caruia terenul intravilan in suprafata de 122,35 mp este proprietate particulara in indiviziune; Extras de Carte Funciara pentru informare emis de OCPIS1 in baza cererii nr.204338/05.04.2011 conform caruia imobilul cu nr. cadastral 25836 inscris in Cartea Funciara nr.87417 nedefinitiva nu este grevat de sarcini. Imobilul nu se afla pe lista monumentelor istorice si siturilor arheologice actualizata in 2010.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform PUG-MB aprobat prin HCGMB 269/2000 si prelungit cu HCGMB nr.324/2010, amplasamentul se incadreaza in subzona M3, subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, situate in afara zonei protejate, unde sunt permise urmatoarele functiuni : servicii sociale , colective si personale; sedii ale unor organizatii politice , profesionale etc; comert cu amanuntul , activitatii manufacturiere; hoteluri, pensiuni, agentii de turism ; restaurante, baruri, cofetarii, cafele etc ; sport si recreere in spatii acoperite ; parcaje la sol si multietajate ; spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite ; spatii plantate-scuari ; locuinte cu partiu obisnuit ; locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere.

Terenul este destinat spatiului verde amplasat intre unitatile de locuit/blocuri. Se solicita realizarea unei locuinte P+1E. Imobilul se afla in zona fiscala "A".

⁽¹⁾ Numele și prenumele solicitantului
⁽²⁾ Adresa solicitantului
⁽³⁾ Date de identificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC:

Reglementari urbanistice prevazute de PUG-MB aprobat cu HCGMB nr 269/2000 si prelungit cu HCGMB nr.324/2010 pentru subzona « M3 » : $POT_{max}=60\%$, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri), $CUT_{max}=2,5$, iar inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente. In cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.

Conform Legii nr.24/ 2007 (republicată în anul 2009), art.4, lit.b) și lit.j), terenul ce face obiectul acestui Certificat de Urbanism este scuar - spațiu verde aferent locuințelor de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calitatii aerului.

Amplasamentul este cel figurat pe planurile anexate.

În conformitate cu art.5. alin.d) al Legii 24/2007, republicată în 2009, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, persoanele fizice au obligația să nu ocupe cu construcții provizorii sau permanente zonele inventariate ca spații verzi iar în conformitate cu art.6 lit. c al aceleiași legi persoanele juridice au obligația să nu diminueze suprafețele inventariate ca spații verzi.

Conform O.U.G. nr.195/ 2005 (cu modificările și completările ulterioare), cap.XII, art.71 :

“(1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.”

Terenul este neconstruibil.

Nota :

1) Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, astfel cum acestea reies din documentațiile de urbanism legal aprobate, precum și din documentele anexate cererii de către solicitant. Primăria Sectorului 1 nu este responsabilă pentru existența unor revendicări pe legea 10/2001 sau pe alte legi de restituire, sau de existența unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, sau a unor cereri formulate conform legilor de restituire în vigoare, altele decât cele menționate în documentația anexată cererii.

2).Solicitantul este direct responsabil de identificarea cadastrală a imobilului în documentele care stau la baza elaborării prezentului certificat de urbanism.

Prezentul Certificat de urbanism nu poate fi utilizat în scopul declarat întrucât terenul este neconstruibil conform OUG nr.195/2005 (cu modificările și completările ulterioare), cap.XII, art.71

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

Agentia pentru Protecția Mediului București (Aleea Lacul Morii nr.1, Sector 6, București) ;

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri, programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

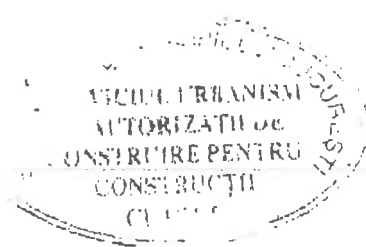
În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



Ilie Bogdan Petre
Baneasa 7A
Locuinta P+1E
10572/12.04.2011

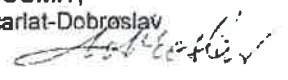
Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

**PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**

ANDREI IOAN CHILIMAN



INTOCMIT,
Cristina Scarlat-Dobreslav



**SECRETAR,
BOGDAN NICOLAE GRIGORESCU**

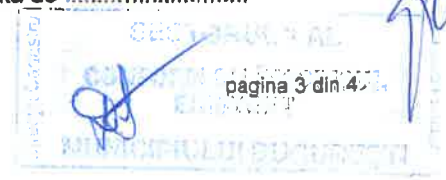


**ARHITECT SEF,
Arh. ANDREI MARINESCU**

**SEF SERVICIU,
Arh. LILIANA MAGUREANU**



Achitat taxa de 5 lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.08.2011



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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

ÎNTOCMIT,

ȘEF SERVICIU,

Data prelungirii valabilității:.....

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data dedirect / prin poștă.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 236142 București Sectorul 1

Nr. cerere 81641
Ziua 18
Luna 09
Anul 2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 87417
Nr. cadastral vechi: 25836

Adresa: Loc. București Sectorul 1, Str. Baneasa, Nr. 7A, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	236142	122	teren in proprietate

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
472076 / 21/12/2010		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 1222, din 20/12/2010 emis de BNP POLIHOVICI DANIELA;		
84	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/2 1) ILIE BOGDAN PETRE, necasatorit	A1
28341 / 05/05/2014		
Act notariar nr. 589 din 30/04/2014 emis de Agentia de Proprietate Daniela;		
85	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) ILIE BOGDAN PETRE, (necasatorit)	A1

C. Partea III. SARCINI

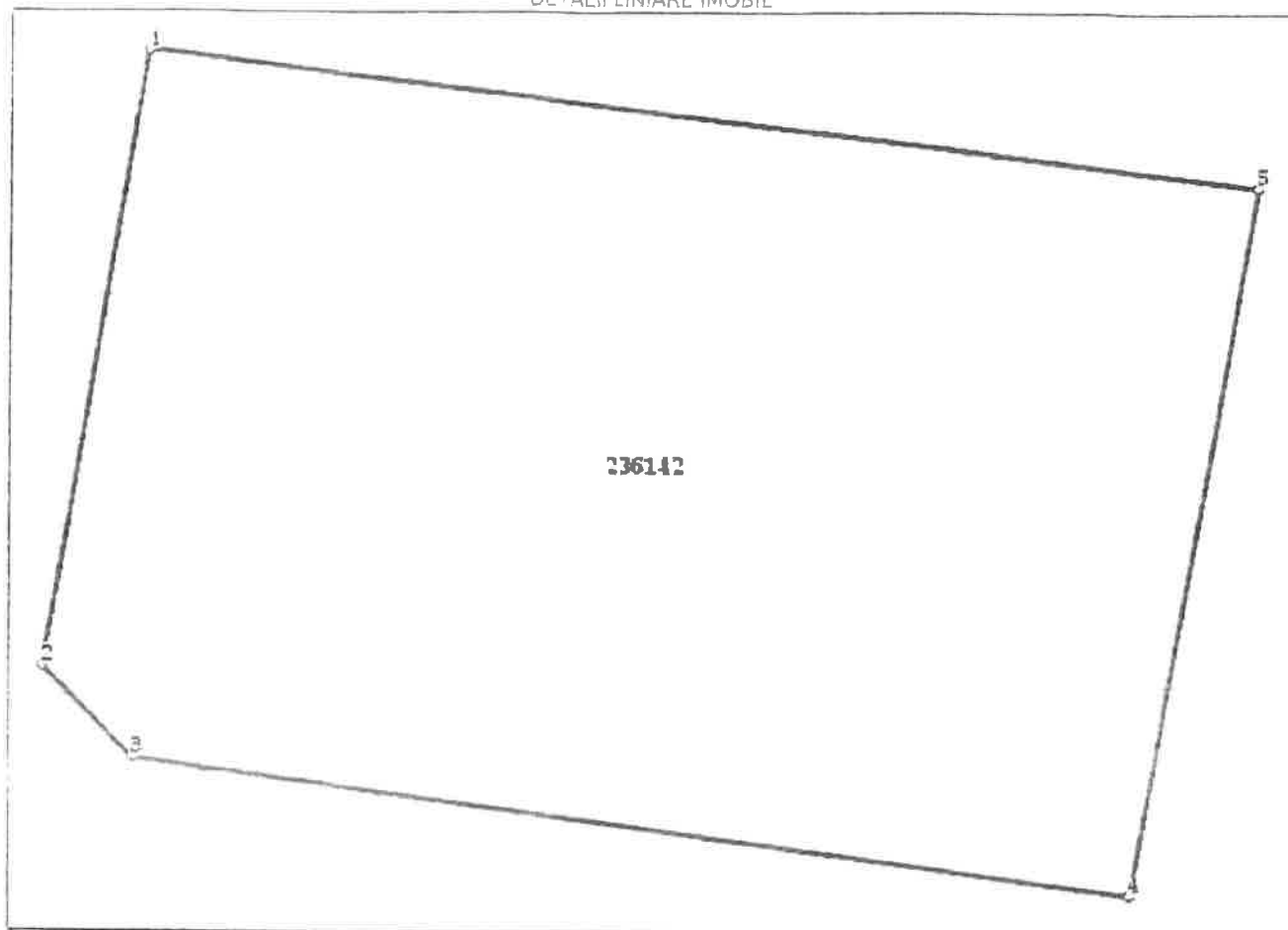
Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
236142	122	teren in proprietate

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	122	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.505
2	3	1.617
3	4	11.429
4	5	9.844
5	1	12.713

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

[Handwritten signature and official stamp]

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic Integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/09/2018, 11:30



ANCPI

Nr. cerere 480612
Ziua 29
Luna 12
Anul 2010

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTORUL 1

EXTRAS DE CARTE FUNCARA

pentru

INFORMARE

Cartea funcara INDIVIDUALA cu nr. 87417 NEDEFINITIVA

Municipiu BUCURESTI SECTOR 1

A. Partea I - a

Nr. Crt.	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului	Suprafata	Observatii
1	25836	BUCURESTI SECTOR 1, Strada RANEASA numarul 7A. Descriere teren: teren in proprietate	122.35 MP	

B. Partea a II-a

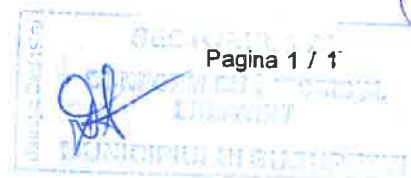
Nr. Crt.	Nume si prenume proprietar	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
3	CRACIUNESCU CATALIN IONUT - 1/2 - necasatorit	Incheiere nr. 472076 / 21.12.2010 in baza CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 1222/ 20.12.2010 emis de BNP POLIHOVICI DANIELA se INTABULEAZA dreptul de PROPRIETATE asupra PI/ 1 cu titlu de CUMPARARE.	PI/ 1
4	ILIE BOGDAN PETRE - 1/2 - necasatorit	Incheiere nr. 472076 / 21.12.2010 in baza CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 1222/ 20.12.2010 emis de BNP POLIHOVICI DANIELA se INTABULEAZA dreptul de PROPRIETATE asupra PI/ 1 cu titlu de CUMPARARE.	PI/ 1

C. Partea a-III-a

Nr. Crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din carte funcara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funcara poate fi utilizat conform cererii si nu este valabil la incheierea actelor
autentificate de notarul public.

Asistent - registrator,
ALIMAN DANIEL



00

RIDICARE TOPOGRAFICA
-Plan de situatie-

ADRESA: Str. BANEASA nr. 7A
BUCURESTI – sector 1

BENEFICIARI: ILIE BOGDAN PETRE si
CRACIUNESCU CATALIN IONUT

Executant:
Sing.ERHAN GHEORGHE

Data intocmirii: 10.03.2011



DESCRIEREA LUCRARILOR TOPOGRAFICE SI GEODEZICE

1. Metode si aparatura folosite la masuratori:

Metoda utilizată a fost cea a drumuirii, iar celelalte puncte au fost determinate prin radiere, suprafețele fiind determinate analitic. La măsurători a fost utilizat un aparat tip stație totală "SOUTH FOIF OTS 632 L" clasa a 2-a de exactitate, a cărei precizie de măsurare se încadrează în toleranțele impuse de instrucțiunile de întocmire a planurilor la scara 1:500;

2. Sistemul de coordonate:

Sistemul de proiecție utilizat este Sistemul Plan Local Bucuresti;

3. Puncte geodezice de sprijin vechi si noi folosite:

Din sistemul de sprijin realizat anterior nu am folosit puncte. Au fost amplasate doua puncte noi GPS – G1 si G2, din acestea s-au efectuat ridicările de detalii planimetrice. Noile puncte s-au materializat prin tarusi, asa cum sunt descrise in schitele de reperaj anexate;

4. Starea punctelor geodezice vechi:

Nu au fost folosite puncte vechi

5. Descrierea punctelor topografice noi determinate in cadrul lucrarii: (puncte de indiesire ale rețelei de sprijin sau ale rețelei de ridicare):

-punctul G1 – materializat la sol cu pichet metalic plasat la distantele indicate pe schita de reperaj;

-punctul G2 – materializat la sol cu pichet metalic plasat la distantele indicate pe schita de reperaj;

Ridicarea topografica s-a efectuat la solicitarea proprietarilor in vederea materializarii in "Planul de situatie" a detaliilor existente la teren in acest moment.

Amplasarea terenului pe plan s-a executat prin raportarea exacta a coordonatelor din "Planul de amplasament si delimitare a imobilului", existent in documentele de cadastru prezentate de proprietari.

Am constatat la teren ca toate aleile cat si parcarile sunt betonate.

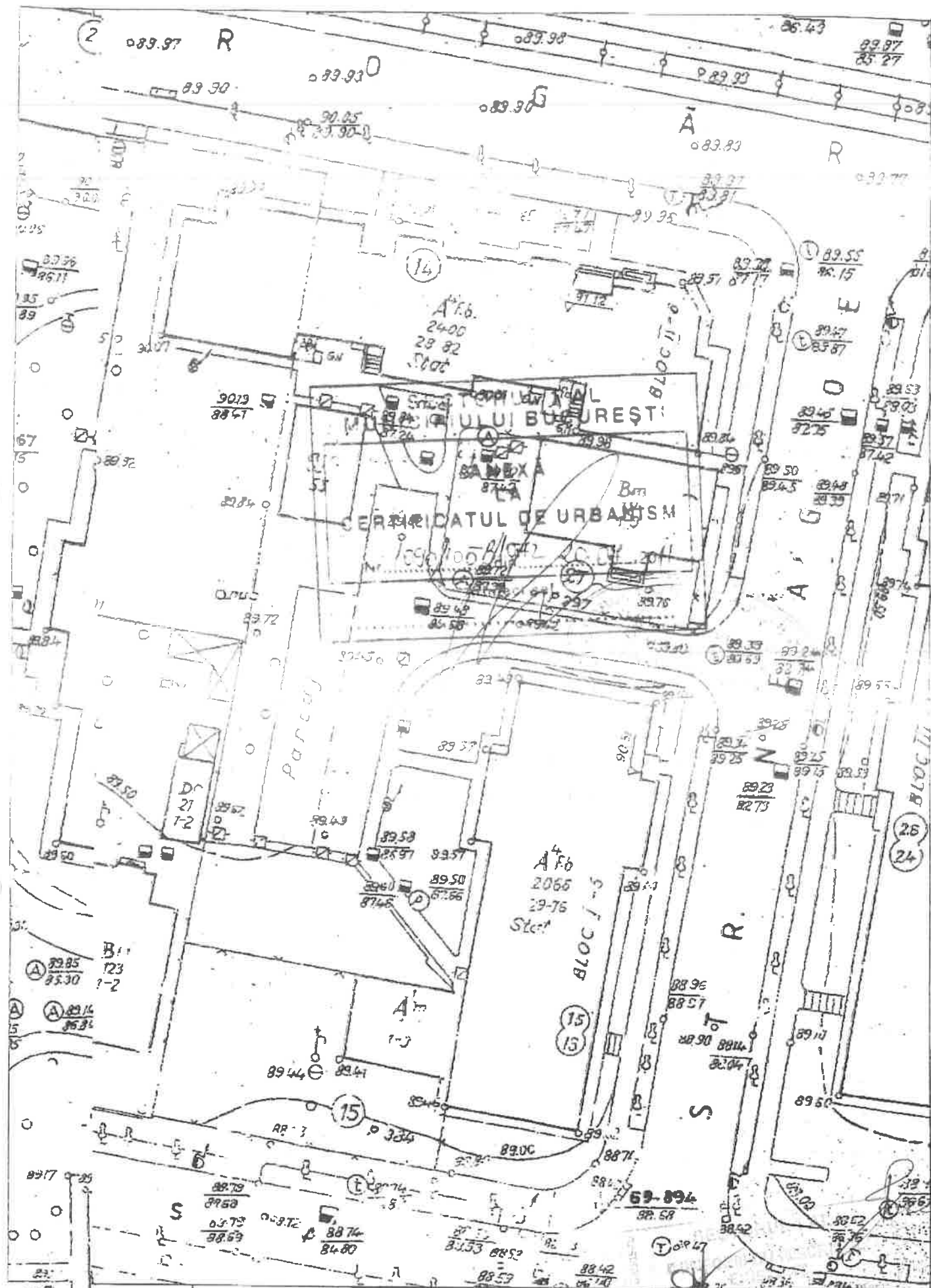
Executant:

Sing. ERHAN GHEORGHE

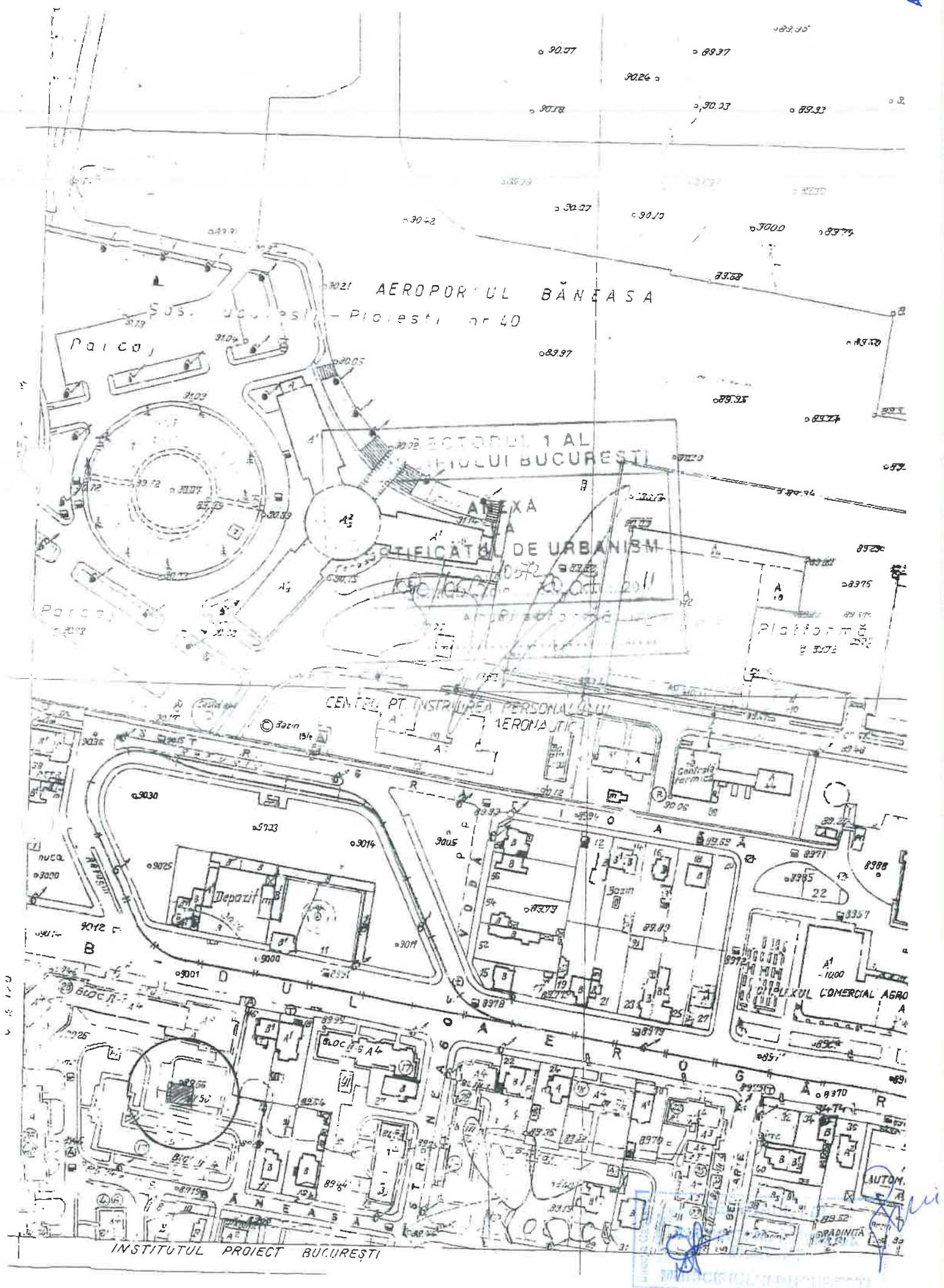
Semnatura si stampila

Data intocmirii: 11.03.2011





DESENAT	Ing. ROXANA VLADILA	NUME DESEN:	PLAN DE SITUATIE PROPUNERE	SCARA: 1/500
PROIECTAT	Ing. ROXANA VLADILA			FAZA: CU
		DESEN NR.: A02		DATA: 06 2011



6

Scara 1: 500

554915Total

B. Date referitoare la constructii

Total

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Local Mun. Bucuresti

$S(11) = 122.35 \text{ mm}$ $P = 44 \text{ } 109 \text{ m}$

Suprafata totala masurata - 122mp
Suprafata din act - 122 mp

Date: 11.03.2021

SECURITY & AL.
C. FORM 101 (1980)
EDW:ST
MUNICIPAL BUDGET



Prezentul înscris nu constituie o atestare a dreptului de proprietate

Bucuresti Sectorul 1 al Municipiului
Bucuresti Directia Generala Impozite si
Taxe Locale

Codul de identificare fiscala:
12293095

28.09.2018 10:33



021-3119109

Nastase Cristina

Numar 859085 din 28.09.2018

Rol: **1343967** Contribuabil: **ILIE BOGDAN-PETRE**

Suburbie 33

CNP/NIF: **1840711450071**

Adresa: Strada AVIATIEI, nr. 1, bl. 4C, sc. 1, et. 1, apt. 5, Municipiul Bucuresti, Sector 1, sub. 33

Institutia este autorizata sa prelucreze date cu caracter personal conform autorizarii de inregistrare nr. 10761 si 38012

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL*

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei ILIE BOGDAN-PETRE, nr. 859085 / data 28.09.2018 cu domiciliul in str. AVIATIEI, nr. 1, bl. 4C, sc. 1, ap. 5, sector 1, loc. Bucuresti, legitimat(a) prin B.I./C.I./C.I.P./Pasaport seria RX nr. 744907, cu C.N.P. 1840711450071, avand calitatea de si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic 1343967 se atesta urmatoarele:

Contribuabilul ILIE BOGDAN-PETRE, cu domiciliul in Strada AVIATIEI, nr. 1, bl. 4C, sc. 1, et. 1, apt. 5, municipiul Bucuresti, Sector 1, , figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri:

Matricola: Descriere

Imobil, Adresa: Strada BANEASA, nr. 7A, Municipiul Bucuresti, Sector 1, Sub. 46, cu actul de dobândire numărul 1222 din 20.12.2010

2503116 Nr. matricola: 2503116 Teren intravilan , Zona A, 122.35 mp neocupat , Total: 122.35 mp ; Numar cadastral: 25836 Data impunere: 20-12-2010

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala nu figureaza in evidentele compartimentului fiscal cu **creante bugetare de plata scadente** catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii

In cazul utilizarii pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele inregistrate pana la data decesului si iar notarul are obligatia inscrierii in certificatul de mostenitor a debitelor ce revin mostenitorilor si comunicarea catre organul fiscal a unei copii de pe certificatul de mostenitor.

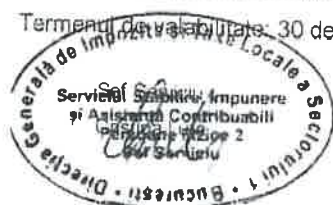
Prezentul certificat s-a eliberat pentru: **NOTARIAT-VANZARE, COTA DE 100%**

Pentru instrainarea dreptului de proprietate asupra cladirilor, terenurilor si a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se instraineaza trebuie sa prezinte certificate de atestare fiscala prin care sa se ateste achitarea tuturor obligatiilor de plata datorate bugetului local al unitatii administrativ-teritoriale in a carei raza se afla inregistrat fiscal bunul ce se instraineaza. Pentru bunul ce se instraineaza, proprietarul bunului trebuie sa achite impozitul datorat pentru anul in care se instraineaza bunul, cu exceptia cazului in care pentru bunul ce se instraineaza impozitul se datoreaza de alta persoana decat proprietarul. Actele prin care se instraineaza cladiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu incalcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare sunt nule de drept.

Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate.

Alte mentiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii



Operator
Nastase Cristina

Am primit un exemplar,

Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 2016/679. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679

- 1) Spre exemplu notarul public conform denegării date de către contribuabil
- 2) Executori fiscali ai altor organe fiscale, executori judecătorești bancari
- 3) Mostenitori trebuie sa faca dovada debitelor inregistrate cu actul de dobandire
- 4) Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri : proprietate-facsimila din data : /alte situatii
- 5) In cazul in care informatia nu au fost in aceasta situatie, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea valabilitate si dupa semnarea si stamparea organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificatul.
- 6) Debitele inregistrate pana la data decesului vor completa pasul masei succesorale. Debitele inregistrate dupa data decesului reprezinta de drept sarcina fiscala a mostenitorilor
- 7) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

pentru cetățean, pentru bunăstare
**DIRECȚIA CADASTRU, FOND FUNCİAR,
PATRIMONIU ȘI REGISTRU AGRICOL**

**Compartiment
Cadastru și Patrimoniu**

Nr. N. 568 /16.10.2019

Către,

Serviciul Tehnică Legislativă, Audiențe

Având în vedere adresa dumneavoastră nr. K2 – 412/10.09.2019, prin prezenta vă transmitem Raportul de specialitate la Proiectul de Hotărâre *privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1*, întocmit conform competențelor deținute de Direcția Cadastru, Fond Funciar Patrimoniu și Registru Agricol.

Documentația conține 82 file.

Director executiv,
Mădălina - Veronica Haidemak

Întocmit, Pricop Daniel

Proces –verbal al Ședinței Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificarea a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane

Întrunită în data de 11.07. 2019

I. - la **ședință au luat parte** trei din cei 5 (cinci) membrii ai acesteia, domnul consilier local Cristian Neagu și doamna Director al Direcției Resurse Umane și Direcției Juridice, Anca Gagu fiind absenți.

II. - punctele de pe ordinea de zi ale comisiei au fost următoarele:

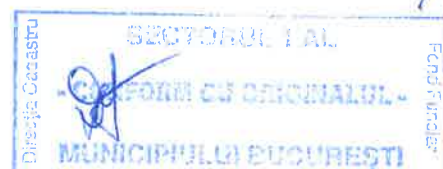
1) demararea negocierilor în vederea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București a imobilului- teren situat în str. Băiculești, nr.25, Lot 24, sector 1, București;

Ținând cont de datele înscrise în Raportul de evaluare VP 1907- 51/07.07.2019 realizat pentru terenul situat în str. Băiculești, nr. 25, Lot 24, sector 1, București, membrii comisiei au procedat la demararea negocierilor în vederea achiziționării acestui imobil. Proprietarul imobilului a fost reprezentant de domnul Pandeuș Leonard, care a prezenta comisiei procura specială de reprezentare, care a fost atașată la dosar. Prețul solicitat de acesta **a fost de 650 euro/mp.**

Membrii Comisiei, au stabilit ca negocierea să pornească de la un **nivel de 25 euro/mp** și i-au adus la cunoștință acestuia că în vederea achiziționării terenului, a fost efectuat un raport de evaluare de către un evaluator acreditat Anevar, precizând, în mod expres, faptul că valoarea negociată nu poate depăși valoarea de piață a imobilului rezultată din Raportul de Evaluare nr.VP 1907- 51/07.07.2019. Acesta a afirmat că este dispus să negocieze prețul indicând **un nivel minim de 590 euro/mp**, totodată arătând că oferta înaintată de Comisie este foarte mică în comparație cu prețul posibil a fi încasat pe piața liberă, având în vedere indicatorii urbanistici prevăzuți în certificatul de urbanism.

Comisia, a arătat faptul că terenul figurează în registrul spațiilor verzi al Municipiului București, acest aspect restrângând posibilitatea de a construi pe acest teren și a reafirmat faptul că valoarea rezultată în urma raportului de evaluare nu va putea fi depășită. Totodată, Comisia a transmis faptul că această valoare este situată mult sub prețul solicitat.

Reprezentantul proprietarului a concluzionat că în aceste condiții procesul de negociere devine imposibil, **astfel negocierea a fost sistată.**



2) demararea negocierilor în vederea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București a imobilului- teren situat în str. Băneasa, nr. 7A, sector 1, București;

Ținând cont de datele înscrise în Raportul de evaluare nr. VP 1906- 47/28.06.2019 realizat pentru terenul situat în str. Baneasa, nr.7A, sector 1, București, membrii comisiei au procedat la demararea negocierilor în vederea achiziționării acestui imobil.

Domnul Ilie Bogdan Petre, proprietar al terenului situat în str. Băneasa nr. 7A, sector 1, București, a solicitat un **preț de 400 euro/mp.**

Membrii comisiei au comunicat acestuia faptul că în vederea achiziționării a fost realizat un raport de evaluare din care a rezultat o valoare de piață a terenului, pe care comisia o va avea în vedere în procesul de negociere, precizând, în mod expres, faptul că valoarea negociată nu poate depăși valoarea rezultată din Raportul de evaluare nr. VP 1906- 47/28.06.2019.

Comisia a propus să înceapă negocierea de la un **nivel de 150 euro/mp.**

Proprietarul, a refuzat această ofertă, reconsiderând prețul la un **nivel de 250 euro/mp.**

În spiritul negocierii, membrii Comisiei au înaintat o nouă ofertă la un **nivel de preț de 160 euro/mp.**

Oferta a fost considerată în continuare foarte mică de către proprietar, acesta a propus o negociere a prețului la o valoare globală, în acest sens a transmis comisiei un **preț de 30.000 euro.**

Membrii Comisiei au fost de acord și au înaintat o nouă ofertă la **nivelul de 21.000 euro.**

Proprietarul a fost de acord să negocieze în continuare, solicitând o valoare de preț la **nivelul de 25.000 euro, valoare sub care a afirmat că nu mai este dispus să negocieze.**

Comisia a insistat cu oferta înaintată la valoarea de **21.000 euro, astfel s-a stabilit o nouă întâlnire, timp în care proprietarul să se poată informa mai bine cu privire la nivelul prețului de vânzare.**

După o reanaliză a Raportului de Evaluare de către membrii Comisiei, având în vedere că prețul solicitat de proprietar rezultat în urma negocierii se încadra în valoarea rezultată în urma expertizei, ținând cont că pe acest teren este amenajat și funcționează de mai mult timp o parcare, **s-a stabilit că prețul la care se va achiziționa terenul este de 25.000 euro, plus taxele notariale.**

Proprietarul a fost informat cu privire la procedurile ce urmează a fi îndeplinite, cu privire la finalizarea propriu-zisă a demersurilor necesare achiziționării.

3) demararea negocierilor în vederea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București a imobilului- teren situat în str. Căpâlna, nr. 5, sector 1, București;

Ținând cont de datele înscrise în Raportul de evaluare nr. VP 1907- 49/05.07.2019 realizat pentru terenul situat în str. Căpâlna, nr.5, sector 1, București, membrii comisiei au procedat la demararea negocierilor în vederea achiziționării acestui imobil.

Doamna Simion Lidia, proprietar al terenului situat în str. Capâlna nr. 5, sector 1, București, a solicitat **un preț de 1700 euro/mp.**

Comisia a adus la cunoștința acesteia faptul că, în vederea realizării achiziției terenului, a fost realizat Raportul de Evaluare nr. VP 1907- 49/05.07.2019, precizând, în mod expres, faptul că valoarea negociată nu va putea depăși valoarea rezultată din raportul de evaluare. Totodată, având în vedere faptul că nivelul prețului solicitat de proprietar era foarte mare în raport cu nivelul de preț rezultat din raportul de evaluare, membrii comisiei au decis să înainteze o ofertă **la un nivel de 25.000 euro**, precizând, în mod expres, faptul că această ofertă nu poate fi depășită.

Proprietarul, nu a fost de acord cu nivelul ofertei înaintate de Comisie, și-a exprimat dorința de a realiza un raport de evaluare propriu, în scopul unei mai bune informări cu privire la nivelul prețului de piață al imobilului, s-a stabilit în acest sens o nouă întâlnire la o data viitoare care îi va fi comunicată de către comisie.

4) demararea negocierilor în vederea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București a imobilului- teren situat în str. Turda, nr. 110, sector 1, București;

Ținând cont de datele înscrise în Raportul de evaluare nr. VP 1907- 50/05.07.2019 realizat pentru terenul situat în str. Turda, nr. 110, sector 1, București și având în vedere că pe acest teren este deja amenajată o parcare, membrii comisiei au procedat la demararea negocierilor în vederea achiziționării acestui imobil.

La negociere au participat domnul Konrad Karol coproprietar al terenului situat în str. Turda nr. 110, sector 1, București și doamna avocat Anton Liliana Simona în calitate de reprezentant al celorlalți trei coproprietari ai terenului. Aceasta a depus la dosar o împuternicire avocațială și o copie a legitimației.

Comisia a adus la cunoștința acestora faptul că, în vederea realizării achiziției terenului, a fost realizat Raportul de Evaluare nr. VP 1907- 50/05.07.2019, precizând, în mod expres, faptul că valoarea negociată nu va putea depăși valoarea rezultată din acest raport. Totodată, membrii comisiei au întrebat proprietarul terenului și avocatul celorlalți coproprietari dacă doresc să vândă terenul, arătând acestora disponibilitatea Sectorului 1 de a achiziționa terenul, cu condiția de a accepta valoarea rezultată din raportul de evaluare. Aceștea au răspuns afirmativ, în sensul că și-au exprimat intenția de a soluționa problema referitoare la vânzarea terenului, arătând disponibilitatea de a negocia.

Comisia a înaintat **o ofertă la nivelul de 40.000 euro.**

Proprietarul terenului, a arătat faptul că împreună cu ceilalți coproprietari **și-au propus un nivel de preț de 50.000 euro.**



*Comisia de identificare și negociere în vederea
achiziționării de la proprietari precum și de identificare a
terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a
Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă
pentru copii precum și amenajării de parcaje
subterane/supraterane*

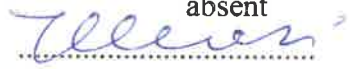


În urma procesului de negociere care a urmat, Comisia a înaintat o nouă ofertă de achiziție la un nivel de 41.000 euro, ofertă care a fost acceptată de proprietar și de avocatul celorlalți coproprietari.

Proprietarul, împreună cu avocatul celorlalți coproprietari, au fost informați cu privire la procedurile ce urmează a fi îndeplinite, cu privire la finalizarea propriu-zisă a demersurilor necesare achiziționării.

Întregul proces de negociere a fost înregistrat în format audio-video, urmând ca materialul rezultat să fie păstrat în arhiva Comisiei.

Membrii:

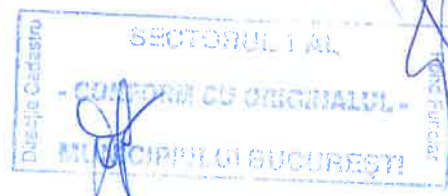
Semnătura

- | | |
|---|---|
| 1. Consilier local Cristian-Marian Neagu | absent |
| 2. Consilier local Ilinca Macarie |  |
| 3. Consilier local Adrian Suvac |  |
| 4. Directorul Executiv al Direcției Juridice și Resurse Umane
a A.D.P. - Anca Gagu | absent |
| 5. Directorul executiv al Direcției Cadastru, Patrimoniu și Evidență Electorală Mădălina
Veronica Haidemak |  |

Invitat

Ilie Bogdan Petre în calitate de proprietar al terenului situat în București, Băneasa, nr. 7A, sector 1, București

Konrad Karol, Konrad Jean, Konrad Cornelyy, Konrad Claudiu, în calitate de coproprietari ai terenului situat în str. Turda nr. 110, sector 1, București,
prin Av. Anton Liliana Simona



PRIMAR GENERAL

Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89; 305 55 90

305 55 00 Int. 1101

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro**Primăria Municipiului București**Nr.: 272/2008 **DISPOZIȚIE** din 18.03.2008

Privind soluționarea dosarului întocmit în baza Notificării înregistrată sub nr.2205/08.11.2001 la Executorul judecătoresc, privind imobilul situat în București, strada Băneasa nr.7, sectorul 1, trecut în proprietatea statului în baza Decretului nr.252/1979, solicitat în natură de domnul POPESCU DUMITRU, cetățean român, cu domiciliul în București, strada Ion Câmpineanu nr. 10, etajul 1, apartament 2, sectorul 1, posesor al B.I. seria AO nr. 167288, CNP 1310127400335 și doamna POPESCU GIORGETA, cetățean român, cu domiciliul în București, strada Ion Câmpineanu nr. 10, etajul 1, apartament 2, sectorul 1, posesoare a B.I. seria BE nr. 552896, CNP 2340713400441.

Văzând actele dosarului anexate la notificare, referatul Comisiei interne pentru analizarea notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 și Raportul de expertiză Tehnică Extrajudiciară întocmit de expert tehnic ing. Gheorghe Constantin, din care rezultă că terenul în suprafață de 122,00 m.p. (identificat S2) este liber de construcții definitive de suprafață și neafectat de rețele edilitare subterane; Notificatorii au făcut dovada calității de persoane îndreptățită la restituire în baza actului de vânzare-cumpărare nr.11805/1971;

În conformitate cu art. 7 alin.1, art. 9 și art. 25 alin. 1 și 3 din Legea nr.10/2001, republicată, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și HG nr. 250/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001;

În temeiul art.68 (1) și art. 115(1) lit. a din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată în 2007.

PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**DISPUNE:**

Art. 1 - Se restituie, în natură, în proprietatea domnului POPESCU DUMITRU, cetățean român, cu domiciliul în București, strada Ion Câmpineanu nr. 10, etajul 1, apartament 2, sectorul 1, posesor al B.I. seria AO nr. 167288, CNP 1310127400335 și doamnei POPESCU GIORGETA, cetățean român, cu domiciliul în București, strada Ion Câmpineanu nr. 10, etajul 1, apartament 2, sectorul 1, posesoare a B.I. seria BE nr. 552896, CNP 2340713400441, terenul în suprafață de 122,00 m.p., situat în București, strada Băneasa nr.7, sectorul 1, care se identifică ca suprafața S2, conform raportului de expertiză tehnică extrajudiciară întocmit de expert ing. Gheorghe Constantin, anexă la prezenta dispoziție.

Art. 2 – Predarea-preluarea bunului prevăzut la art.1 se face pe bază de protocol de predare-preluare încheiat de deținător.

Art. 3 - Prezenta dispoziție face dovada proprietății asupra imobilului-teren și constituie titlu executoriu după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară. Îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cad în sarcina beneficiarilor restituirii.

Art. 4 - Prezenta dispoziție poate fi atacată în termen de 30 de zile de la comunicare la Secția Civilă a Tribunalului București.

Art. 5 - Dispoziția se comunică notificatorilor, Primarului Sectorului 1, Direcției de Investiții, Direcției de Achiziții Concesionări și Contracte, Direcției Evidență Imobiliară și Cadastrală și Administrației Fondului Imobiliar, prin grija Direcției Juridic, Contencios și Legislație.

Copia dispoziției se va comunica și Direcției Generale a Finanțelor Publice a Municipiului București.

PRIMAR GENERAL,

ADRIEAN VEREANU



**Secretar General al
Municipiului Bucuresti,
TUDOR TOMA**

Aviz favorabil

DIRECTIA JURIDIC, CONTENCIOS SI LEGISLATIE

DIRECTOR EXECUTIV,

ADRIAN IORDACHE

**DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII
ȘI PLANIFICARE URBANĂ**

**Avizat,
Director Executiv Adjunct – D.E.I.C.
VERONICA HALIPA**



LEGEA NR.10/2001



**PRIMARIA SECTORULUI 1 BUCURESTI
ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC**



Bd. Ponișoarei nr.4 – Sector 1, Bucuresti

Tel: 319.32.63 (Dispecerat ADP SI); 319.32.53 (Secretariat); Fax: 319.32.54

Nr. 23.165...1.13.11.2008.....

CATRE :

Popescu Dumitru

Bucuresti, str.Ion Campineanu, nr. 10, et.1, ap.2, sector 1

Avand in vedere adresa dumneavoastra inregistrata la sediul A.D.P. Sector 1 sub nr. 22295/ 03.11.2008, prin care solicitati oprirea lucrarilor de amenajare a unor spatii de parcare pe terenul situat in str. Baneasa nr.7 , intrucat terenul pe care se construiesc reprezinta proprietatea dumneavoastra, va comunicam urmatoarele:

- din inscrisurile pe care le-ati anexat adresei mai sus amintite, respectiv: Dispozitia Primarului General a Municipiului Bucuresti nr.9903/18.03.2008, Raport de Expertiza Tehnica Extrajudiciara intocmit de expertul tehnic judiciar Gheorghe Constantin si plan de situatie, Protocol nr.7093/16.16.2008 de predare-primire a terenului in suprafata de 122mp situat in str. Baneasa nr.7 rezulta faptul ca d-nul Popescu Dumitru este proprietarul imobilului situat in str. Baneasa nr.7, imobil care din ratiuni de ordin practic si estetic, a fost inclus in perimetrul destinat amenajarii unor locuri de parcare.

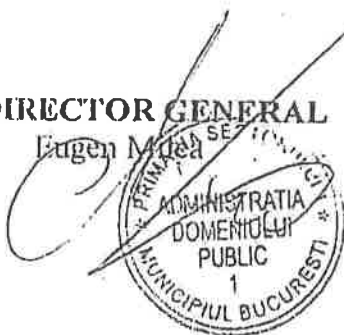
Aceasta stare de fapt nu afecteaza dreptul de proprietate privata asupra terenului in speta, dumneavoastra putand exercita in mod liber cele trei prerogative ale proprietatii (folosinta, dispozitia si culegerea foloaselor) avand de asemenea dreptul de a va granitui si ingradi imobilul ce va apartine.

Totodata , va instiintam ca institutia noastra nu are nicio pretentie, in legatura cu lucrarile executate pe terenul mai sus mentionat.

Cu stima,

DIRECTOR GENERAL

Eugen Mitea



SEF SERVICIU JURIDIC

Cons.jur. Daniel Andronie

[Handwritten signature]

Intocmit

Cons.jur.Razvan Sisea

[Handwritten signature]

ANCPI

Nr cerere 480612
Ziua 29
Luna 12
Anul 2010

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTORUL 1

EXTRAS DE CARTE FUNCARA

pentru

INFORMARE

Cartea funciara INDIVIDUALA cu nr. 87417 NEDEFINITIVA

Municipiu BUCURESTI SECTOR 1

A. Partea I - a

Nr. Crt.	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului	Suprafata	Observatii
1	25836	BUCURESTI SECTOR 1, Strada BANEASA numarul 7A. Descriere teren: teren in proprietate.	122.35 MP	

B. Partea a II-a

Nr. Crt.	Nume si prenume proprietar	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
3	CRACIUNESCU CATALIN IONUT - 1/2 - necasatorit	Incheiere nr. 472076 / 21.12.2010 in baza: CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 1222/ 20.12.2010 emis de BNP POLIHOVICI DANIELA se INTABULEAZA dreptul de PROPRIETATE asupra PI/ 1 cu titlu de CUMPARARE.	PI/ 1
4	ILIE BOGDAN PETRE - 1/2 - necasatorit	Incheiere nr. 472076 / 21.12.2010 in baza: CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 1222/ 20.12.2010 emis de BNP POLIHOVICI DANIELA se INTABULEAZA dreptul de PROPRIETATE asupra PI/ 1 cu titlu de CUMPARARE.	PI/ 1

C. Partea a-III-a

Nr. Crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din carte 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,
ALIMAN DANIEL



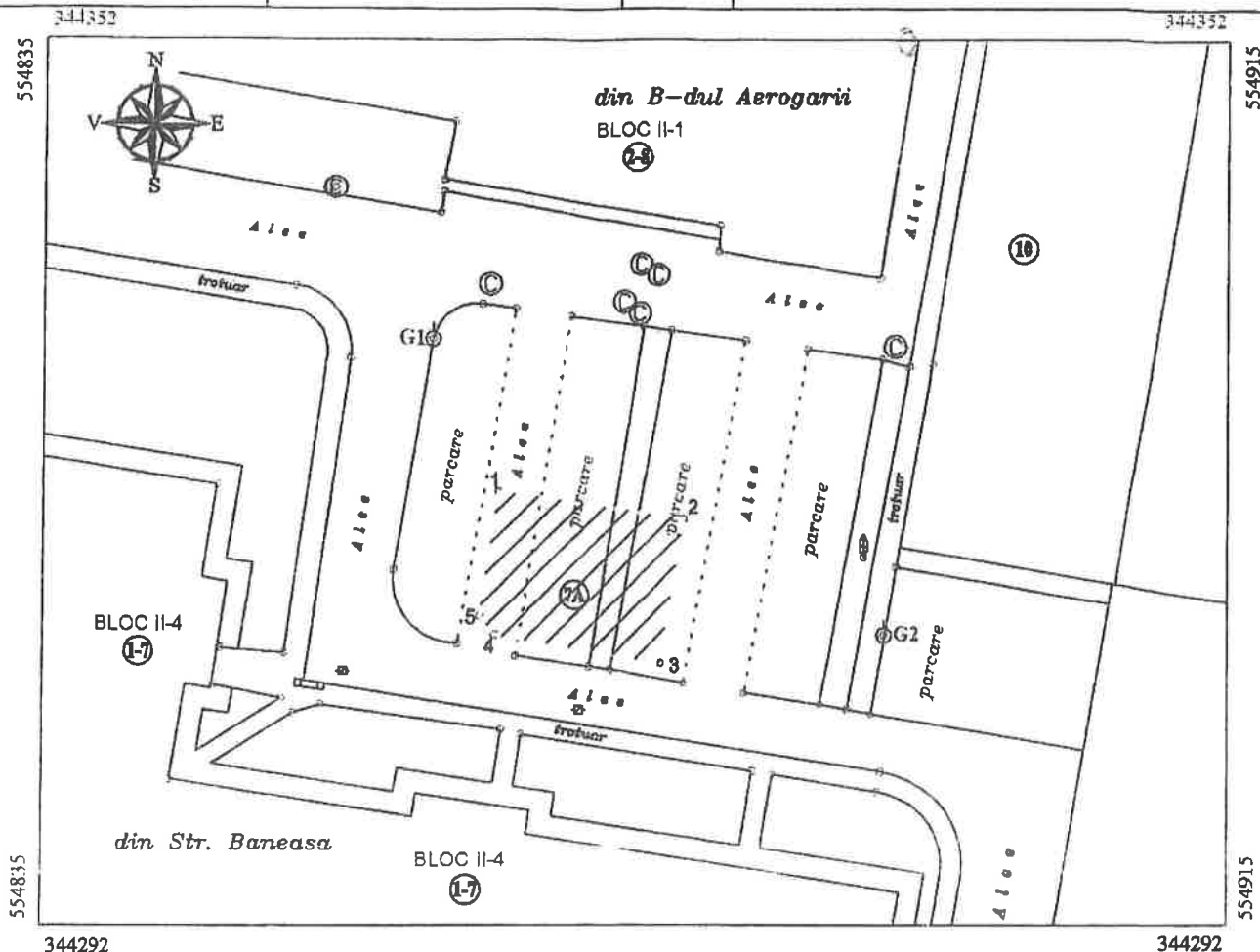
PLAN DE SITUAȚIE

Anexa 11

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25836	122mp	Bucuresti, Str. Baneasa nr.7A

Cartea Funciara nr.	87417	UAT	BUCURESTI - sector 1
---------------------	-------	-----	----------------------



Nr. parcela	Categorii de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
1	Cc	122	-	Teren intravilan, neimprejmuit
Total		122	-	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
		-	
		-	
Total		-	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Local Mun. Bucuresti

Pct.	N (m)		E (m)
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D (i, i+1)
1	344321.904	554865.247	12.713
2	344320.007	554877.818	9.844
3	344310.284	554876.279	11.429
4	344312.216	554865.014	1.617
5	344313.488	554864.016	8.506
S (11)=122.35mp P=44.109m			

Suprafata totala masurata = 122mp
Suprafata din act = 122 mp



S-a cerut autentificarea prezentului înscris:



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

I. Părțile contractului

1. POPESCU DUMITRU, cetățean român, căsătorit cu Popescu Giorgeta, născut la data de 27.01.1931 în Comuna Scorteni, Jud. Prahova domiciliat în București, Str. Ion Cîmpineanu, nr. 10, et. 1, ap. 2, sector 1, identificat cu CI seria RR nr. 350357, eliberată la data de 17.12.2004 de Secția 1 de Poliție, valabilă până la data de 27.01.2064, CNP 1310127400335, și-----

2. POPESCU GIORGETA, cetățean român, căsătorită cu Popescu Dumitru, născută la data de 13.07.1934 în Com. Liești, Jud. Galați, domiciliată în București, Str. Ion Cîmpineanu, nr. 10, et. 1, ap. 2, sector 1, identificată cu CI seria RR nr. 548143, eliberată la data de 17.11.2008 de SPCEP S1 biroul nr. 1, valabilă până la data de 13.07.2068, CNP 2340713400441, în calitate de **vânzător** și-----

3. CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ, cetățean român, necăsătorit, născut la data de 04.02.1980 în Mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud, domiciliat în Mun. Tîrgu Jiu, Str. Maria Lătărețu nr. 13, Jud. Gorj, identificat cu CI seria GZ nr. 146332, eliberată la data de 18.09.2003 de Poliția Mun. TG. Jiu, valabilă până la data de 04.02.2013, CNP 1800204060021, în calitate de **cumpărător**,-----

4. ILIE BOGDAN PETRE, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în București, sector 1, str. Aviației, nr.1, bl. 4C, sc.1, et. 1, ap.5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr.2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, în calitate de **cumpărător**,

a intervenit prezentul **contract de vânzare-cumpărare**, în următoarele condiții:-----

II. Obiectul contractului

Noi, soții **POPESCU DUMITRU** și **POPESCU GIORGETA** vindem domnilor **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE** în indiviziune și în cotă parte indiviză de 1/2 (jumătate) pentru fiecare din imobilul teren intravilan situat în municipiul București, str. Băneasa, nr. 7A, sector 1, în suprafața de 122,35 mp identificat cu nr. cadastral 25836, înscris în cartea funciară nr. 87417 a localității București, sector 1, prin Încheierea nr. 418132/24.09.2008 emisă de OCPI București, sector 1.-----

III. Declarații și garanții ale vânzătorilor

Subsemnații, **POPESCU DUMITRU** și **POPESCU GIORGETA**, în calitate de vânzători, declarăm că am dobândit imobilul ce face obiectul prezentului contract, în timpul căsătoriei, astfel: prin Dispoziția nr. 9903/18.03.2008 eliberată de Primăria Municipiului București ce constituie titlu executoriu și Protocolul de predare-preluare nr. 7093/16.06.2008 a terenului din București, str. Băneasa nr. 7, sector 1, întocmit de Consiliul general al Municipiului București, Administrația Fondului Imobiliar.

Subsemnații, **POPESCU DUMITRU** și **POPESCU GIORGETA**, în calitate de vânzători, declarăm că ne-au fost aduse la cunoștință prevederile art. 292 Cod penal și 215 Cod penal și arătăm că imobilul descris mai sus este proprietatea noastră, pe care l-am dobândit așa cum a fost menționat mai sus, a rămas de la data dobândirii și până în prezent în mod continuu și netulburat în stăpânirea noastră, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ, nu este închiriat niciunei persoane fizice și/sau juridice, nu formează obiectul niciunui litigiu judecătoresc privind dreptul de proprietate, nu face obiectul niciunei acțiuni în revendicare, posesorii sau al vreunei cereri formulate în temeiul legilor privind reconstituirea dreptului de proprietate

(inclusiv în temeiul Legii 10/2001), nu este supus procedurii de executare silită și nu este grevat de sarcini sau servituți, de niciun drept de orice natură al unor terțe persoane, așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară nr. 466825 din data de 16.12.2010, eliberat de ANCPI București, Sector 1 și îi garantăm pe cumpărătorii conform art.1337 Cod civil împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale ale imobilului.-----

Imobilul este înregistrat fiscal pe numele nostru, al vânzătorilor, impozitele și taxele de orice natură către stat fiind achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală eliberat sub nr. 395772 din data de 17.12.2010 eliberat de Direcția de Taxe și Impozite Locale, Sector 1, București, ele trecând de azi, data autentificării, asupra cumpărătorului. Bunul imobil nu este urmărit sau sechestrat pentru vreo datorie către stat a noastră, a vânzătorilor.-----

Noi, **POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA** declarăm că ni s-au adus la cunoștință de către notarul public dispozițiile art.254, alin.5 din Codul Fiscal în sensul că, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, trebuie să ne prezentăm la Primăria Sectorului 1, București în vederea depunerii declarației fiscale.--

Subsemnații **POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA**, declarăm și garantăm cumpărătorilor următoarele:-----

- nu am primit și nu avem cunoștință de niciun document și/sau informații cu privire la revendicări formulate de orice autorități, moștenitori, creditori sau alți terți cu privire la orice drepturi asupra imobilului în tot sau în parte, și nu există asemenea situații iminente, sau circumstanțe de natură să provoace asemenea situații;-----

- la data semnării prezentului contract, imobilul nu este inclus într-o zonă de protecție a unui sit arheologic și nu este inclus pe lista monumentelor istorice;-----

- până la data semnării prezentului contract nu avem informații privind existența unor conducte și/sau adăposturi antiatomice sau alte adăposturi dedesubtul imobilului.

IV. Prețul și modalitatea de plată a prețului

Noi, părțile contractante, am convenit ca prețul total al vânzării să fie de **22.700 LEI (douăzecișidouămiișaptesutelei)** pe care noi, vânzătorii, **POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA**, declarăm că l-am primit în întregime de la cumpărătorii **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ și ILIE BOGDAN PETRE**, astăzi data autentificării prezentului contract, în numerar, în lei, din surse proprii ale acestora.

În acest fel noi vânzătorii **POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA** declarăm că am primit prețul integral al vânzării și nu mai avem nicio pretenție materială sau de orice altă natură față de cumpărători, prezentul contract ținând loc de chitanță descărcătoare pentru prețul primit integral.-----

Noi, vânzătorii, **POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA**, declarăm că prețul e final iar cumpărătorii nu vor fi obligați să suporte nicio altă taxă în plus față de prețul prevăzut în prezentul contract.-----

În vederea taxării a fost avut în vedere prețul imobilului de **22.700 LEI (douăzecișidouămiișaptesutelei)**.-----

Noi părțile declarăm pe proprie răspundere că prețul stabilit este real și că ne-au fost aduse la cunoștință de către notarul public dispozițiile art.1303 Cod Civil, dispozițiile Legii nr.241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale, dispozițiile Codului Fiscal, precum și prevederile Legii nr.656/07.09.2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor modificată și completată prin Legea nr. 230/2005 și ni s-a atras atenția asupra consecințelor ce decurg din nerespectarea dispozițiilor legale mai sus menționate.-----

Noi, vânzătorii **POPESCU DUMITRU și POPESCU GIORGETA**, declarăm că am luat cunoștință de prevederile Codului Fiscal în legătură cu impozitul pentru veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate, și suntem de acord cu modul de calcul

al impozitului pentru veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract, impozit în cuantum de 660 lei (**șasesuteșazecilei**) pe care l-am achitat integral corespunzător cotelor din dreptul de proprietate, respectiv suma de 330 lei eu, **POPESCU DUMITRU** și suma de 330 lei eu, **POPESCU GIORGETA**.-----

V. Transmiterea dreptului de proprietate

Transmiterea proprietății, posesiei și folosinței are loc azi, data autentificării prezentului contract, fără nicio altă formalitate.-----

Ca efect al prezentului contract, cumpărătorii **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE**, vor deveni titulari deplin ai dreptului de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract urmând a fi înscris în cartea funciară ca titular al dreptului de proprietate.-----

VI. Declarațiile cumpărătorului

Subsemnații, **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE** declarăm că am cumpărat de la soții **POPESCU DUMITRU** și **POPESCU GIORGETA**, la prețul și în condițiile menționate în prezentul contract, terenul intravilan situat în municipiul București, str. Băneasa, nr. 7A, sector 1, în suprafața de 122,35 mp identificat cu nr. cadastral 25836, înscris în cartea funciară nr. 87417 a localității București, sector 1, prin Încheierea nr. 418132/24.09.2008 a OCPI București, sector 1.-----

Am luat cunoștință de situația juridică și de fapt a imobilului pe care l-am cumpărat ca fiind cea descrisă mai sus, că este liber de sarcini și servituți, așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară nr. 466824 din data de 16.12.2010 eliberat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară București, Sector 1 că nu a fost scos din circuitul civil și nu sunt trecute în proprietatea publică, fără ca vânzătorii să fie exonerati de răspunderea pentru evicțiune prevăzută de art.1337 Cod Civil, precum și pentru viciile ascunse ale bunului vândut, conform art.1352 Cod civil și sunt de acord să cumpăr în aceste condiții.-----

Subsemnații, **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE** în calitate de cumpărători, declarăm că ni s-a adus la cunoștință faptul că în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, trebuie să ne prezentăm la Primăria Sectorului 1, București pentru depunerea declarației fiscale.-----

Subsemnații, **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE** în calitate de cumpărători declarăm că am vizionat imobilul și am verificat toate actele care au stat la baza încheierii contractului care mi-au fost înmânate de vânzătorii în original sau în copie și suntem de acord să îl semnez în aceste condiții.-----

Am luat cunoștință de cheltuielile cu autentificarea și înregistrarea la ANCPI-OCPI București, Sector 1 a prezentului contract și suntem de acord să le suportăm în totalitate.-----

VII. Dispoziții finale

În conformitate cu dispozițiile art. 54 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, notarul public ce a autentificat acest act va cere din oficiu înscrierea în cartea funciară la biroul de carte funciara în a cărei rază de activitate se află imobilul, respectiv ANCPI-Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară București, Sector 1.-----

Actele care au stat la baza încheierii prezentului contract sunt: certificatul de atestare fiscală sus menționat, extrasele de carte funciară sus menționate, actele de proprietate, actele de identitate, toate aflate în arhiva acestui birou notarial.-----

Redactat de **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ**, având pregătire juridică și autentificat de BN OMNIA - notar public Polihovici Daniela, în 6 (șase) exemplare din care 4(patru) exemplare s-au eliberat părților, 1(unu) exemplar va fi depus la ANCP-Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Ilfov și 1(unu) exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial.-----

Noi, părțile contractante, cunoscând prevederile art. 292 Cod penal, declarăm că toate datele acestui contract corespund adevărului, că am citit în întregime conținutul lui că, nesiliți de nimeni, consimțim să îl semnăm și solicităm autentificarea lui.-----

VÂNZĂTORI:
POPESCU DUMITRU



POPESCU GIORGETA

CUMPĂRĂTORI:
CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ



ILIE BOGDAN PETRE





ROMÂNIA
BIROUL NOTARIAL OMNIA
Sediul sî Herăstrău nr. 1, ap. 11-12, sector 1, Bucureşti
Tel: 330.88.80 Fax: 330.88.81
-Operator de date cu caracter personal nr. 8943-

Nr. înregistrare: 2676/2010

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1222
20 decembrie 2010**

În faţa mea, Polihovici Daniela, notar public, la sediul biroului notarial, s-au prezentat:-----

1. POPESCU DUMITRU, cetăţean român, căsătorit cu Popescu Giorgeta, născut la data de 27.01.1931 în Comuna Scorţeni, Jud. Prahova domiciliat în Bucureşti, Str. Ion Cîmpineanu, nr. 10, et. 1, ap. 2, sector 1, identificat cu CI seria RR nr. 350357, eliberată la data de 17.12.2004 de Secţia 1 de Poliţie, valabilă până la data de 27.01.2064, CNP 1310127400335, în nume propriu,-----

2 POPESCU GIORGETA, cetăţean român, căsătorită cu Popescu Dumitru, născută la data de 13.07.1934 în Com. Lieşti, Jud. Galaţi, domiciliată în Bucureşti, Str. Ion Cîmpineanu, nr. 10, et. 1, ap. 2, sector 1, identificată cu CI seria RR nr. 548143, eliberată la data de 17.11.2008 de SPCEP S1 biroul nr. 1, valabilă până la data de 13.07.2068, CNP 2340713400441, în nume propriu,-----

3. CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ, cetăţean român, necăsătorit, născut la data de 04.02.1980 în Mun. Bistriţa, Jud. Bistriţa-Năsăud, domiciliat în Mun. Tîrgu Jiu, Str. Maria Lătăreţu nr. 13, Jud. Gorj, identificat cu CI seria GZ nr. 146332, eliberată la data de 18.09.2003 de Poliţia Mun. TG. Jiu, valabilă până la data de 04.02.2013, CNP 1800204060021, în nume propriu,-----

4. ILIE BOGDAN PETRE, cetăţean român, necăsătorit, domiciliat în Bucureşti, sector 1, str. Aviaţiei, nr.1, bl. 4C, sc.1, et. 1, ap.5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr.2, la data de 15.07.2008, avînd CNP 1840711450071, în nume propriu-----

care, după citirea actului, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat toate exemplarele.-----

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

S-a achitat Impozitul în valoarea totală de 682 lei din care suma de 341 lei a fost achitată de **POPESCU DUMITRU** cu chit. nr. 06/2010 şi suma de 341 lei a fost achitată de **POPESCU GIORGETA** cu chit. nr. 07/2010, chitanţe eliberate de acest birou.

S-a achitat taxa A.N.C.P.I. în sumă de 60 lei cu chit. nr. /2010, eliberată de acest birou.

S-a încasat onorariul de 451 lei plus 108,24 lei TVA cu chit. nr. 39 şi 41/2010, eliberată de acest birou, redus cu 15% conform OMJ



RIDICARE TOPOGRAFICA
-Plan de situatie-

ADRESA: Str. BANEASA nr. 7A
BUCURESTI – sector 1

BENEFICIARI: ILIE BOGDAN PETRE si
CRACIUNESCU CATALIN IONUT

Executant:
Sing.ERHAN GHEORGHE

Data intocmirii: 10.03.2011



DESCRIEREA LUCRARILOR TOPOGRAFICE SI GEODEZICE

1. Metode si aparatura folosite la masuratori:

Metoda utilizată a fost cea a drumuirii, iar celelalte puncte au fost determinate prin radiere, suprafețele fiind determinate analitic. La măsurători a fost utilizat un aparat tip stație totală "SOUTH FOIF OTS 632 L" clasa a 2-a de exactitate, a cărei precizie de măsurare se încadrează în toleranțele impuse de instrucțiunile de întocmire a planurilor la scara 1:500;

2. Sistemul de coordonate:

Sistemul de proiecție utilizat este Sistemul Plan Local Bucuresti;

3. Puncte geodezice de sprijin vechi si noi folosite:

Din sistemul de sprijin realizat anterior nu am folosit puncte. Au fost amplasate doua puncte noi GPS – G1 si G2, din acestea s-au efectuat ridicările de detalii planimetrice. Noile puncte s-au materializat prin tarusi, asa cum sunt descrise in schitele de reperaj anexate;

4. Starea punctelor geodezice vechi:

Nu au fost folosite puncte vechi

5. Descrierea punctelor topografice noi determinate in cadrul lucrarii: (puncte de indelure ale retelei de sprijin sau ale retelei de ridicare):

-punctul G1 – materializat la sol cu pichet metalic plasat la distantele indicate pe schita de reperaj;

-punctul G2 – materializat la sol cu pichet metalic plasat la distantele indicate pe schita de reperaj;

Ridicarea topografica s-a efectuat la solicitarea proprietarilor in vederea materializarii in "Planul de situatie" a detaliilor existente la teren in acest moment.

Amplasarea terenului pe plan s-a executat prin raportarea exacta a coordonatelor din "Planul de amplasament si delimitare a imobilului", existent in documentele de cadastru prezentate de proprietari.

Am constatat la teren ca toate aleile cat si parcarile sunt betonate.

Executant:

Sing.ERHAN GHEORGHE

Semnatura si stampila

Data intocmirii: 11.03.2011



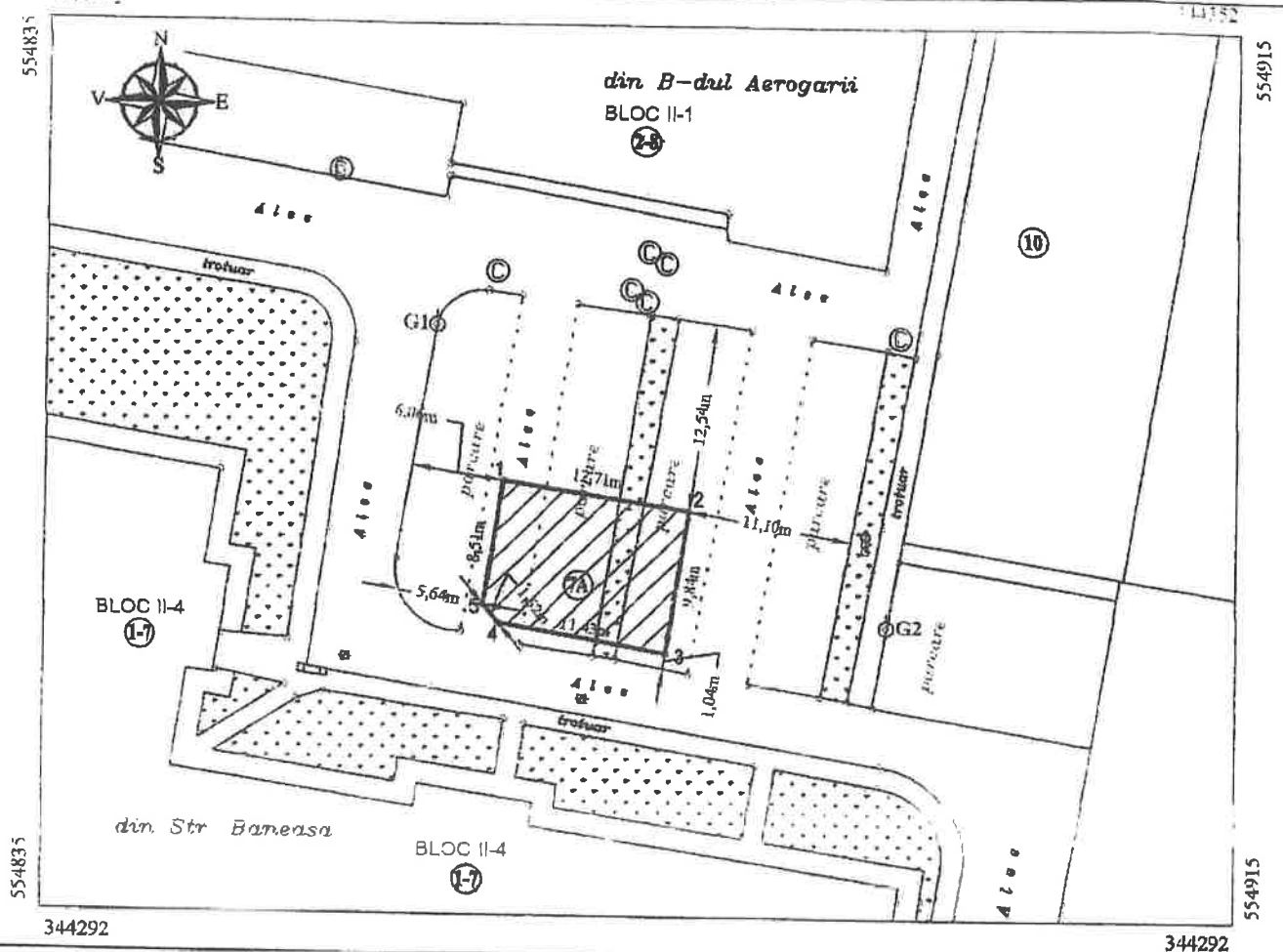
PLAN DE SITUATIE

Anexa 11

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25836	122mp	Bucuresti, Str. Banansa nr.7A

Cartea Funciara nr	87417	UAT	BUCURESTI - sector 1
--------------------	-------	-----	----------------------



Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
1	Cc	122	-	Teren intravilan, neimprejmuit
Total		122	-	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
		-	
		-	
Total		-	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Local Mun. Bucuresti

Pct.	N (m)		E (m)	
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	
	X [m]	Y [m]	D(i, i+1)	
1	344321.904	554865.247	12.713	
2	344320.007	554877.818	9.844	
3	344310.284	554876.279	11.429	
4	344312.216	554865.014	1.617	
5	344313.488	554864.016	8.506	

S(11)=122.35mp P=44.109m

Suprafata totala masurata = 122mp

Suprafata din act = 122 mp

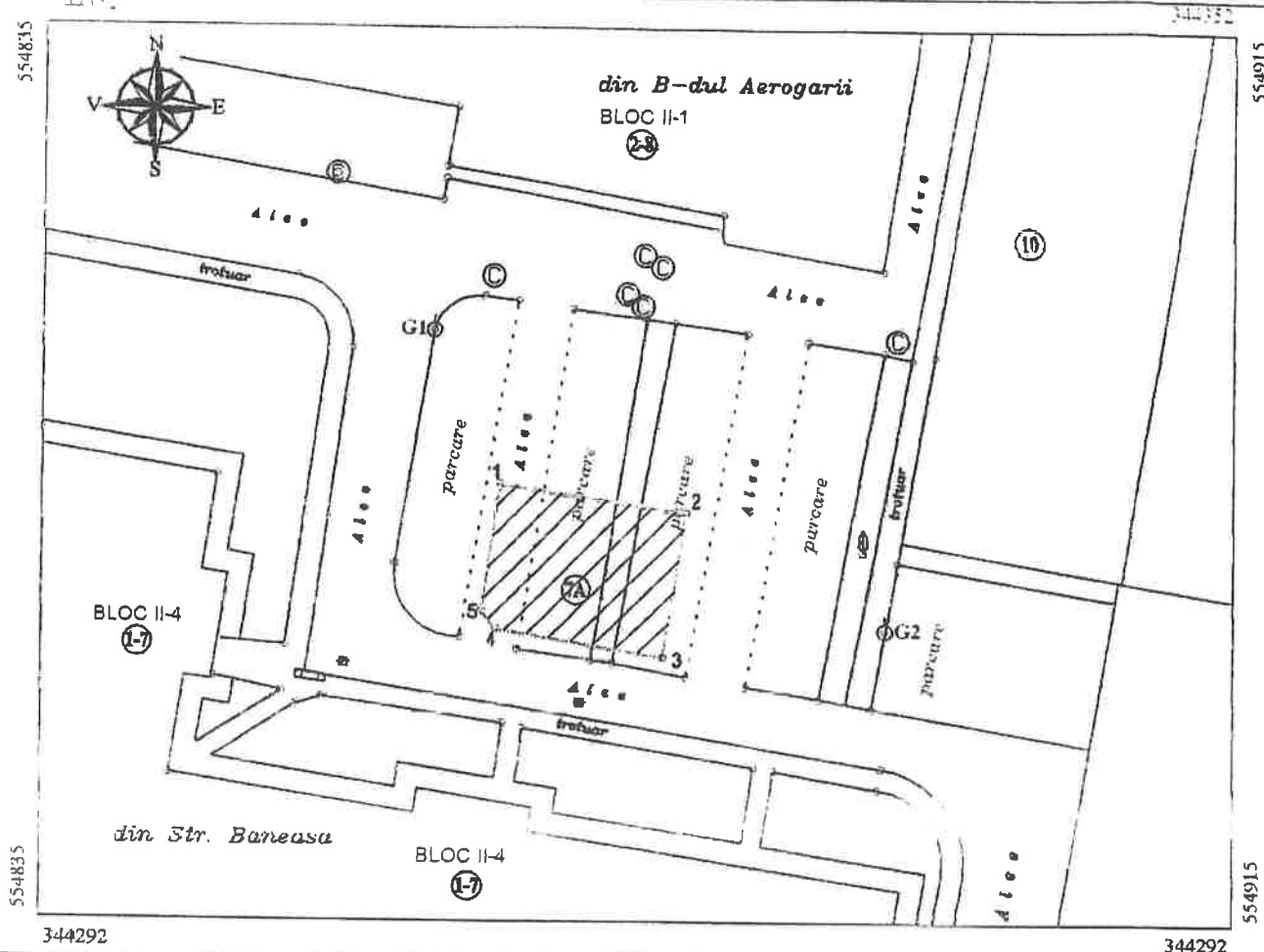


PLAN DE SITUATIE

Anexa 11

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25836	122mp	Bucuresti, Str. Baneasa nr.7A
Cartea Funciara nr	87417	UAT BUCURESTI - sector 1



Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
I	Cc	122	-	Teren intravilan, neimprejmuit
Total		122	-	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
		-	
Total		-	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Local Mun. Bucuresti

Pct.	N (m)		E (m)
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D (1, i+1)
1	344321.904	554865.247	12.713
2	344320.007	554877.818	9.844
3	344310.284	554876.279	11.429
4	344312.216	554865.014	1.617
5	344313.488	554864.016	8.506
S (11)=122.35m; P=44.109m			

S (11)=122.35mp P=44.109m

Suprafata totala masurata = 122mp
Suprafata din act = 122 mp





CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1090/105 **B/10572** din 20.07 2011.

ÎN SCOPUL: Elaborarea documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire locuinta P+1E

Urmare a cererii adresate de⁽¹⁾ **ILIE BOGDAN PETRE**

cu domiciliul⁽²⁾ în județul municipiul orașul comuna București
sediul sectorul 1 cod poștal
strada Aviatiei nr. 1 bloc 4C sc. 1, et. 1, ap. 5,
telefon/ fax E-mail
înregistrată la nr. 10572 din 12.04. 20 11
Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal
strada Baneasa nr. 7Asau identificat prin⁽³⁾
..... Planuri cadastrale sc. 1/500 și 1/2000

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000 cu valabilitatea prelungita prin HCGMB nr. 324/17.11.2010.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Se prezinta: CVC autentificat sub nr. 1222/20.12.2010 de BNP OMNIA, notar public Polihovici Daniela conform caruia terenul intravilan in suprafata de 122,35 mp este proprietate particulara in indiviziune; Extras de Carte Funciara pentru informare emis de OCPIS1 in baza cererii nr.204338/05.04.2011 conform caruia imobilul cu nr. cadastral 25836 in scris in Cartea Funciara nr.87417 nedefinitiva nu este grevat de sarcini. Imobilul nu se afla pe lista monumentelor istorice si siturilor arheologice actualizata in 2010.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform PUG-MB aprobat prin HCGMB 269/2000 si prelungit cu HCGMB nr.324/2010, amplasamentul se incadreaza in subzona M3, subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, situate in afara zonei protejate, unde sunt permise urmatoarele functiuni : servicii sociale , colective si personale; sedii ale unor organizatii politice , profesionale etc; comert cu amanuntul , activitatii manufacturiere; hoteluri, pensiuni, agentii de turism ; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc ; sport si recreere in spatii acoperite ; parcaje la sol si multietajate ; spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite ; spatii plantate-scururi ; locuinte cu partiu obisnuit ; locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere.

Terenul este destinat spatiului verde amplasat intre unitatile de locuit/blocuri. Se solicita realizarea unei locuinte P+1E. Imobilul se afla in zona fiscala "A".

⁽¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

⁽²⁾ Adresa solicitantului

⁽³⁾ Date de identificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC:

Reglementari urbanistice prevazute de PUG-MB aprobat cu HCGMB nr 269/2000 si prelungit cu HCGMB nr.324/2010 pentru subzona « M3 » : $POT_{max}=60\%$, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri(8 metri), $CUT_{max}=2,5$, iar inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente. In cazul parcellarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.

Conform Legii nr.24/ 2007 (republicată în anul 2009), art.4, lit.b) și lit.j), terenul ce face obiectul acestui Certificat de Urbanism este scuar - spațiu verde aferent locuințelor de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calitatii aerului.

Amplasamentul este cel figurat pe planurile anexate.

In conformitate cu art.5. alin.d) al Legii 24/2007, republicata in 2009, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane, persoanele fizice au obligatia sa nu ocupe cu constructii provizorii sau permanente zonele inventariate ca spatii verzi iar in conformitate cu art.6 lit. c al aceleiasi legi persoanele juridice au obligatia sa nu diminueze suprafetele inventariate ca spatii verzi.

Conform O.U.G. nr.195/ 2005 (cu modificările și completările ulterioare), cap.XII, art.71 :

“(1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.”

Terenul este neconstruibil.

Nota :

1) Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, astfel cum acestea reies documentațiile de urbanism legal aprobate, precum și din documentele anexate cererii de către solicitant. Primaria Sectorului 1 nu este responsabilă pe existența unor revendicări pe legea 10/2001 sau pe alte legi de restituire, sau de existența unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, sau a unor cereri formulate conform legilor de restituire în vigoare, altele decât cele menționate în documentația anexată cererii.

2).Solicitantul este direct raspunzator de identificarea cadastrala a imobilului în documentele care stau la baza elaborării prezentului certificat de urbanism.

Prezentul Certificat de urbanism nu poate fi utilizat în scopul declarat Intrucat terenul este neconstruibil conform OUG nr.195/2005 (cu modificarile si completările ulterioare), cap.XII, art.71

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

Agentia pentru Protectia Mediului Bucuresti (Aleea Lacul Morii nr.1, Sector 6, Bucuresti) ;

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modific prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri, programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



Ilie Bogdan Petre
Baneasa 7A
Locuinta P+1E
10572/12.04.2011

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

**PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**

ANDREI IOAN CHILIMAN



INTOCMIT,
Cristina Scariat-Dobreslav

**SECRETAR,
BOGDAN NICOLAE GRIGORESCU**

**ARHITECT SEF,
Arh. ANDREI MARINESCU**

**SEF SERVICIU,
Arh. LILIANA MAGUREANU**

Achitat taxa de 5 lei, conform chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.08.2011

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

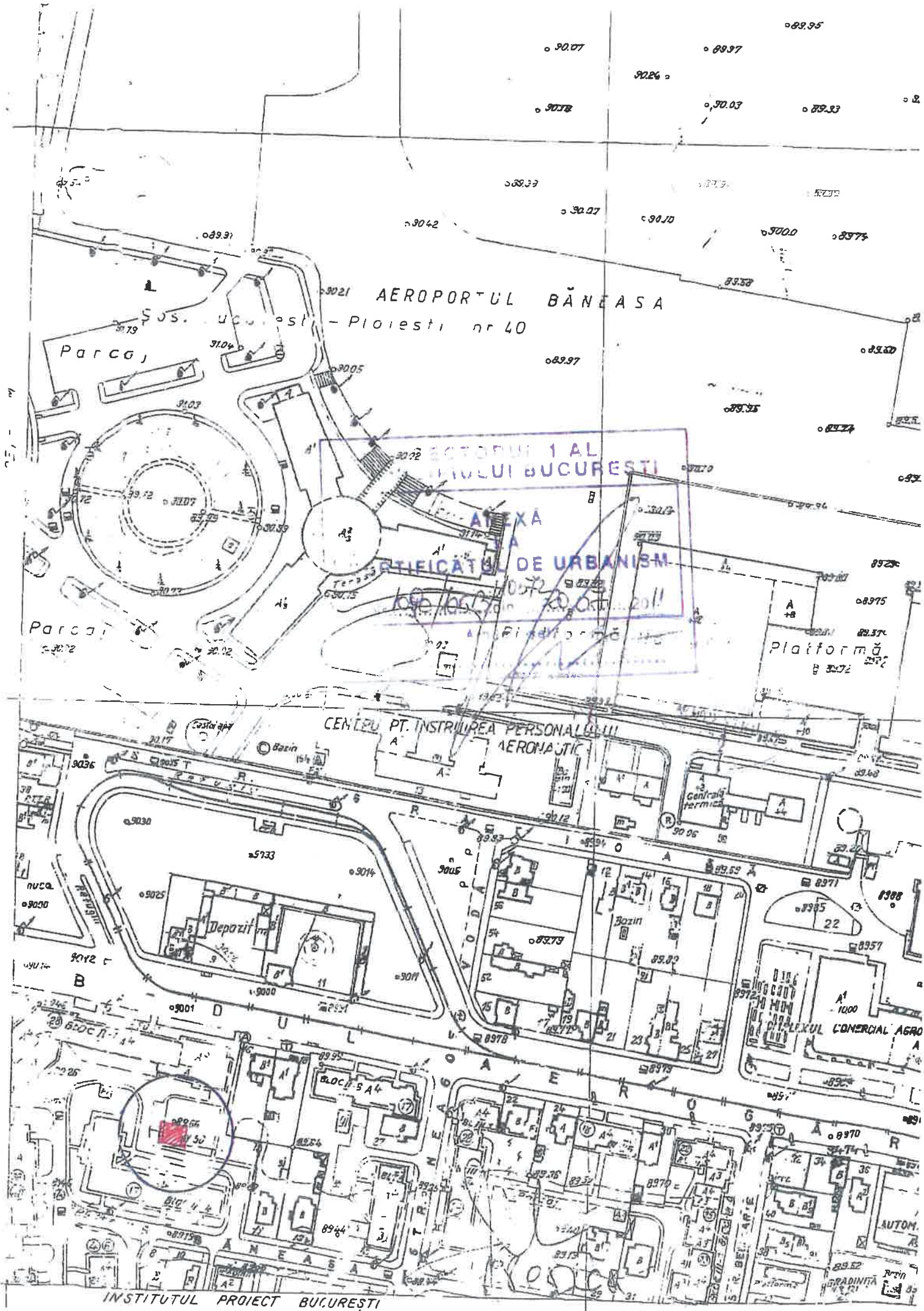
ÎNTOCMIT,

ȘEF SERVICIU,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.



AEROPORTUL BĂNEASA

Sos. U. - Ploiesti nr 40

Parca

SECTORUL 1 AL
MULUI BUCURESTI

ATEX
RTIFICATUL DE URBANISM

10.05.2011

CENTRU PT. INSTRUIREA PERSONALULUI
AERONAUTIC

Depozit

Platformă

COMPLEXUL COMERCIAL AGRO

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE

I. Părțile contractului:

Între:

1. CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ, cetățean român, căsătorit cu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLINA-GEORGETA**, născut la data de 04.02.1980 în Mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud, domiciliat în Mun. București, Str. Aron Cotruș nr. 57, sc. D, et. 2, Sector 1, identificat cu CI seria RR nr. 842688, eliberată la data de 04.11.2011 de SPCEP Sector 1, valabilă până la data de 04.02.2021, CNP 1800204060021, **prin mandatar ILIE BOGDAN-PETRE**, cetățean român, domiciliat în București, sector 1, str. Aviației, nr.1, bl. 4C, sc.1, et. 1, ap.5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr.2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, conform procurii autentificată sub nr. 473 din data de 09.04.2014 la Biroul Notarial „OMNIA” – Societate Profesională Notarială de Notar Public Polihovici Daniela, în calitate de **vânzător**

2. ILIE BOGDAN-PETRE, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în București, sector 1, str. Aviației, nr.1, bl. 4C, sc.1, et. 1, ap.5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr.2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, în calitate de **cumpărător** a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

II. Obiectul contractului:

Eu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** vând domeniului **ILIE BOGDAN-PETRE**, în vederea întregirii dreptului de proprietate, cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul teren intravilan, categoria de folosință spațiu verde în suprafață totală de 122,35 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale) situat în Municipiul București, str. Băneasa, nr. 7A, sector 1, având următoarele vecinătăți și laturi: la Nord – teren viran pe o latură de 12,71 m, la Sud – trotuar pe o latură de 11,43 m, la Est – teren viran pe o latură de 9,84 m și la Vest – parcare pe o latură de 8,51 m, **imobil identificat cu număr cadastral 236142 (număr cadastral vechi 25836), înscris în cartea funciară nr. 236142 (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 87417) a Mun. București, sector 1, conform încheierii nr. 472076 din data de 21.12.2010, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.**

III. Declarații și garanții ale vânzătorului prin mandatar:

Eu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** declar că am dobândit în indiviziune cu Ilie Bogdan-Petre și în cotă parte indiviză de 1/2 (jumătate) pentru fiecare terenul intravilan în suprafață totală de 122,35 mp descris mai sus, prin cumpărare, necăsătorit fiind, de la Popescu Dumitru și Popescu Giorgeta conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1222 din data de 20.12.2010 la Biroul Notarial Omnia de notar public Polihovici Daniela, dreptul meu de proprietate fiind intabulat în cartea funciară nr. 87417 a Mun. București, Sector 1, conform încheierii nr. 472076 din data de 21.12.2010, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.

Astfel cum rezultă din contractul de vânzare cumpărare de mai sus la rândul lor Popescu Dumitru și Popescu Giorgeta au dobândit terenul în suprafață totală de 122,35 mp, în timpul

căsătoriei, în baza Dispoziției nr. 9903 din data de 18.03.2008 eliberată de Primăria Municipiului București care constituie titlu executoriu și Protocolul de predare-preluare a terenului nr. 7093 din data de 16.06.2008, întocmit de Consiliul General al Municipiului București, Administrația Fondului Imobiliar, dreptul lor de proprietate fiind intabulat în cartea funciară nr. 87417 a localității București, sector 1, conform încheierii nr. 418132 din data de 24.09.2008 emisă de OCPI București, sector 1.

Pentru terenul în suprafață de 122,35 mp a fost emis certificatul de urbanism nr. 3029,294/B/42510 din data de 14.10.2009 de către Primăria Sector 1 București, din care rezultă că întreaga suprafață de teren se află situată în intravilan conform PLU aferent P.U.G.-MB aprobat prin H.C.G. MB nr. 269 din data de 21.12.2000, terenul având categoria de folosință spațiu verde, neconstruibil conform prevederilor OUG nr. 114/2007, cu propunere de curți construcții.

Eu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** declar că mi-au fost aduse la cunoștință prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații și înșelăciune și arăt că, cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus este proprietatea mea, pe care am dobândit-o așa cum a fost menționat mai sus, a rămas de la data dobândirii și până în prezent în mod continuu și netulburat în stăpânirea mea, nu a fost scoasă din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ, nu este arendată niciunei persoane fizice și/sau juridice, nu formează obiectul niciunui litigiu judecătoresc privind dreptul de proprietate, nu face obiectul niciunei acțiuni în revendicare, posesorii sau al vreunei cereri formulate în temeiul legilor privind reconstituirea dreptului de proprietate (inclusiv în temeiul Legii 10/2001), nu este supusă procedurii de executare silită și nu este grevată de sarcini sau servituți, de niciun drept de orice natură al unor terțe persoane, astfel cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 26771 din data de 24.04.2014 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1 și garantez pe cumpărător împotriva oricăror evlucțiuni totale sau parțiale conform art. 1695 Cod Civil și împotriva viciilor ascunse ale imobilului vândut, conform art. 1707 Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din bunul imobil descris mai sus la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu vânzătorul prin mandatar am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Eu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că sunt căsătorit cu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLINA-GEORGETA** sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri și nu am încheiat cu aceasta până la data semnării prezentului contract, nicio convenție matrimonială, astfel cum rezultă și din extrasul având număr de înregistrare 126674 din data de 30.04.2014 din Registrul Național Notarial al Regimurilor Matrimoniale, cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din bunul imobil descris mai sus, pe care o înstrăinez fiind bun propriu.

Eu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** declar și garantez cumpărătorului următoarele:

- nu am primit și nu am cunoștință de niciun document și/sau informații cu privire la orice revendicări formulate de orice autorități, moștenitori, creditori sau alți terți cu privire la orice drepturi asupra cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus, în tot sau în parte și nu există asemenea situații iminente, sau circumstanțe de natură să provoace asemenea situații;

- cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din bunul imobil descris mai sus a fost corect identificată, are vecinătățile precizate în documentația cadastrală și nu au existat/nu există revendicări din partea niciunor terți cu privire la granițele sale;

- la data semnării prezentului contract, cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus nu este inclusă într-o zonă de protecție a unui sit arheologic și nu este inclusă pe lista monumentelor istorice;

- până la data semnării prezentului contract nu am informații privind existența unor conducte dedesubtul cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus.

- nu există contracte de uz, uzufruct, asocieri în participațiune sau orice alte convenții în temeiul cărora terțe părți pot pretinde folosința sau alte drepturi asupra cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus.

Cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus este înregistrată fiscal pe numele vânzătorului, impozitele și taxele de orice natură către stat fiind achitate la zi, așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale nr. 143424 din data de 30.04.2014 emis de Consiliul Local Sector 1 - Direcția Generală Impozite și Taxe ele trecând de azi, data autentificării, asupra cumpărătorului. Cota parte de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus nu este urmărită sau sechestrată pentru vreo datorie către stat a vânzătorului.

Eu, vânzătorul prin mandatar declar în mod expres că sunt de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în cartea funciară asupra cotei de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus.

Eu **ILIE BOGDAN-PETRE** în calitate de mandatar pentru **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** declar pe propria răspundere că mandatul acordat conform procurii autentificată sub nr. 473 din data de 09.04.2014 la Biroul Notarial „OMNIA” - Societate Profesională Notarială de Notar Public Polihovici Daniela nu mi-a fost retras și că nu știu să fi intervenit o cauză de încetare a sa, conform art. 2030 din Codul Civil (revocare voluntară, deces, renunțare la mandat, etc.).

IV. Prețul și modalitatea de plată a prețului:

Noi, părțile contractante, am convenit ca prețul total al vânzării să fie de **25.000 euro** (douăzecișicincimileuro), pe care eu, vânzătorul prin mandatar declar că l-am primit în întregime de la cumpărător, în numerar, astăzi, data autentificării prezentului contract, din surse proprii ale acestuia.

În acest fel eu, vânzătorul prin mandatar declar că am primit prețul integral al vânzării și nu mai am nicio pretenție materială sau de orice altă natură prezentă, trecută sau viitoare față de cumpărător, prezentul contract ținând loc și de chitanță descărcătoare pentru prețul primit integral.

Eu vânzătorul prin mandatar declar că prețul este final iar cumpărătorul nu va fi obligat să suporte nicio altă taxă în plus față de prețul prevăzut în prezentul contract.

Noi părțile contractante declarăm pe propria răspundere că prețul stabilit este real și că ne-au fost aduse la cunoștință de către notarul public dispozițiile art. 1660 Cod Civil, dispozițiile Legii nr.241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale, dispozițiile Codului Fiscal, precum și prevederile Legii nr.656/07.09.2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor modificată și completată prin Legea nr.230/2005 și ni s-a atras atenția asupra consecințelor ce decurg din nerespectarea dispozițiilor legale mai sus menționate.

Noi părțile contractante am convenit ca toate taxelor, inclusiv impozitul pe tranzacție datorat de vânzător să fie achitate de cumpărător.

Eu, **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** declar că am luat cunoștință de prevederile Codului Fiscal în legătură cu impozitul pentru veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate și sunt de acord cu modul de calcul al impozitului pentru veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate pentru cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus, **impozit în cuantum de 2.220 lei** (douămiiidouăsutedouăzecile) pe care domnul Ilie Bogdan-Petre l-a achitat integral.

V. Transmiterea dreptului de proprietate:

Potrivit art. 1.674 Cod Civil, transmiterea proprietății cu toate atributele sale asupra cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus se face necondiționat din momentul autentificării prezentului contract, fără nicio altă formalitate.

Ca efect al prezentului contract cumpărătorul **ILIE BOGDAN-PETRE**, necăsătorit, devine titular deplin al dreptului de proprietate asupra cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus, întregindu-și în acest fel dreptul de proprietate asupra întregului imobil urmând a fi înscris în cartea funciară a imobilului ca titular al dreptului de proprietate.

VI. Declarațiile cumpărătorului:

Eu, **ILIE BOGDAN-PETRE**, necăsătorit, cumpăr de la domnul **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE**, în vederea întregirii dreptului de proprietate, la preț și în condițiile menționate în prezentul contract, **cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul teren intravilan, categoria de folosință spațiu verde în suprafață totală de 122,35 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale) situat în Municipiul București, str. Băneasa, nr. 7A, sector 1**, având următoarele vecinătăți și laturi: la Nord – teren viran pe o latură de 12,71 m, la Sud – trotuar pe o latură de 11,43 m, la Est – teren viran pe o latură de 9,84 m și la Vest – parcare pe o latură de 8,51 m, **imobil identificat cu număr cadastral 236142 (număr cadastral vechi 25836), înscris în cartea funciară nr. 236142 (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 87417) a Mun. București, sector 1, conform încheierii nr. 472076 din data de 21.12.2010, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.**

Eu **ILIE BOGDAN-PETRE** declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că sunt necăsătorit cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus pe care o cumpăr fiind bun propriu.

Eu, **ILIE BOGDAN-PETRE**, declar că am luat cunoștință de situația juridică și de fapt a cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus, pe care am cumpărat-o că fiind cea descrisă mai sus, că este liberă de sarcini și servituci, așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 26771 din data de 24.04.2014 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1, că nu a fost scoasă din circuitul civil și nu este trecută în proprietatea publică, fără ca vânzătorul să fie exonerat de răspunderea pentru evicțiune prevăzută de art. 1695 din Codul Civil, precum și pentru vicille ascunse ale cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus, vândute, conform art. 1707 din Codul Civil și sunt de acord să cumpăr în aceste condiții.

Eu **ILIE BOGDAN-PETRE** declar că mi s-a adus la cunoștință de către notarul public dispozițiile art. 259, alin.6 Cod Fiscal în sensul că, în termen de **30 de zile** de la data autentificării prezentului contract, trebuie să depun la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află imobilul o declarație fiscală cu privire la dobândirea cotei de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus.

De asemenea, declar că am vizionat cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus și am verificat toate actele care au stat la baza încheierii prezentului contract, acte care mi-au fost înmânate de către notarul public în original sau în copie și sunt de acord să îl semnez în aceste condiții.

Am luat cunoștință de cheltuielile cu autentificarea și înregistrarea la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1, a prezentului contract și sunt de acord să le suport în totalitate.

Eu **ILIE BOGDAN-PETRE** declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că sunt necăsătorit.

VII. Dispoziții finale

În conformitate cu dispozițiile din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, notarul public care a autentificat acest act va cere din oficiu înscrierea în cartea

funciară la biroul de carte funciară în a cărui rază de activitate se află imobilul, respectiv Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.

Actele care au stat la baza încheierii prezentului contract sunt: certificatul de atestare fiscală sus menționat, extrasul de carte funciară sus menționat, procura sus menționată, actele de proprietate, actele de identitate, toate aflate în arhiva acestui birou notarial.

În scopul taxării s-a avut în vedere echivalentul în lei al prețului de **25.000 euro** (douăzecișicincimii euro), respectiv 111.007,50 lei (una sută unu spre zece mii șapte lei și cinci zeci bani) calculat la cursul BNR de 4,4403 lei/1 euro de astăzi data autentificării prezentului contract.

Tehoredactat și autentificat la Biroul Notarial „OMNIA” – Societate Profesională Notarială de Notar Public Polihovici Daniela, azi, data autentificării într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate din care 1 (unul) exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 (unul) exemplar pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1 și 3 (trei) exemplare au fost eliberate părților.

Noi, părțile contractante, cunoscând prevederile art. 326 Cod penal, declarăm că toate datele acestui contract corespund adevărului, că am citit în întregime conținutul lui că, nesiliți de nimeni, consimțim să îl semnăm și solicităm autentificarea lui.

VÂNZĂTOR,
CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ
prin mandatar
S.S. ILIE BOGDAN-PETRE

CUMPĂRĂTOR,
S.S. ILIE BOGDAN-PETRE

ROMANIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

BIROUL NOTARIAL „OMNIA” – Societate Profesională Notarială

Licență de Funcționare: 1523/1314/04.08.2013

Sediul: Bld. Unirii nr.27, bl. 15, sc. 2, et. 1, ap. 26, sector 5, București

-Operator de date cu caracter personal nr. 8943-

Tel. 021/3308880; Fax 021/3308881

daniela.polihovici@gmail.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.589
30 Aprilie 2014

În fața mea, **POLIOVICI DANIELA**, notar public, la sediul biroului notarial, s-a prezentat:

ILIE BOGDAN-PETRE, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în București, sector 1, str. Aviației, nr.1, bl. 4C, sc.1, et. 1, ap.5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr.2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, **în nume propriu și în calitate de mandatar pentru CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ**, cetățean român, căsătorit cu Crăciunescu Cătălina-Georgeta, născut la data de 04.02.1980 în Mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud, domiciliat în Mun. București, Str. Aron Cotruș nr. 57, sc. D, et. 2, Sector 1, identificat cu CI seria RR nr. 842688, eliberată la data de 04.11.2011 de SPCEP Sector 1, valabilă până la data de 04.02.2021, CNP 1800204060021, conform procurii autentificată sub nr. 473 din data

de 09.04.2014 la Biroul Notarial „OMNIA” – Societate Profesională Notarială de Notar Public Polihovici Daniela

care, după ce a citit actul, a declarat că l-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

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 achitat **impozitul** în sumă de **2220 lei** de către Ilie Bogdan-Petre cu bon fiscal nr.8/2014.

S-a perceput **taxa ANCPI** în sumă de **167 lei** cu bon fiscal nr.8/2014.

S-a încasat **onorariul** în sumă de **1236 lei + 296,64 lei TVA** cu bon fiscal nr.8/2014,

**NOTAR PUBLIC,
S.S. POLIHOVICI DANIELA**

C.A.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de notar public Polihovici Daniela, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

Notar public,



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 236142 Bucuresti Sectorul 1



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:87417
Nr. cadastral vechi:25836

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str Baneasa, Nr. 7A, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	236142	122	teren in proprietate

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
472076 / 21/12/2010		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 1222, din 20/12/2010 emis de BNP POLIHOVICI DANIELA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/2 1) ILIE BOGDAN PETRE, necasatorit	A1
28341 / 05/05/2014		
Act Notarial nr. 589 din 30/04/2014 emis de Polihovici Daniela		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) ILIE BOGDAN PETRE, (necasatorit)	A1

C. Partea III. SARCINI .

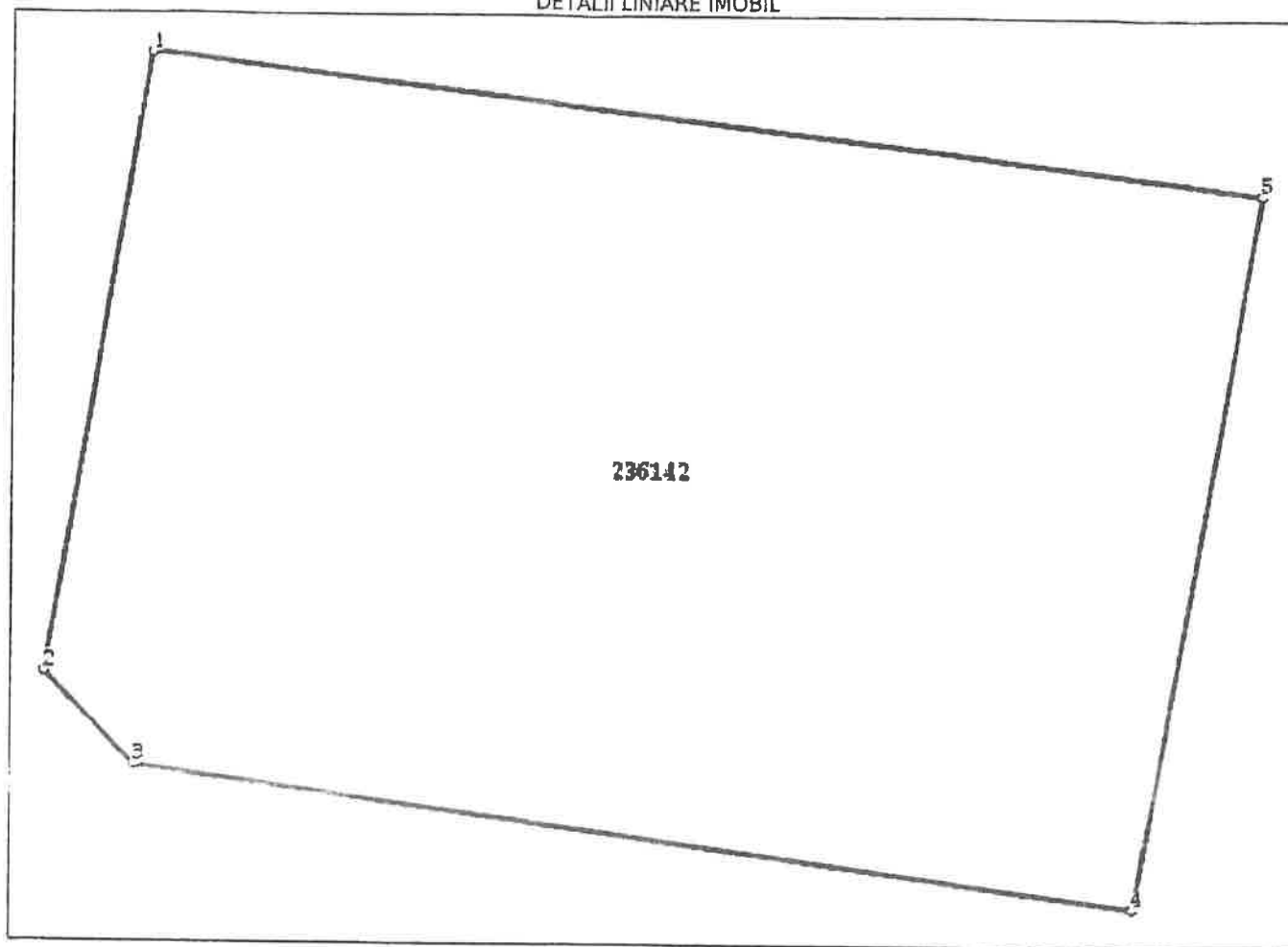
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
236142	122	teren în proprietate

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	122	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.505
2	3	1.617
3	4	11.429
4	5	9.844
5	1	12.713

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/09/2018, 11:30



Prezentul înscris nu constituie o atestare a dreptului de proprietate

Bucuresti Sectorul 1 al Municipiului
Bucuresti Directia Generala Impozite si
Taxe Locale

Codul de Identificare fiscala:
12293095

Numar 859085 din 28.09.2018

28.09.2018 10:33



Nastase Cristina

021-3119109

Rol: 1343967 Contribuabil: ILIE BOGDAN-PETRE

Suburbie: 33

CNP/NIF: 1840711450071

Adresa: Strada AVIATIEI, nr. 1, bl. 4C, sc. 1, et. 1, apt. 5, Municipiul București, Sector 1, sub. 33

Institutia este autorizata sa prelucrez date cu caracter personal conform autorizarii de inregistrare nr. 10761 si 38012

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL*

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei ILIE BOGDAN-PETRE, nr. 859085 / data 28.09.2018 cu domiciliul in str. AVIATIEI, nr. 1, bl. 4C, sc. 1, ap. 5, sector 1, loc. Bucuresti, legitimat(a) prin B.I./C.I./C.I.P./Pasaport seria RX nr. 744907, cu C.N.P. 1840711450071, avand calitatea de si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic 1343967 se atesta urmatoarele:

Contribuabilul ILIE BOGDAN-PETRE, cu domiciliul in Strada AVIATIEI, nr. 1, bl. 4C, sc. 1, et. 1, apt. 5, municipiul Bucuresti, Sector 1, , figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri:

Matricola: Descriere

Imobil, Adresa: Strada BANEASA, nr. 7A, Municipiul București, Sector 1, Sub. 46, cu actul de dobândire numărul 1222 din 20.12.2010

2503116 Nr. matricola: 2503116 Teren intravilan , Zona A, 122.35 mp neocupat , Total: 122.35 mp ; Numar cadastral: 25836 Data impunere: 20-12-2010

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala nu figureaza in evidentele compartimentului fiscal cu **creante bugetare de plata scadente** catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii

In cazul utilizarii pentru deschiderea procedurii succesorale **certificatul se poate elibera cu debitele inregistrate pana la data decesului** 6) iar notarul are obligatia inscrierii in **certificatul de mostenitor a debitelor ce revin mostenitorilor si comunicarea** catre organul fiscal a unei copii de pe **certificatul de mostenitor**

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: **NOTARIAT-VANZARE, COTA DE 100%**

Pentru instrainarea dreptului de proprietate asupra cladirilor, terenurilor si a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se instraineaza trebuie sa prezinte certificate de atestare fiscala prin care sa se ateste achitarea tuturor obligatiilor de plata datorate bugetului local al unitatii administrativ-teritoriale in a carei raza se afla inregistrat fiscal bunul ce se instraineaza. Pentru bunul ce se instraineaza, proprietarul bunului trebuie sa achite impozitul datorat pentru anul in care se instraineaza bunul, cu exceptia cazului in care pentru bunul ce se instraineaza impozitul se datoreaza de alta persoana decat proprietarul. Actele prin care se instraineaza cladiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu incalcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare sunt nule de drept.

Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate.

Alte mentiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii



Operator
Nastase Cristina

Am primit un exemplar,

Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 2016/679. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679

1) Spre exemplu notarul public conține delegări date de către contribuabil
2) Executori fiscali și alți organe fiscale - executori judecătorești/bancari
3) Mostenitori trebuie să facă dovada decesului titularului cu copia actului de deces
4) Contribuabilul figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri - proprietate dobândită din data /alte situații
5) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune - organul fiscal fiscal poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, făcând mențiune asupra acestui aspect Anexa la
6) Debitele înregistrate până la data decesului, vor completa pasivul masei succesorale Debitele înregistrate după data decesului reprezintă de drept sarcina fiscală a moștenitorilor
*) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera și în formă electronică

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

TEREN

Adresa: Strada Baneasa, nr. 7A, sector 1, Bucuresti

Beneficiar: PRIMARIA SECTORULUI 1, BUCURESTI

INTOCMIT
Ing. MASCOV IONESCU Eugeniu Gabriel
EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR

semnatura si stampila



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului
S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.

BUCURESTI
26.06.2019



CERTIFICARE

Evaluatorul acestei lucrari certifica urmatoarele:

- Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
- Evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate, la data prezentarii raportului sau pentru viitor;
- Onorariul nu este conditionat de nici un aspect al rezultatelor raportului;
- Evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR si cu Standardele Internationale de Evaluare;
- Evaluatorul indeplineste cerintele de calificare profesioanala;
- Evaluatorul are experienta si competenta necesara evaluarii pentru categoria de proprietate evaluata;
- Evaluatorul a facut o inspectie personala a proprietatii;
- Nici o alta persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului;
- Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si intr-un interval de timp limitat

Semnatura si stampila evaluatorului



Acest raport de evaluare este confidential, atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul Ing. MASCOV IONESCU Eugeniu Gabriel in calitate de expert evaluator ANEVAR certific în cunoștință de cauză ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu conform prevederilor STANDARDELOR DE EVALUARE ANEVAR (01 Ianuarie 2018), respectându-se cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic IVSC aferent îndeplinirii misiunii.

Totodată, la evaluare s-au avut in vedere normele, metodologiile și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR)

Data: 26.06.2019

Ing. Mascov Ionescu Eugeniu Gabriel
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR



S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.
Membru Corporativ ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

PROPRIETATE IMOBILIARA – TEREN

Tipul proprietății:	TEREN: Intravilan Curti Constructii cu suprafata totala St = 122mp din acte si St = 122.35mp (CC), din masuratori cadastrale, proprietatea ILIE BOGDAN PETRE - cota 1/1 – identificat cu nr. cad. 236142 (nr. cad vechi – 25836) si CF nr. 236142 (CF vechi – 87417), sector 1, Bucuresti
Localizare:	Strada Baneasa, nr. 7A, sector 1, Bucuresti
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii proprietatii in vederea cumpararii
Dreptul evaluat:	Întregul drept de proprietate
Evaluator:	S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.
Beneficiarul raportului:	PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI
Solicitantul raportului:	PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI
Data evaluării:	26.06.2019
Data inspectiei:	26.06.2019
Data raportului:	26.06.2019
Curs valutar de referință:	Valabil la data evaluării: 26.06.2019 1 EURO = 4.7199 lei
Situația proprietății valabila la data raportarii evaluării:	Teren liber – utilizat ca parcare in utilizarea blocurilor de locuinte din proximitate – cu amenajare platforma betonata
Conditii limitative:	➤ Nu sunt
Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul capitolului 2 al raportului	
La elaborarea raportului au fost respectate standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor – ANEVAR, din România.	
Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.	
Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.	

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cat si pentru evaluator.

Valoarea estimata pentru proprietatea imobiliara supusa evaluării este obtinuta *prin piata*,

Valoarea este valabila la data raportarii evaluarii, 26.06.2019

Valoarea finala este:

VALOAREA PROPRIETATII OBTINUTA PRIN PIATA	118.469 LEI
	echivalent 25.100 EUR
curs Euro = 4.7199 lei/Euro din 26.06.2019	
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu	

Data: 26.06.2019

Ing. Mascov Ionescu Eugeniu Gabriel
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.
Membru Corporativ ANEVAR



CAPITOLUL I – Introducere

1.1. Executantul si Beneficiarul lucrării:

a. Executantul lucrării:

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L. – Membru Corporativ al Asociației Naționale Profesionale a Evaluatorilor din Romania – ANEVAR, prin ing. **MASCOV IONESCU EUGENIU GABRIEL** membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. 13979/2007 valabila 2019, având calitatea de **expert evaluator**, profesie recunoscuta ca fiind de **utilitate publica**.

Membru Corporativ ANEVAR

Aut. Nr. 0642

Asigurare ALLIANZ TIRIAC nr. 25137 - 17.01.2019

Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J23/3919/2017

Cod înregistrare fiscala: 38006981

Cod IBAN: RO65 INGB 0000 9999 0705 5618

Mobil: 0728.772.642

b. Beneficiarul lucrării:

PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI

Adresa: Bd. Banu Manta nr. 9

CUI: 12293095

Raport de evaluare nr. VP 1906-47 / 26.06.2019

1.2. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării:

✚ **TEREN:** Intravilan Curti Constructii cu suprafata totala St = 122mp din acte si St = 122.35mp din masuratori cadastrale, proprietatea **ILIE BOGDAN PETRE** - cota 1/1 – identificat cu nr. cad. 236142 (nr. cad vechi – 25836) si CF nr. 236142 (CF vechi – 87417), sector 1, Bucuresti

1.3. Termenii de referinta ai evaluării

✚ Stabilirea **valorii de piata** a proprietății imobiliare sus menționate cu scopul de informare in vederea cumpararii.

✚ Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă răspunderea numai față de client și destinatarul lucrării.

1.4. Data evaluării

DATA ESTIMĂRII VALORII: 26.06.2019

Cursul de referință al BNR la data estimării valorii: 1 euro = 4,7199 lei;

Data inspecției imobilului: 26.06.2019

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data raportarii evaluarii, 26.06.2019, prezentata in raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport.

Daca acesta se modifica semnificativ in viitor, dincolo de data raportarii evaluarii, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Forma de exprimare a valorii: se considera ca toate estimările din prezentul raport reflectă plata cash sau condiții financiare similare comparabile cu plata cash.

Inspecția proprietății a fost realizată de către expert evaluator ing. Mascov Ionescu Eugeniu Gabriel. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale cladirilor, terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate si expertizate partile cladirii, care prin natura lor sunt lucrari ascunse.

1.5. Valoarea propusă

Raportul de evaluare determina valoarea de piata a proprietății asa cum este prezentat la pct. 1.3

1.6. Declararea conformității evaluării cu SEV

Abordarea evaluarii este conform prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR – ed. Ianuarie 2018 – SEV 100 – Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportarea evaluării, SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile, IAS 16 - Deprecierea – standarde aplicabile in toate situatiile in care evaluatorii sunt solicitati sa intocmeasca un raport sau sa emita o opinie destinata identificarii valorii de piata.

In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

VALOAREA PROPRIETATII	118.469 LEI
echivalent	25.100 EUR
Valorile au fost obtinute prin PIATA	
curs Euro = 4,7199 lei/Euro din 26.06.2019	
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu	

1.7. Baza de evaluare

O reprezinta **valoarea de piata** asa cum este exprimata la pct. 1.3

Conform Standardelor ANEVAR – 2018:

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

Procedura de evaluare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR. Baza evaluării în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia proprietatii;
- 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 abordărilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului

1.8. Situația juridică a proprietății

↓ ACTE JURIDICE

- Contract de Vanzare cu încheiere de autentificare nr. 589 / 30.04.2014 – UNNP - BN “OMNIA”
- Contract de Vanzare-Cumparare cu încheiere de autentificare nr. 1222 / 20.12.2010 – UNNP - BN “OMNIA”
- Dispoziție Primarului General al Mun. București nr. 9903 / 18.03.2008 – restituire în natură teren în baza L.10 / 2001
- Dispoziție Primăria Sectorului 1, București, nr. 23165 / 13.11.2008 – Către ILIE BOGDAN PETRE
- Carte Funciara : 236142 (CF vechi 87417), sector 1, București
- Încheiere nr. 9405/12.02.2015 – *nu a fost prezentată*
- Extras de Carte Funciara pentru Informare pentru CF nr. 236142 – nr. 81641/18.09.2018
- Extras de Carte Funciara pentru Informare pentru CF nr. 87417 N – nr. 480612/29.12.2010
- Nr. Cadastral 236142 (nr. cad. vechi: 25836)
- Documentație cadastrală: Plan de situație (sc. 1:500)
- Plan cadastral scară 1:500
- Certificat de Urbanism nr. 1090/105/B/10572/20.07.2011
- Memoriu Tehnic - *nu a fost prezentat*
- Raport de Expertiză Tehnică Extrajudiciară – *nu a fost prezentat*
- *Certificat de Atestare Fiscală pentru persoane fizice privind Impozite și Taxe Locale ... nr. 859085/28.09.2018*

Nota: Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

1.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

- *Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cat si pentru destinatar:*
 - *Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.*
 - *Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat), în documente circulare sau declarații, nici nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară.*
 - *Conținutul acestui raport este confidențial pentru beneficiar și persoana îndreptățită și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.*
 - *Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită în prealabil și în scris.*
- *Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.*
- *În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data precizată în raport.*
- *Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.*
- *Evaluatorul nu a avut posibilitatea verificării actelor depuse și atașate în copie la prezentul raport de evaluare acestea fiind considerate corecte și valabile*
- *Prezentul raport este întocmit la cererea beneficiarului și în scopul precizat.*
- *Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al beneficiarului.*
- *Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara beneficiarului evaluării.*

Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii drepturilor de proprietate identificate.

CAPITOLUL II - Premisele evaluării

2.1. Ipoteze și Ipoteze speciale

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele ipoteze:

- Se presupune că titlul de proprietate este valabil, evaluatorul neasumându-și vreo responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Evaluatorul a solicitat documentele care au stat la baza evaluării dreptului de proprietate asupra terenului: Acte de proprietate, Certificat de Urbanism, Expertiza Tehnică (în măsura în care acestea aduc informații necesare elaborării raportului), Memoriu Tehnic, Documentație Cadastrală, Încheiere de Intabulare și Extrase de Carte Funciara pentru Informare care au fost puse la dispoziție în măsura specificată anterior paragraf 1.8.
- Se presupune că toate avizele, certificatul de urbanism și autorizația precum și alte documente solicitate autorităților sau administrației locale sau naționale, de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
 - Se presupune o stăpânire responsabilă, o administrare competentă a proprietății și un management adecvat;
 - Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
 - Documentațiile tehnice utilizate în elaborarea prezentei lucrări sunt considerate corecte; planurile și materialul grafic cuprinse în acest raport sunt incluse pentru a permite beneficiarului să-și contureze o imagine referitoare la proprietate;
 - Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită; autorul raportului nu își asumă nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare, valoarea estimată bazându-se pe ipoteza că nu există astfel de materiale care ar afecta valoarea proprietății;
 - Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător;
 - Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
 - Evaluarea este făcută în ipoteza dreptului de proprietate deplin.
 - Terenul a fost evaluat luând în considerare aspectul practic prin care: dimensiunea, poziționarea, tipul terenului, caracteristicile geofizice și juridice ale sale precum și utilizările posibile ale acestuia (cf. Certificatului de Urbanism 1090/105/B/10572/20.07.2011) constituie premisele unei valori de piață care poate avea limitări efective datorate împrejuririlor și retragerilor datorate reglementărilor urbanistice. Suprafața terenului și amplasamentul impun limitări terenului care devine neconstruibil deși se află în zona M3 cu regim de înălțime P+4E – utilizările permise fiind cele pentru spații conexe clădirilor de locuințe ceea ce afectează caracteristica maxim productivă din C.M.B.U. (Cea Mai Bună Utilizare a terenului)

- Valoarea estimata reprezinta pretul estimat de tranzactionare a activului. fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a face vreo ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte ca efect al tranzactionarii.
- Valorile obtinute pot fi considerate valabile la data raportarii evaluarii, adica 26.06.2019, si raman valabile atata timp cat toate caracteristicile tehnice, economice, financiare si juridice, valabile la data elaborarii raportului, se vor pastra.

Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii drepturilor de proprietate identificate.

Drepturile de proprietate evaluate:

St = 122.35mp (CC) din masuratori cadastrale

Conform declaratiei proprietarului si din actele puse la dispozitie, *dreptul de proprietate asupra imobilului este deplin cu luarea in considerare a limitarilor mentionate anterior.*

Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute.

Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii drepturilor de proprietate identificate.

CAPITOLUL III - Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății

✚ **TEREN:** Intravilan Curti Constructii cu suprafata totala St = 122mp din acte si St = 122.35mp din masuratori cadastrale, proprietatea **ILIE BOGDAN PETRE** - cota 1/1 – identificat cu nr. cad. 236142 (nr. cad vechi – 25836) si CF nr. 236142 (CF vechi – 87417), sector 1, Bucuresti

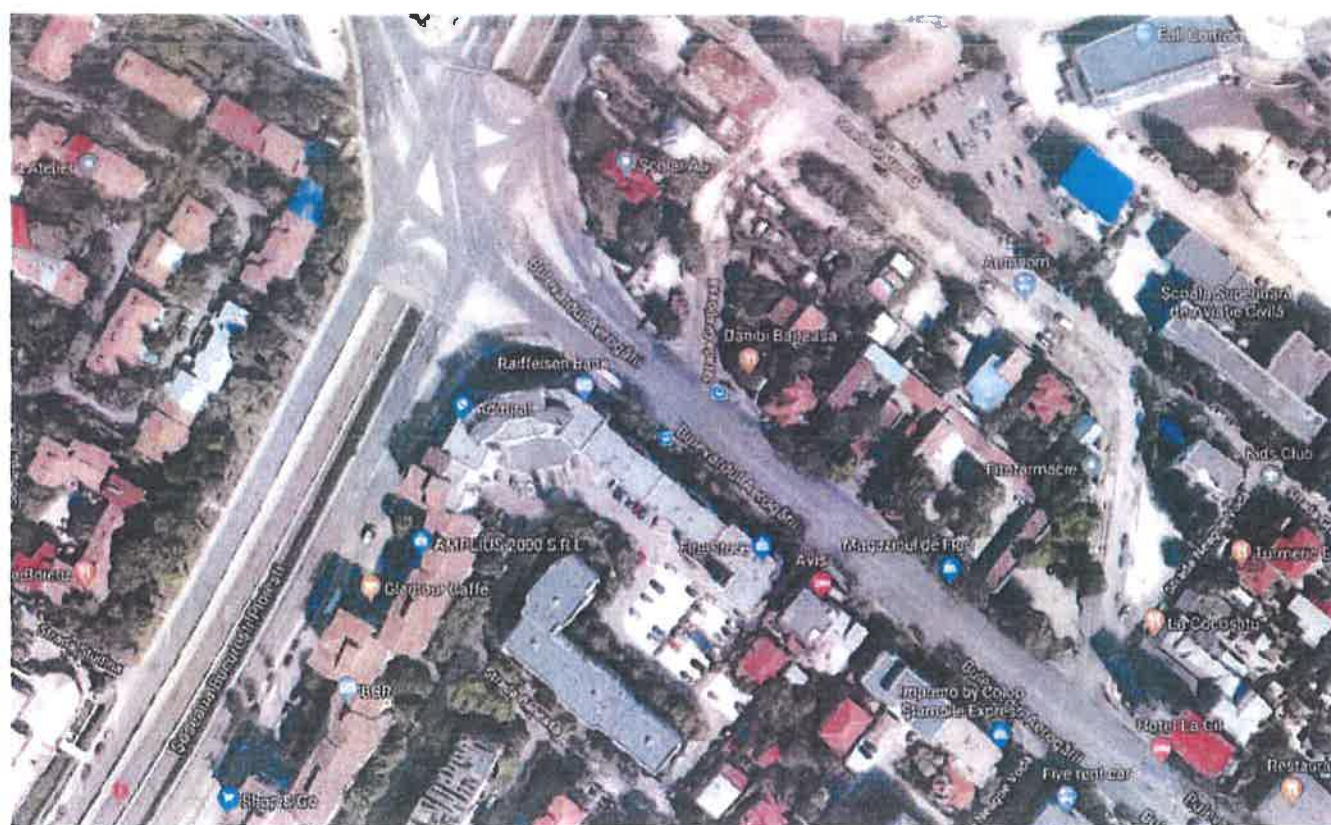
✚ **PROPRIETATEA** – **ILIE BOGDAN PETRE** (necasatorit) - cota 1/1 – proprietate privata

✚ **DATE SPECIFICE** : Zona de amplasare a proprietatii evaluate este strada Baneasa, zona periferica Nord, la cca 9km de Piata Unirii, situat la cca 500m de Parcul Herastrau, la 230m de intersectia bd Aerogarii cu Sos. Bucuresti-Ploiesti

Nu s-a făcut o analiză a subsolului terenului aceasta nefiind de competența evaluatorului.

HARTI







Cartierul Băneasa "Nouă" (București)

Romania / Ilfov / Voluntari / București

 desenează doar conturul cartier rezidențial



POZE





3.1. Analiza pietei imobiliare specifice

LOCALIZARE și ISTORIC: Sectorul 1, BUCUREȘTI



Drapel



Date geografice – localizare, componentă,
Principalele căi rutiere de acces în Sectorul 1

climă
sunt:



DN 1A: Ploiești – Buftea – Mogoșoaia – București;

DN1 (E60): Brașov – Sinaia – Ploiești – București.

Căi de acces

Sectorul 1 acoperă suprafața de nord a capitalei, prelungindu-se până la județul Ilfov, spre localitățile Otopeni, Snagov, Mogoșoaia, Buftea și Chitila. Sectorul 1 are o suprafață de 67,5 km² cu un număr de aproximativ 250.000 de locuitori, și include cartierele Aviatorilor, Aviației, Băneasa, Bucureștii Noi, Dămăroaia, Domenii, Dorobanți, Gara de Nord, Grivița, Victoriei, Pajura, Pipera, Primăverii și Chitila.

Ca și celelalte cinci sectoare bucureștene, și acesta pornește din centrul capitalei, din apropierea Kilometrului 0, învecinându-se la vest cu sectorul 6, în partea de est cu sectorul 2 și în partea de sud cu sectoarele 3 și 5. Concret, limita nordică a sectorului 1 este Șoseaua de Centură pe porțiunea care duce în Otopeni, limita estică este pădurea Tunari, care desparte sectorul de orașul Voluntari, limita sudică o reprezintă câteva artere care duc spre centrul orașului, iar limita de nord și nord-vest este calea ferată care continuă spre Chitila.

Suprafața sectorului 1 este străbătută de râul Colentina pe o lungime de 14,3 kilometri, pe cursul acestuia fiind amenajate lacurile Străulești, Grivița, Băneasa, Herăstrău și Floreasca. Un alt lac din acest sector este Cișmigiul, amenajat în cel mai vechi parc din București, care poartă același nume.

Istorie

În 1926 a fost adoptată Legea de Organizare a Municipiului București, prin care acesta era împărțit în patru sectoare: Galben, Negru, Albastru și Verde. Această organizare a funcționat până în 1936, când au fost aduse modificări în felul cum erau conduse sectoarele. Primăria Sectorului 1 a fost prima care și-a finalizat în 1936 clădirea proprie. Construită într-un stil neoromânesc, ea cuprindea 50 de birouri, o sală mare de marmură pentru consiliu sau pentru festivități, precum și turnul clădirii, cu o înălțime de peste 57 de metri. După 1944, Bucureștiul a rămas cu doar trei sectoare, și anume sectorul 1 – Galben, sectorul 2 – Negru, și sectorul 3 – Albastru. Ulterior, în anul 1950, Marea Adunare Națională a Republicii Populare România a stabilit o nouă împărțire teritorial-administrativă, în regiuni, raioane, orașe și comune. Sectorul 1 corespundea raioanelor I.V. Stalin și Grivița Roșie. După reforma administrativă din 1968, cele opt raioane au devenit sectoare, iar în 1979, din acestea au rămas doar șase, această formă păstrându-se până în zilele noastre.

STUDIUL PIATĂ IMOBILIARĂ

Băneasa (cartier)

De la Wikipedia, enciclopedia liberă

Acest articol se referă la un cartier din București. Pentru un oraș din județul Constanța, România, vedeți [Băneasa \(oraș\)](#). Pentru alte sensuri, vedeți [Băneasa \(dezambiguizare\)](#).

Băneasa pe harta Bucureștiului



Băneasa este un cartier din partea de nord a orașului [București, România](#), în apropierea lacului cu același nume (0,45 km²).

Cartierul Băneasa, fost „comuna suburbană Băneasa”, a luat naștere pe o porțiune din vechea moșie a [Mariei Bibescu, contesă de Montesquiou-Fézensac](#).

Denumirea satului (și mai apoi a comunei și cartierului bucureștean Băneasa vine de la soția (băneasa) banului Mareș din secolul XVII. [Banul](#) a cumpărat bucăți din moșia [Cârstenesti](#) (cum se chema pe atunci satul), iar după moartea sa proprietatea a fost mărită de către văduvă. Băneasa nu a aparținut niciodată [familiei Ghica](#).

La sfârșitul secolului XVIII, o mare parte a moșiei, deja cunoscută drept Băneasa, a intrat în posesia lui Ștefan Văcărescu, tatăl poetului Ienăchiță Văcărescu. Poetul a construit aici un conac din care nu a mai supraviețuieste decât biserica Sf. Nicolae. Contesa de Montesquiou era strănepoata lui Ienăchiță Văcărescu și fiica lui Gheorghe Bibescu, domnitorul Țării Românești în timpul revoluției din 1848. Domnitorul începuse construirea unui palat impunător la Băneasa (în zona Gării Regale Băneasa de azi), dar declanșarea revoluției și plecarea sa din țară a oprit construcția.

În acest cartier se află câteva obiective importante:

- Aeroportul Băneasa;
- fosta locuință a lt.-col. Constantin C. Roșescu, participant la Operațiunea Autonomă - b-dul Aerogării 12;
- proprietatea Leibovici, fost sediu al Comandamentului Aviației Britanice după 23 august 1944 - b-dul Aerogării 10 (azi demolată, pe locul ei se găsește Hotelul „Avis”);
- Gara Regală de la Băneasa;
- Vila Minovici, cunoscută și ca „Vila cu clopoței”, cu grădina și anexele sale;
- Fântâna Miorița;
- Podul Miorița (podul de cale ferată, pe sub care trece DN1), punctul unde au avut loc luptele pentru apărarea Capitalei la 24 august 1944;
- Podul Băneasa 2 (podul peste lacul Băneasa, pe care trece DN1);
- Podul Băneasa 3 (podul de cale ferată peste lacul Băneasa, situat în interiorul parcului Herăstrău);
- Mormântul lui Jules Dufour, fost administrator al moșiei Băneasa/Montesquiou, și al soției sale Hortense, în cimitirul Băneasa;
- Fostul Hipodrom Băneasa, demolat de autoritățile comuniste în 1956-1960 și mutat ulterior la Ploiești, aflat pe locul actualei Casa a Presei Libere și Pavilion expozițional ROMEXPO, spre Calea Griviței și Dămăroaia;
- Biserica cu hramul Sf. Nicolae, ctitorită de Elena Văcărescu la 1792 (aflată pe dealul de la marginea actualului DN1, lângă Podul Miorița, vis-a-vis de stația de benzină).
- Casa Pinca și fostele grajduri de cai de curse, b-dul Aerogării nr. 9. Clădirea a fost folosită ca sediu al miliției călare, în perioada comunistă; azi sediul unei societăți de construcții aflată în faliment, în stare de degradare.

La 10 Mai 1866, cu ocazia înstrării viitorului Rege Carol I în București - pe un drum cu trăsura dinspre Buftea și Târgoviște, pe care l-a făcut însoțit de Ion Brătianu - acestuia i-a fost înmănată la Băneasa cheia orașului, în semn de bun-venit.

3.2. Definirea pietei și subpietei. Piața specifică

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și *tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile*, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, în urma unui proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății.

Pretul pentru terenuri poate fi influentat si de motivatia dezvoltatorilor de a construi produse imobiliare, iar aceasta motivatie este influentata direct de cererea de piata.

Pe piata rezidentiala, la sfarsitul anului 2018 s-a inregistrat o majorare a preturilor pe piata rezidentiala in medie cu 5-7% fata de debutul aceluasi an. Pana la nivelul lunii martie 2018 au fost inregistrate cresteri cu circa 3% a preturilor la tranzactii din zona rezidentiala, in special apartamente, care isi mentin trendul crescator. Majoritatea tranzactiilor sunt finantate prin intermediul creditelor bancare. Programul „Prima Casa” reprezinta in continuare sursa preferata de finantare.

In cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietatilor avand aceleasi caracteristici tehnico-economice, ca ale proprietatilor supuse evaluării.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind reprezentata de subpiata proprietatilor imobiliare tip rezidential – terenuri, aflate in zona de Nord a municipiului Bucuresti. in zona parcului Herastrau, subzona Baneasa noua.

3.3. Oferta competitiva

Medie in ultima perioada

Subzona Baneasa noua, este preponderent construita cu imobile rezidentiale colective tip bloc dar si imobile tip vila cu regim de inaltime $P+1E+2E$. Preturile cele mai frecvente la vanzare pentru terenuri sunt cuprinse intre 500 – 550 euro/mp teren in functie de amplasare, accesibilitate, dimensiune, categorie, utilitati complexe si microzona.

3.4. Cererea solvabila

Scazută in ultima perioadă. Cererea este în continuare prezentă în piata zonală la cumparare, însă nu există încă ritmul așteptat de către proprietari. Cele mai multe tranzactii au la baza programul de creditare „Prima Casa” sau cumparatori proveniti din vanzatori ce au realizat vanzarea prin acest program. In cazul imobilelor teren cu amplasament in zona parcului Herastrau cererea este tinuta in echilibru de preturile unitare foarte ridicate.

Ritmul de tranzactionare este în continuare foarte redus.

3.5. Echilibrul pietei

In ceea ce priveste echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliară aceasta devenind o piată a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008.

Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participanții pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Momentan o usoara revigorare a pietei specifice, dupa o perioada de maturizare a pietei imobiliare, cu număr nu prea mare de tranzacții, datorat conditiilor politice si economice nationale si internationale actuale, ce produc încă anumite retineri în investitii. Se preconizează intrarea pe un palier usor crescător în viitorul apropiat, în functie de conditiile si premisele economice si politice favorabile.

CAPITOLUL IV - Analiza datelor și concluziile

4.1. Analiza celei mai bune utilizări

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 lucrarii.

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 una din urmatoarele situatii:

- a. cea mai bună utilizare a terenului considerat liber
- b. cea mai bună utilizare a terenului construit

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

- *permisă legal*
- *posibilă fizic*
- *fezabilă financiar*
- *maxim profitabilă*

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

Conform **Certificatului de Urbanism** si **Regimului economic** activul studiat poate avea **Utilizari Admise** precum: locuinte in proprietate privata, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret.

- **Permisibilă legal** – in toate cazurile sunt analizate doar acele utilizări permise de lege. Este necesar sa se analizeze reglementările privind donarea, restricțiile de vânzare-cumpărare, normativele de construcții, impactul asupra mediului, restricțiile de dezvoltare.
- **Posibila fizic** – Dimensiunea, forma, suprafața, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații, etc.) afectează utilizările unor proprietăți imobiliare. Este necesar de asemenea sa fie analizata capacitatea si disponibilitățile utilităților publice.
- **Fezabila financiar** – Este necesara analiza pentru a determina daca utilizarea proprietății produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare si amortizarea capitalului.
- **Maxim productiva** – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piața pentru acea utilizare si conform limitarilor urbanistice .

In opinia evaluatorului, tinand cont de caracteristicile proprietatilor supuse evaluarii, avand in vedere vecinatatile proprietatii si recomandările urbanistice zonale, indeplineste toate criteriile enuntate cu exceptia celei **posibila fizic** existand limitari urbanistice in legatura cu schimbarea utilizarii terenului dar si din punct de vedere al suprafetei, acesta nu se inscrie in suprafata minim posibil a fi construabila. Din aceste considerente se considera ca terenul poate avea ca utilizari posibile, respectiv **Cea Mai Buna Utilizare**, cele conexe zonei M3 respectiv spatii de circulatie, spatii verzi, parcuri, spatii de joaca pentru copii.

- Regulamentele de urbanism stabilesc dimensiunile minime pe care o parcelă trebuie să le aibă, precum și elemente legate de geometria sa:
 - Suprafața minimă este de 150 m²
 - Deschiderea (lățimea) este corelată cu modul de ocupare al terenului.

Dimensiunile minime pentru un teren de casă în funcție de modul de ocupare

În continuare am ilustrat cazurile curente pentru amplasarea în regim izolat, cuplat și înșiruit:

Amplasarea caselor pe teren în regim izolat

- Suprafața minimă a terenului este de 150 m²
- Deschiderea (lățimea) minimă a terenului este de 12 m.
- Retragerile față de vecinii din stânga și dreapta și față de limitele de proprietate față-spate trebuie să fie:
 - Minim 3 metri pe o parte,
 - Conform Codului Civil pe cealaltă parte, adică 2 metri dacă există ferestre sau 60 de cm dacă nu sunt ferestre. În vechiul Cod Civil, cele două distanțe erau de 1,90, respectiv 90 de cm.
- Față de fundul de lot, minim 5 metri.
- Față de aliniament (linia de demarcație dintre teren și stradă), casa se amplasează fie aliniată cu vecinii aflați stânga-dreapta, fie chiar la limita de proprietate, fie conform unei retrageri anume stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism.

- Suprafața minimă a terenului este de 150 m²
- Deschiderea (lățimea) minimă a terenului este de 10 metri.

Retragerile față de vecinii din stânga și dreapta trebuie să fie:

- Minim 3 metri pe o parte
- Alipire la calcan, pe partea cu un calcan existent
- Față de fundul de lot, minim 5 metri.
- Față de aliniament (linia de demarcație dintre teren și stradă), casa se amplasează de obicei aliniată cu clădirea cuplată, fie conform unei retrageri anume stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism.

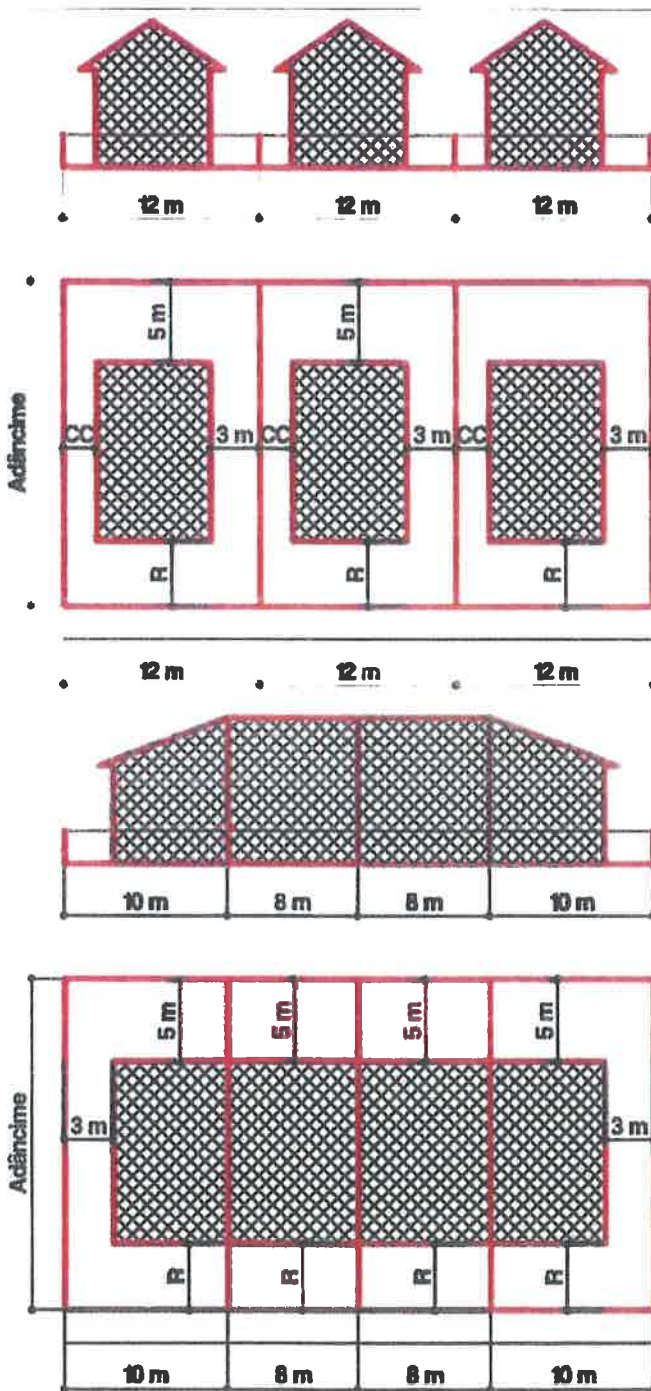
Alipirea la calcan nu poate depăși o adâncime de 15 m.

Atenție!

Calcanul unei case vechi, cu o structură de rezistență nepotrivită poate impune costuri suplimentare pentru structura de rezistență de multe mii de Euro.

Amplasarea casei pe teren în regim înșiruit

- Suprafața minimă a terenului este de 150 m²
- Deschiderea (lățimea) minimă a terenului este de 8 m.
- Retragerile față de vecinii din stânga și dreapta trebuie să fie:
 - Alipire la calcan, pe părțile cu un calcan existent
 - Față de fundul de lot, minim 5 metri.
- Față de aliniament (linia de demarcație dintre teren și stradă), casa se amplasează de obicei aliniată cu clădirile cu care se cuplează, fie conform unei retrageri anume stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism.



4.2. Procedura de evaluare

(Etape parcurse, surse de informatii utilizate)

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea speciala** obtinuta prin analiza de piata asa cum a fost ea definita anterior. Având în vedere informațiile disponibile, elementele caracteristice imobilului, utilitățile, amenajările, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și situația juridică, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **abordarea prin piata**

Au fost obtinute o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

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. Abordarea prin piata

Această abordare comparativă ia în considerare vânzările proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație.

În general, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare vândute, tranzacționate, cu cotații sau ofertele de vânzare existente pe o piață deschisă.

Evaluarea terenului

Estimarea valorii terenului in ipoteza ca este liber si disponibil pentru a fi realizata cea mai buna utilizare a sa (**Anexa A**). În evaluarea terenului considerat liber principiile care influențează valoarea de piata a terenului sunt: *anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul*.

Anticiparea, este principiul care face ca un cumpărător să achiziționeze un teren în vederea unei utilizări potențiale probabile viitoare, avantajoase, în alt context decât cel actual. Acest principiu poate determina o ușoară creștere a prețului decât cel prezent.

Prețul terenului reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului.

Principiul substituției face ca prețul terenului plătit de un cumpărător, să nu fie mai mare decât prețul pentru un alt teren similar.

Tehnica de evaluare a terenului aleasa este metoda comparației directe a vânzărilor, deoarece pe piață există oferte de terenuri asemănătoare, comparabile.

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zona (inclusiv echiparea tehnico-edilitara) în care este localizat terenul proprietății de evaluat pentru determinarea valorii terenului vor fi analizate următoarele elemente de comparație:

- drepturile de proprietate;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea; condițiile de finanțare si de vânzare;
- caracteristicile fizice (suprafața, forma, lungimea la fațada, topografia);
- utilitățile disponibile;
- utilizarea;

Estimarea valorii terenului prin această tehnică va rezulta în urma corecțiilor negative sau pozitive aplicate la prețul proprietăților comparabile, pentru a aduce proprietățile acestora cât mai aproape de caracteristicile subiectului.

Au fost selectate și analizate următoarele proprietăți comparabile:

Proprietate de evaluat

Teren intravilan St = 122 mp

Zona: periferică Nord, Parcul Herastrau

Forma: regulată

Utilități: toate în proximitate

Acces: acces modernizat, amenajat, drum asfaltat

Comparabila A

Pu = 541,7 euro/mp

Teren intravilan St = 600 mp

Zona: cart Vatra Noua - str Apicultorilor

Utilități: toate

Acces: o deschidere, drum asfaltat

Comparabila B

Pu = 550 euro/mp

Teren intravilan St = 468 mp

Zona: cart. Baneasa - vis-a-vis de ROMATSA - Dobrogeanu Gherea la cca 2km de parcul Herastrau

Forma: regulată

Utilități: toate

Acces: o deschidere, drum asfaltat

Comparabila C

Pu = 500 euro/mp

Teren intravilan St = 366 mp

Zona: cart Baneasa veche - str. Garlei

Forma: regulată

Utilități: toate

Acces: două deschideri, drum asfaltat

Vecinatati:

La Nord: teren viran pe o latura de 12.71m

La Sud: trotuar pe o latura de 12.43m

La Est: teren viran pe o latura de 9.84m

La Vest: parcare pe o latura de 8.51m

Concluzii

Ca urmare a rezultatelor obținute în **Anexa A**, se observa pentru **comparabila B** că are cele mai mici ajustări considerând astfel ca aceasta este cea mai apropiată de caracteristicile subiectului.

Prețul unitar al acestei comparabile, este prețul terenului evaluat prin piață, și anume :

205,28 euro/mp echivalent 969 lei/mp

La data evaluării valoarea terenului este:

VALOAREA PROPRIETATII	118.469 LEI
echivalent	25.100 EURO
Valorile au fost obtinute prin PIATA	
curs Euro = 4,7199 lei/Euro din 26.06.2019	
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu	

Negocierea reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Quantumul negocierii este aproximat la -10% in special in zonele in care preturile terenurilor sunt foarte mari. Vanzarile de terenuri sunt rare datorita investitiei mari ce trebuie efectuata pentru achizitia terenului intr-o piata in care incertitudinea este evidenta.

Intotdeauna cand se pune problema unei investitii, investitorii se vad obligati sa faca calcule de rentabilitate a investitiei. Pretul ridicat al terenului se va reflecta in rentabilitatea investitiei.

Terenurile care prezinta preturi mai mari sunt mai greu tranzactionabile astfel ca indiferent ca proprietarii acestora sunt flexibili sau rigizi in negociere, in analiza comparatiei, nu se tine cont de refuzul de a negocia.

Ca urmare un pret de oferta ajustat se apropie de potentiala cerere a pietei.

Aceste ajustari vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice; vanzatorul nu va obtine pretul pe care il doreste, iar cumparatorul nu va obtine pretul pe care si l-a propus astfel ca din intentiile antagonice ale partilor rezulta pretul negociat.

Se observa tendinta de mentinere a pretului de catre proprietarii potentiali vanzatori si de asemenea tendinta normala a potentialilor cumparatori de a obtine pretul cel mai mic posibil.

Aceasta tendinta de mentinere a preturilor la cote ridicate in pofida lipsei de cereri concretizate prin tranzactii este in concordanta cu situatia clamata de analistii imobiliari care incepand cu sfarsitul anului 2016 si inceputul anului curent 2017 au lansat previziunea optimista pentru cresteri ale valorilor prin revenirea interesului investitorilor si de asemeni si, nu in ultimul rand, prin masurile de relaxare fiscala previzionate.

Concluzii:

Instabilitatea economica este considerata in remisie, ceea ce influenteaza activitatea imobiliara care raspunde la stimuli pe termen lung dar si pe termen scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce ciclul pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiile de finantare.

In general se observa tendinta de mentinere a preturilor la cote ridicate pentru terenurile situate in zonele cu potential de dezvoltare imobiliara in special rezidentiala a carei mobilitate este mult mai mare.

Aceasta tendinta de supraapreciere a preturilor ramane valabila in zona de Nord cu atractivitate mai mare, in cazul studiat, prin amplasamentul din imediata vecinatate a Parcului Herastrau dar si a raritatii terenurilor libere din aceasta zona.

Totusi tendinta aceasta este tinuta in echilibru, temperata de situatia economica, de finantarile in continuare greoaie acordate de sistemul bazar si in special de preturile foarte mari in ansamblu desi clientii zonei sunt cei cu venituri mult peste medie. Cerere exista, insa exista foarte multa selectie a proprietatilor efectuata de cei care sunt hotarati sa cumpere dar „nu orice”, „nu in orice conditii” si nici „cu oricat” fiind constienti ca preturile foarte mari selecteaza potentialii clienti.

Conform O.U.G. nr. 195/2005 actualizat 2018, Cap. XII, art. 71 - Protectia asezarilor umane - aplicand restrictii fata de schimbarea utilizarii terenului din spatiu verde - precum si HOTĂRÂRE 525/1996 Republicată referitor la suprafata unui teren constructibil respectiv Suprafata minima de 150mp pentru cladiri insiruite si St min = 200mp pentru cladiri independente cu deschidere la drum de acces min 8m - 10m si respectiv 10m - 12m. Ajustarile cu -50% aplicate comparabilelor A, B si C au fost aplicate avand in vedere calitatea de teren neconstructibil oricare ar fi situatiile prezentate. Proprietatea teren evaluata este apreciata cu valoare avand in vedere situatiile prevazute in Certificatul de Urbanism la Regimul Economic cu utilizari specifice zonei M3, altele decat cladiri.

4.4. Valoarea finala

Pentru analiza rezultatelor si exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat intreg procesul de evaluare, informatiile si tehnicile de analiza a acestora, precum si judecata aplicata, prin prisma criteriilor mentionate mai sus, astfel:

Adecvarea: avand in vedere scopul evaluarii consideram ca cea mai adecvata abordare pentru identificarea valorii este abordarea prin piata.

Precizia: Precizia unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea informatiilor utilizate. La abordarea prin piata au fost utilizate oferte din care au fost scazute procente reprezentand marja de negociere transformand preturile initiale in preturi de tranzactionare;

Cantitatea informatiilor: *adecvarea* si *precizia* influenteaza calitatea si relevanta indicatii valorii; cea mai mare *cantitate de informatii* exista la abordarea prin piata (atat tranzactii din trecutul recent cat si oferte pe piata);

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării precum și evoluția prețurilor pe piața imobiliară a mun. Bucuresti, în opinia evaluatorului, valoarea estimată este:

VALOAREA PROPRIETATII TEREN	118.469 LEI echivalent 25.100 EURO
Valorile au fost obtinute prin PIATA	
curs Euro = 4,7199 lei/Euro din 26.06.2019	
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu	

Toate evaluarile reprezinta opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumtii corespunzatoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra *valorii* sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii. Asigurarea intelegerii de catre utilizator si a increderii in evaluari necesita transparenta in abordarea evaluarii si explicatii adecvate pentru toti factorii care au un efect semnificativ asupra evaluarii.

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, scopul prezentului raport si situatia juridica efectiva a proprietatii la data raportului. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

*Datele, informatiile și conținutul prezentului raport nu pot fi copiate si/sau publicate fără acordul scris al evaluatorului (vezi pct Cap. 1.9)

4.5. Argumente privind valoarea propusă

- Teren - tinand cont de toate specificatiile din raport;
- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

4.6. Sursele de informatii

- Literatura de specialitate (standardele ANEVAR, cursul de Evaluare a proprietăților imobiliare, buletinele informative editate de către ANEVAR);
- Legislația în vigoare la data evaluării;
- Discuții cu: proprietarii și participanții de pe piața imobiliară specifică (vânzători, cumpărători, antreprenori, agenți imobiliari etc.);
- Documentele puse la dispoziție de către beneficiar;
- Presa locală și presa de specialitate;
- Informații culese de pe internet;

5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii:

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în trei exemplare originale, doua exemplare pentru **Primaria Sector 1, Bucuresti**, si unul la evaluator și nu poate fi folosit decât în scopul declarat la capitolul 1.3. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data evaluării prezentata în raport si atat timp cat nu apar modificari semnificative pe piata imobiliara.

S-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, rationamentele aplicate au condus la judecări consistente.

Data: 26.06.2019

Ing. Mascov Ionescu Eugeniu Gabriel
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.
Membru Corporativ ANEVAR



Comparabila A - Teren

Comision 0% Teren 600 mp/ 15 ml in zona Baneasa- Apicultorilor

Bucuresti, zona Baneasa - Vezi hartă

Actualizat azi

325.100 EUR

541,67 EUR/ mp

Comision 0% cumpărător

600 mp | f.s. 15 m | intravilan | constructii

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **XA8S1301E**, de pe Imobiliare.ro

Astăzi

Detalii

Va propunem spre vanzare un teren cu suprafata de 600 mp si front stradal de 15 ml, situat in Baneasa- Apicultorilor- strada Campinita, la cateva minute de sos. Gheorghe Ionescu Sisesti.

Pe teren se afla o constructie renovabila/demolabila cu amprenta de 100 mp.

Casa poate fi utilizata ca atare, extinsa si modernizata sau demolata in vederea edificarii unui imobil nou. Terenul beneficiaza de toate utilitatile: apa, canal, gaz, curent electric.

Proprietatea este amplasata pe o strada linistita, cu sens unic, ofera acces catre numeroase facilitati, DN1, Mall Promenada,etc.

Pret: 325.100 euro.

Caracteristici

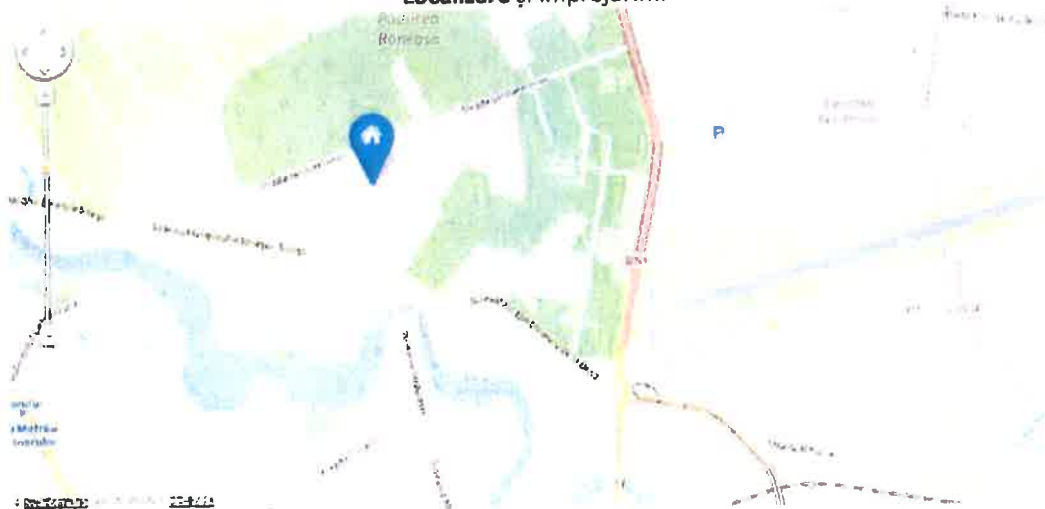
- Suprafață teren:600 mp
- Front stradal:15 m
- Nr. fronturi:1
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan
- Construcție pe teren:Nu

Specificații

Alte detalii zonă

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

Localizare și împrejurimi



Detalii de contact

RE/MAX Topteam PRO

0723.232.359

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/baneasa/teren-constructii-de-vanzare-XA8S1301E?lista=136127824>

Comparabila B - Teren

VANZARE TEREN BANEASA ROMATSA | 468 MP



PRET: 257400 EUR / TOTAL

DISTRIBUIE:

Descriere

VANZARE TEREN BANEASA ROMATSA – Va oferim spre achizitionare un teren in suprafata de 468 metri patrati cu un front stradal de 16,73 metri amplasat in zona Baneasa – Dobrogeanu Gherea, vizavi de sediul Romatsa. Din punct de vedere urbanistic, parcela este incadrata conform PUG 2000 in Subzona L1d a locuintelor individuale mici situate in zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei (Procent de Ocupare a Terenului POT 20%, Coeficient de Utilizare a Terenului CUT 0.7, regim de inaltime RH max. 10 metri). Toate utilitatile (apa curenta si canalizare, energie electrica si gaz). Pentru alte amanunte, va rugam sa ne contactati.

CARACTERISTICI

- SUPRAFATA 468 MP
- DESCHIDERE 16,73 M
- POT 20%
- CUT 0.7
- RH MAX. 10 M

FACILITATI

- Toate utilitatile
- Stradal

Mun. Bucuresti, Sector 1, Dobrogeanu Gherea

Map Satellite



Google

DĂMĂROAIA

office@professional-consulting.ro

+40 212 228 140

https://www.professional-consulting.ro/terenuri/vanzare-teren-baneasa-romatsa-468-mp-?utm_campaign=propertybook&utm_source=propertybook.ro&utm_medium=cpc

Comparabila C – Teren

Baneasa - Str. Garlei, teren 366 mp, casa din caramida

Bucuresti (judet), Strada Garlei

183 000 €

500 €/m²

Prezentare generala

- Suprafata teren (m²): 366 m²
- Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

BANEASA - STR. GARLEI, teren intravilan, suprafata 366 mp, deschidere 12 m, gaz, curent, canalizare si apa trase pe teren, casa din caramida in suprafata de 66 mp, intabulat, pret vanzare 500 EUR/mp (183.000 EUR)

Caracteristici

- conducta de gaze naturale
- acces pavat
- apa curenta
- canalizare
- electricitate



Pretul pietei

Bucuresti (Judet), Strada Garlei

<https://www.storia.ro/oferta/baneasa-str-garlei-teren-366-mp-casa-din-caramida-IDfoaB.html#400455450c>

Anexa A

TEREN - ABORDAREA PRIN PIATA -

		22.06.2019	1 euro = 4,7233 lei	
TERENURI	Proprietatea de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Elemente de comparatie				
Pret (€)/mp	*	541,7	550	500,0
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		10,0%	10,0%	-10,0%
Pret ajustat		487,50	495,00	450,00
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		487,50	495,00	450,00
Conditii finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		487,50	495,00	450,00
Conditii de plata	Iunie 2019	Iunie 2019	Iunie 2019	Iunie 2019
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		487,50	495,00	450,00
Localizare	cart. Baneasa noua - Str. Baneasa - la cca 500m Parcul Herastrau si la cca 9km Piata Unirii	cart. Vatra Noua - str. Apicultorilor la cca 2,7km de parcul Herastrau	cart. Baneasa - vis-a-vis de ROMATSA - Dobrogeanu Ghenea la cca 2km de parcul Herastrau	cart. Baneasa veche - str. Gariel la cca 1,7km de parcul Herastrau
Ajustare (%)		4,0%	3,0%	3,0%
Ajustare (euro)		19,50	14,85	13,50
Pret ajustat		507,00	509,85	463,50
Suprafata totala teren (mp)	122,35	600,00	468,00	366,00
Ajustare (%)		22,29%	-19,18%	-15,00%
Ajustare (euro)		-113,01	-97,79	69,53
Pret ajustat		393,99	412,06	393,98
Caracteristici fizice				
- front stradal (m)	13,5	15	16,7	12
- factor de forma	1,49	2,67	1,68	2,54
Ajustare (%)		11,8%	1,9%	10,5%
Ajustare (euro)		46,38	0,31	1,26
Pret ajustat		440,37	412,38	395,24
- forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		440,37	412,38	395,24
- amplasament	utilizabil integral conform CU	utilizabil integral conform CU	utilizabil integral conform CU	utilizabil integral conform CU
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		440,37	412,38	395,24
- morfologie teren	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		440,37	412,38	395,24

- utilitati	c.el, canalizare, apa, gaze din retele municipale - in apropiere (max 50m)	c.el, canalizare, apa, gaze - din retele municipale	c.el, canalizare, apa, gaze - din retele municipale	c.el, canalizare, apa, gaze - din retele municipale
Ajustare (%)		-3,78%	5,18%	-6,91%
Ajustare (euro)		-16,67	-21,37	-27,32
Pret ajustat		423,70	391,01	367,92
- drum acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		423,70	391,01	367,92
- teren amenajat	fara imprejmuire, cu platforma betonata pentru parcare	fara imprejmuire, fara amenajari	fara imprejmuire, fara amenajari	fara imprejmuire, fara amenajari
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		423,70	391,01	367,92
Regim urbanistic - Regimul Economic	subzona M3: max P+4E	max P+2E	max P+2E+M	max P+2E
Ajustare		10,0%	5,0%	10,0%
Ajustare (euro)		42,37	19,55	36,79
Pret ajustat		466,07	410,56	404,71
Regim urbanistic - Regimul Tehnic Conf. OUG 195/2005 actualizat 2018 Cap XII, art. 71, precum si HOTĂRÂRE 525/1996 Republicată ref. la St constructibil	Teren neconstructibil	Teren constructibil	Teren constructibil	Teren constructibil
Ajustare (%)		-50,0%	-50,0%	-50,0%
Ajustare (euro)		-233,03	-205,28	-202,35
Pret ajustat		233,03	205,28	202,35
Deschidere la drum de acces	1	1	1	1
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		233,03	205,28	202,35
Risc afectare naturala	neafectat	neafectat	neafectat	neafectat
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		233,03	205,28	202,35
Conditii degajare teren	liber	liber	liber	constructie demolabila Acid = 66mp
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	4,46%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	9,02
Pret ajustat		233,03	205,28	211,37
Ajustare totala bruta (valori absolute)		233,03	205,28	197,60
Ajustare totala bruta procentuala (valori absolute)		48,80%	32,59%	43,91%
Nr. Ajustari		6	6	7
Valoare propusa (euro)/mp	205,3	233,03	205,3	211,37
Curs referinta euro/lei	4,7199			
Valoare propusa lei (ron)/mp	969			
Valoare propusa (euro) rotunjita	25,100			
Valoare propusa (lei)	118,469			

S-a ales comparabila cu cele mai reduce valori ajustate (cel mai ridicat grad de similitudine cu proprietatea subiect)



Comparabila 1:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/baneasa/teren-constructii-de-vanzare-XA851301?lista=136127824
Comparabila 2:	https://www.professional-consulting.ro/terenuri/vanzare-teren-baneasa-romatsa-468-mp-240m_camp_din_proprietate_bucur_source=propertybook.ro&utm_medium=cpa
Comparabila 3:	https://www.storia.ro/oferta/baneasa-si-parlei-teren-466-mp-casa-din-parau-da-ID10aB.html#400455450

Ajustari :

- **Diminuarea pretului de oferta cu -10% aplicata comparabilelor A, B si C nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare [prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatori si cumparatori, in functie de calitatea proprietatii negociate]**

- **Terenurile din zona se vor negocia intotdeauna datorita preturilor unitare crescute dar nici nu se fac negocieri prea abrupte datorita raritatii terenurilor libere din zona analizata.**

Negocierea reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos.

Negocierea nu tine seama de dorinta de a negocia a potentialului vanzator ci de atitudinea participantilor pe piata.

Ca urmare un pret de oferta ajustat se apropie de potentiala cerere a pietei.

Aceste ajustari vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice.

Vanzatorul nu va obtine pretul pe care il doreste, iar cumparatorul nu va obtine pretul pe care si l-a propus astfel ca din intentiile antagonice ale partilor rezulta pretul negociat.

Localizare : Ajustarile cu cate +4% si respectiv 3% aplicate comparabilelor A si respectiv B si C au fost aplicate ca diferenta de localizare considerand o localizare mai buna a proprietatii evaluate fiind amplasata in vecinatatea imediata a Parcului Herastrau (la numai 500m) considerata referinta si acces mai facil la calle rutiere importante

Suprafata totala teren (mp) : Ajustarile aplicate comparabilelor A, B si C au fost calculate pentru diferentele fata de proprietatea evaluata fiind ajustate considerand cate 10% pentru fiecare dublare de suprafata

Factorul de forma : Ajustarile aplicate comparabilelor A, B si C au fost calculate pentru diferentele dintre Ff al fiecarei comparabile si Ff al proprietatii evaluate aplicand cate 1% pentru fiecare 0.1 diferenta. A fost considerat raportul optim al laturilor terenului la 1,5

Utilitati : Ajustarea pentru utilitati a fost facuta tinand seama de distantele implicate pana la retelele de utilitati (cca 50m) si costurile de bransare efectiva (avize, proiecte, sapaturi, materiale si refacere teren)

Drum acces : Ajustarea de -10% a fost aplicata comparabilei C pentru acces din drum asfaltat

Teren amenajat : Ajustarile de 5% aplicate comparabilelor A, B si C au rezultat din inexistenta imprejmuirilor

Ajustarea de -10% pentru drum de acces a fost facuta ca o apreciere calitativa functionala a proprietatii comparabile.

Certificat de Urbanism - Regimul Economic: Ajustarile cu 10% aplicate comparabilelor A si C si cu 5% comparabilei B au fost aplicate considerand utilizarea maxim productiva in virtutea careia regimul de inaltime maxim posibil al cladirilor devine un factor important

Certificat de Urbanism - Regimul Tehnic: Conform O.U.G. nr. 195/2005 actualizat 2018, Cap. XII, art. 71 - Protectia asezarilor umane - aplicand restrictii fata de schimbarea utilizarii terenului din spatiu verde - precum si HOTĂRÂRE 525/1996 Republicată referitor la suprafata unui teren constructibil respectiv Suprafata minima de 150mp pentru cladiri insiruite si St mln = 200mp pentru cladiri independente cu deschidere la drum de acces mln 8m - 10m si respectiv 10m - 12m. Ajustarile cu -50% aplicate comparabilelor A, B si C au fost aplicate avand in vedere calitatea de teren neconstructibil oricare ar fi situatiile prezentate. Proprietatea teren evaluata este apreciata ca valoare avand in vedere situatiile prevazute in Certificatul de Urbanism la Regimul Economic cu utilizari specifice zonei M3, altele decat cladiri.

Conditii degajare teren : A fost aplicata ajustare comparabilei C pentru existenta unei constructii demolabile pe teren considerand costurile de autorizare demolare, demolare efectiva, debarasare deseuri si reformatare teren

Celelalte criterii nu au fost ajustate





**PRIMARIA SECTORULUI 1 BUCURESTI
ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC**



Bd. Poligrafiei nr.4 – Sector 1, Bucuresti

Tel: 319.32.63 (Dispecerat ADP SI); 319.32.53 (Secretariat); Fax: 319.32.54

Nr. 23/63...1.13.11.2008.....

CATRE :

Popescu Dumitru

Bucuresti, str.Ion Campineanu, nr. 10, et.1, ap.2, sector 1

Avand in vedere adresa dumneavoastra inregistrata la sediul A.D.P. Sector 1 sub nr. 22295/ 03.11.2008, prin care solicitati oprirea lucrarilor de amenajare a unor spatii de parcare pe terenul situat in str. Baneasa nr.7 , intrucat terenul pe care se construiesc reprezinta proprietatea dumneavoastra, va comunicam urmatoarele:

- din inscrisurile pe care le-ati anexat adresei mai sus amintite, respectiv: Dispozitia Primarului General a Municipiului Bucuresti nr.9903/18.03.2008, Raport de Expertiza Tehnica Extrajudiciara intocmit de expertul tehnic judiciar Gheorghe Constantin si plan de situatie, Protocol nr.7093/16.16.2008 de predare-primire a terenului in suprafata de 122mp situat in str. Baneasa nr.7 rezulta faptul ca d-nul Popescu Dumitru este proprietarul imobilului situat in str. Baneasa nr.7, imobil care din ratiuni de ordin practic si estetic, a fost inclus in perimetrul destinat amenajarii unor locuri de parcare.

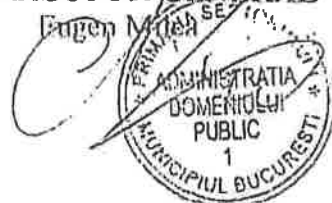
Aceasta stare de fapt nu afecteaza dreptul de proprietate privata asupra terenului in speta, dumneavoastra putand exercita in mod liber cele trei prerogative ale proprietatii (folosinta, dispozitia si culegera foloaselor) avand de asemenea dreptul de a va granitui si ingradi imobilul ce va apartine.

Totodata , va instiintam ca institutia noastra nu are nicio pretentie, in legatura cu lucrarile executate pe terenul mai sus mentionat.

Cu stima,

DIRECTOR GENERAL

Eugen Mitea



SEF SERVICIU JURIDIC

Cons.jur. Daniel Andronie

[Signature]

Intocmit
Cons.jur.Razvan Sisea

[Signature]

PRIMAR GENERAL

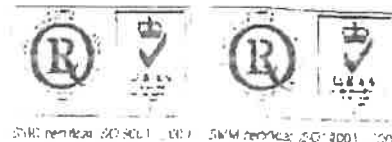
Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89; 305 55 90

305 55 00 Int. 1101

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro

**Primăria Municipiului București****DISPOZIȚIE**Nr.: 170/13 din 18.03.2008

Privind soluționarea dosarului întocmit în baza Notificării înregistrată sub nr.2205/08.11.2001 la Executorul judecătoresc, privind imobilul situat în București, strada Băneasa nr.7, sectorul 1, trecut în proprietatea statului în baza Decretului nr.252/1979, solicitat în natură de domnul POPESCU DUMITRU, cetățean român, cu domiciliul în București, strada Ion Câmpineanu nr. 10, etajul 1, apartament 2, sectorul 1, posesor al B.I. seria AO nr. 167288, CNP 1310127400335 și doamna POPESCU GIORGETA, cetățean român, cu domiciliul în București, strada Ion Câmpineanu nr. 10, etajul 1, apartament 2, sectorul 1, posesoare a B.I. seria BE nr. 552896, CNP 2340713400441.

Văzând actele dosarului anexate la notificare, referatul Comisiei interne pentru analizarea notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 și Raportul de expertiză Tehnică Extrajudiciară întocmit de expert tehnic ing. Gheorghe Constantin, din care rezultă că terenul în suprafață de 122,00 m.p. (identificat S2) este liber de construcții definitive de suprafață și neafectat de rețele edilitare subterane; Notificatorii au făcut dovada calității de persoane îndreptățită la restituire în baza actului de vânzare-cumpărare nr.11805/1971;

În conformitate cu art. 7 alin.1, art. 9 și art. 25 alin. 1 și 3 din Legea nr.10/2001, republicată, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și HG nr. 250/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001;

În temeiul art.68 (1) și art. 115(1) lit. a din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată în 2007.

PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**DISPUNE:**

Art. 1 - Se restituie, în natură, în proprietatea domnului POPESCU DUMITRU, cetățean român, cu domiciliul în București, strada Ion Câmpineanu nr. 10, etajul 1, apartament 2, sectorul 1, posesor al B.I. seria AO nr. 167288, CNP 1310127400335 și doamnei POPESCU GIORGETA, cetățean român, cu domiciliul în București, strada Ion Câmpineanu nr. 10, etajul 1, apartament 2, sectorul 1, posesoare a B.I. seria BE nr. 552896, CNP 2340713400441, terenul în suprafață de 122,00 m.p., situat în București, strada Băneasa nr.7, sectorul 1, care se identifică ca suprafața S2, conform raportului de expertiză tehnică extrajudiciară întocmit de expert ing. Gheorghe Constantin, anexă la prezenta dispoziție.

Art. 2 - Predarea-preluarea bunului prevăzut la art.1 se face pe bază de protocol de predare-preluare încheiat de deținător.

Art. 3 - Prezenta dispoziție face dovada proprietății asupra imobilului-teren și constituie titlu executoriu după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară. Îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cad în sarcina beneficiarilor restituirii.

Art. 4 - Prezenta dispoziție poate fi atacată în termen de 30 de zile de la comunicare la Secția Civilă a Tribunalului București.

Art. 5 - Dispoziția se comunică notificarilor, Primarului Sectorului 1, Direcției de Investiții, Direcției de Achiziții Concesionări și Contracte, Direcției Evidență Imobiliară și Cadastrală și Administrației Fondului Imobiliar, prin grija Direcției Juridic, Contencios și Legislație.

Copia dispoziției se va comunica și Direcției Generale a Finanțelor Publice a Municipiului București.

PRIMAR GENERAL,

ADRIEAN VILCEANU

Secretar General al
Municipiului Bucuresti,
TUDOR TOMA

Aviz favorabil

DIRECTIA JURIDIC, CONTENCIOS SI LEGISLATIE

DIRECTOR EXECUTIV,

ADRIAN IORDACHE

DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII
ȘI PLANIFICARE URBANĂ

Avizat,
Director Executiv Adjunct D.E.I.C.
VERONICA FLABIPA

LEGEA NR.10/2001

S-a cerat autentificarea prezentului înscris:



CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

I. Părțile contractului

1. POPESCU DUMITRU, cetățean român, căsătorit cu Popescu Giorgeta, născut la data de 27.01.1931 în Comuna Scorțeni, Jud. Prahova domiciliat în București, Str. Ion Cîmpineanu, nr. 10, et. 1, ap. 2, sector 1, identificat cu CI seria RR nr. 350357, eliberată la data de 17.12.2004 de Secția 1 de Poliție, valabilă până la data de 27.01.2064, CNP 1310127400335, și-----

2. POPESCU GIORGETA, cetățean român, căsătorită cu Popescu Dumitru, născută la data de 13.07.1934 în Com. Liești, Jud. Galați, domiciliată în București, Str. Ion Cîmpineanu, nr. 10, et. 1, ap. 2, sector 1, identificată cu CI seria RR nr. 548143, eliberată la data de 17.11.2008 de SPCEP S1 biroul nr. 1, valabilă până la data de 13.07.2068, CNP 2340713400441, în calitate de **vânzător** și-----

3. CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ, cetățean român, necăsătorit, născut la data de 04.02.1980 în Mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud, domiciliat în Mun. Tîrgu Jiu, Str. Maria Lătărețu nr. 13, Jud. Gorj, identificat cu CI seria GZ nr. 146332, eliberată la data de 18.09.2003 de Poliția Mun. TG. Jiu, valabilă până la data de 04.02.2013, CNP 1800204060021, în calitate de **cumpărător**,-----

4. ILIE BOGDAN PETRE, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în București, sector 1, str. Aviației, nr.1, bl. 4C, sc.1, et. 1, ap.5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr.2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, în calitate de **cumpărător**,

a intervenit prezentul **contract de vânzare-cumpărare**, în următoarele condiții:-----

II. Obiectul contractului

Noi, soții **POPESCU DUMITRU** și **POPESCU GIORGETA** vindem domniilor **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE** în indiviziune și în cotă parte indiviză de 1/2 (jumătate) pentru fiecare din imobilul teren intravilan situat în municipiul București, str. Băneasa, nr. 7A, sector 1, în suprafața de 122,35 mp identificat cu nr. cadastral 25836, înscris în cartea funciară nr. 87417 a localității București, sector 1, prin Încheierea nr. 418132/24.09.2008 emisă de OCPI București, sector 1.-----

III. Declarații și garanții ale vânzătorilor

Subsemnații, **POPESCU DUMITRU** și **POPESCU GIORGETA**, în calitate de vânzători, declarăm că am dobândit imobilul ce face obiectul prezentului contract, în timpul căsătoriei, astfel: prin Dispoziția nr. 9903/18.03.2008 eliberată de Primăria Municipiului București ce constituie titlu executoriu și Protocolul de predare-preluare nr. 7093/16.06.2008 a terenului din București, str. Băneasa nr. 7, sector 1, întocmit de Consiliul general al Municipiului București, Administrația Fondului Imobiliar.

Subsemnații, **POPESCU DUMITRU** și **POPESCU GIORGETA**, în calitate de vânzători, declarăm că ne-au fost aduse la cunoștință prevederile art. 292 Cod penal și 215 Cod penal și arătăm că imobilul descris mai sus este proprietatea noastră, pe care l-am dobândit așa cum a fost menționat mai sus, a rămas de la data dobândirii și până în prezent în mod continuu și netulburat în stăpânirea noastră, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ, nu este închiriat niciunei persoane fizice și/sau juridice, nu formează obiectul niciunui litigiu judecătoresc privind dreptul de proprietate, nu face obiectul niciunei acțiuni în revendicare, posesorii sau al vreunei cereri formulate în temeiul legilor privind reconstituirea dreptului de proprietate

al impozitului pentru veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract, impozit în cuantum de 660 lei (șasesuteșaiszecilei) pe care l-am achitat integral corespunzător cotelor din dreptul de proprietate, respectiv suma de 330 lei eu, **POPESCU DUMITRU** și suma de 330 lei eu, **POPESCU GIORGETA**.-----

V. Transmiterea dreptului de proprietate

Transmiterea proprietății, posesiei și folosinței are loc azi, data autentificării prezentului contract, fără nicio altă formalitate.-----

Ca efect al prezentului contract, cumpărătorii **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE**, vor deveni titulari deplin ai dreptului de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract urmând a fi înscris în cartea funciară ca titular al dreptului de proprietate.-----

VI. Declarațiile cumpărătorului

Subsemnații, **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE** declarăm că am cumpărat de la soții **POPESCU DUMITRU** și **POPESCU GIORGETA**, la preț și în condițiile menționate în prezentul contract, terenul intravilan situat în municipiul București, str. Băneasa, nr. 7A, sector 1, în suprafața de 122,35 mp identificat cu nr. cadastral 25836, înscris în cartea funciară nr. 87417 a localității București, sector 1, prin încheierea nr. 418132/24.09.2008 a OCPI București, sector 1.-----

Am luat cunoștință de situația juridică și de fapt a imobilului pe care l-am cumpărat ca fiind cea descrisă mai sus, că este liber de sarcini și servituți, așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară nr. 466824 din data de 16.12.2010 eliberat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară București, Sector 1 că nu a fost scos din circuitul civil și nu sunt trecute în proprietatea publică, fără ca vânzătorii să fie exonerati de răspunderea pentru evicțiune prevăzută de art.1337 Cod Civil, precum și pentru viciile ascunse ale bunului vândut, conform art.1352 Cod civil și sunt de acord să cumpăr în aceste condiții.-----

Subsemnații, **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE** în calitate de cumpărători, declarăm că ni s-a adus la cunoștință faptul că în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, trebuie să ne prezentăm la Primăria Sectorului 1, București pentru depunerea declarației fiscale.-----

Subsemnații, **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** și **ILIE BOGDAN PETRE** în calitate de cumpărători declarăm că am vizionat imobilul și am verificat toate actele care au stat la baza încheierii contractului care mi-au fost înmânate de vânzătorii în original sau în copie și suntem de acord să îl semnez în aceste condiții.-----

Am luat cunoștință de cheltuielile cu autentificarea și înregistrarea la ANCPI-OCPI București, Sector 1 a prezentului contract și suntem de acord să le suportăm în totalitate.-----

VII. Dispoziții finale

În conformitate cu dispozițiile art. 54 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, notarul public ce a autentificat acest act va cere din oficiu înscrierea în cartea funciară la biroul de carte funciara în a căruia rază de activitate se află imobilul, respectiv ANCPI-Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară București, Sector 1.-----

Actele care au stat la baza încheierii prezentului contract sunt: certificatul de atestare fiscală sus menționat, extrasele de carte funciară sus menționate, actele de proprietate, actele de identitate, toate aflate în arhiva acestui birou notarial.-----



ROMANIA
BIRoul NOTARIAL OMNIA
Sediul: str. Herăstrău nr. 1, ap. 11-12, sector 1, București
Tel: 330.88.80 Fax: 330.88.81
-Operator de date cu caracter personal nr. 8943-

Nr. înregistrare: 2676/2010

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1222
20 decembrie 2010**

În fața mea, Polihovici Daniela, notar public, la sediul biroului notarial, s-au prezentat:-----

1. POPESCU DUMITRU, cetățean român, căsătorit cu Popescu Giorgeta, născut la data de 27.01.1931 în Comuna Scorțeni, Jud. Prahova domiciliat în București, Str. Ion Cîmpineanu, nr. 10, et. 1, ap. 2, sector 1, identificat cu CI seria RR nr. 350357, eliberată la data de 17.12.2004 de Secția 1 de Poliție, valabilă până la data de 27.01.2064, CNP 1310127400335, în nume propriu,-----

2. POPESCU GIORGETA, cetățean român, căsătorită cu Popescu Dumitru, născută la data de 13.07.1934 în Com. Liești, Jud. Galați, domiciliată în București, Str. Ion Cîmpineanu, nr. 10, et. 1, ap. 2, sector 1, identificată cu CI seria RR nr. 548143, eliberată la data de 17.11.2008 de SPCEP S1 biroul nr. 1, valabilă până la data de 13.07.2068 CNP 2340711400441, în nume propriu,-----

3. CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ, cetățean român, necăsătorit, născut la data de 04.02.1980 în Mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud, domiciliat în Mun. Tîngu Jiu, Str. Maria Lătărețu nr. 13, Jud. Gorj, identificat cu CI seria GZ nr. 146332, eliberată la data de 18.09.2003 de Poliția Mun. TG. Jiu, valabilă până la data de 04.02.2013, CNP 1800204060021, în nume propriu,-----

4. ILIE BOGDAN PETRE, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în București, sector 1, str. Aviației, nr. 1, bl. 4C, sc. 1, et. 1, ap. 5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr. 2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, în nume propriu-----

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.-----

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

S-a achitat impozitul în valoare totală de **682 lei** din care suma de **341 lei** a fost achitată de **POPESCU DUMITRU** cu chit. nr. 06/2010 și suma de **341 lei** a fost achitată de **POPESCU GIORGETA** cu chit. nr. 07/2010, chitanțe eliberate de acest birou.

S-a achitat taxa A.N.C.P.I. în sumă de **60 lei** cu chit. nr. /2010, eliberată de acest birou.

S-a încasat onorariul de **451 lei plus 108,24 lei TVA** cu chit. nr. **39 și 41/2010**, eliberată de acest birou, redus cu 15% conform OMJ



DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE

I. Părțile contractului:

Între:

1. CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ, cetățean român, căsătorit cu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLINA-GEORGETA**, născut la data de 04.02.1980 în Mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud, domiciliat în Mun. București, Str. Aron Cotruș nr. 57, sc. D, et. 2, Sector 1, identificat cu CI seria RR nr. 842688, eliberată la data de 04.11.2011 de SPCEP Sector 1, valabilă până la data de 04.02.2021, CNP 1800204060021, **prin mandatar ILIE BOGDAN-PETRE**, cetățean român, domiciliat în București, sector 1, str. Aviațel, nr.1, bl. 4C, sc.1, et. 1, ap.5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr.2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, conform procurii autentificată sub nr. 473 din data de 09.04.2014 la Biroul Notarial „OMNIA” – Societate Profesională Notarială de Notar Public Polihovici Daniela, în calitate de **vânzător**

2. ILIE BOGDAN-PETRE, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în București, sector 1, str. Aviațel, nr.1, bl. 4C, sc.1, et. 1, ap.5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr.2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, în calitate de **cumpărător** a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

II. Obiectul contractului:

Eu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** vând domeniului **ILIE BOGDAN-PETRE**, în vederea întregirii dreptului de proprietate, cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul teren intravilan, categoria de folosință spațiu verde în suprafață totală de 122,35 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale) situat în Municipiul București, str. Băneasa, nr. 7A, sector 1, având următoarele vecinătăți și laturi: la Nord – teren viran pe o latură de 12,71 m, la Sud – trotuar pe o latură de 11,43 m, la Est – teren viran pe o latură de 9,84 m și la Vest – parcare pe o latură de 8,51 m, **imobil identificat cu număr cadastral 236142 (număr cadastral vechi 25836), înscris în cartea funciară nr. 236142 (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 87417) a Mun. București, sector 1, conform încheierii nr. 472076 din data de 21.12.2010, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.**

III. Declarații și garanții ale vânzătorului prin mandatar:

Eu **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** declar că am dobândit în indiviziune cu Ilie Bogdan-Petre și în cotă parte indiviză de 1/2 (jumătate) pentru fiecare terenul intravilan în suprafață totală de 122,35 mp descris mai sus, prin cumpărare, necăsătorit fiind, de la Popescu Dumitru și Popescu Giorgeta conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1222 din data de 20.12.2010 la Biroul Notarial Omnia de notar public Polihovici Daniela, dreptul meu de proprietate fiind intabulat în cartea funciară nr. 87417 a Mun. București, Sector 1, conform încheierii nr. 472076 din data de 21.12.2010, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.

Astfel cum rezultă din contractul de vânzare cumpărare de mai sus la rândul lor Popescu Dumitru și Popescu Giorgeta au dobândit terenul în suprafață totală de 122,35 mp, în timpul

- la data semnării prezentului contract, cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus nu este inclusă într-o zonă de protecție a unui sit arheologic și nu este inclusă pe lista monumentelor istorice;

- până la data semnării prezentului contract nu am informații privind existența unor conduite dedesubtul cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus.

- nu există contracte de uz, uzufruct, asociere în participațiune sau orice alte convenții în temeiul cărora terțe părți pot pretinde folosința sau alte drepturi asupra cotei părți indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus.

Cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus este înregistrată fiscal pe numele vânzătorului, impozitele și taxele de orice natură către stat fiind achitate la zi, așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale nr. 143424 din data de 30.04.2014 emis de Consiliul Local Sector 1 - Direcția Generală Impozite și Taxe ele trecând de azi, data autentificării, asupra cumpărătorului. Cota parte de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus nu este urmărită sau sechestrată pentru vreo datorie către stat a vânzătorului.

Eu, vânzătorul prin mandatar declar în mod expres că sunt de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în cartea funciară asupra cotei de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus.

Eu **ILIE BOGDAN-PETRE** în calitate de mandatar pentru **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** declar pe propria răspundere că mandatul acordat conform procurii autentificată sub nr. 473 din data de 09.04.2014 la Biroul Notarial „OMNIA” - Societate Profesională Notarială de Notar Public Polihovici Daniela nu mi-a fost retras și că nu știu să fi intervenit o cauză de încetare a sa, conform art. 2030 din Codul Civil (revocare voluntară, deces, renunțare la mandat, etc.).

IV. Prețul și modalitatea de plată a prețului:

Noi, părțile contractante, am convenit ca prețul total al vânzării să fie de **25.000 euro** (douăzeci și cinci mii euro), pe care eu, vânzătorul prin mandatar declar că l-am primit în întregime de la cumpărător, în numerar, astăzi, data autentificării prezentului contract, din surse proprii ale acestuia.

În acest fel eu, vânzătorul prin mandatar declar că am primit prețul integral al vânzării și nu mai am nicio pretenție materială sau de orice altă natură prezentă, trecută sau viitoare față de cumpărător, prezentul contract ținând loc și de chitanță descărcătoare pentru prețul primit integral.

Eu vânzătorul prin mandatar declar că prețul este final iar cumpărătorul nu va fi obligat să suporte nicio altă taxă în plus față de prețul prevăzut în prezentul contract.

Noi părțile contractante declarăm pe propria răspundere că prețul stabilit este real și că ne-au fost aduse la cunoștință de către notarul public dispozițiile art. 1660 Cod Civil, dispozițiile Legii nr. 241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale, dispozițiile Codului Fiscal, precum și prevederile Legii nr. 656/07.09.2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor modificată și completată prin Legea nr. 230/2005 și ni s-a atras atenția asupra consecințelor ce decurg din nerespectarea dispozițiilor legale mai sus menționate.

Noi părțile contractante am convenit ca toate taxelor, inclusiv impozitul pe tranzacție datorat de vânzător să fie achitate de cumpărător.

Eu, **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ** prin mandatar **ILIE BOGDAN-PETRE** declar că am luat cunoștință de prevederile Codului Fiscal în legătură cu impozitul pentru veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate și sunt de acord cu modul de calcul al impozitului pentru veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate pentru cota parte indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus, **impozit în cuantum de 2.220 lei** (două mii două sute douăzeci și doi lei) pe care domnul Ilie Bogdan-Petre l-a achitat integral.

V. Transmiterea dreptului de proprietate:

finciară la biroul de carte funciară în a căru rază de activitate se află imobilul, respectiv Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.

Acele care au stat la baza încheierii prezentului contract sunt: certificatul de atestare fiscală sus menționat, extrasul de carte funciară sus menționat, procura sus menționată, actele de proprietate, actele de identitate, toate aflate în arhiva acestui birou notarial.

În scopul taxării s-a avut în vedere echivalentul în lei al prețului de **25.000 euro** (douăzeci și cinci mii euro), respectiv 111.007,50 lei (una sută unu spre zece mii șapte lei și cinci zeci bani) calculat la cursul BNR de 4,4403 lei/1 euro de astăzi data autentificării prezentului contract.

Tehno-redactat și autentificat la Biroul Notarial „OMNIA” – Societate Profesională Notarială de Notar Public Polihovici Daniela, azi, data autentificării într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate din care 1 (unul) exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 (unul) exemplar pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1 și 3 (trei) exemplare au fost eliberate părților.

Noi, părțile contractante, cunoscând prevederile art. 326 Cod penal, declarăm că toate datele acestui contract corespund adevărului, că am citit în întregime conținutul lui că, nesiliți de nimeni, consimțim să îl semnăm și solicităm autentificarea lui.

VÂNZĂTOR,
CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ
prin mandatar
S.S. ILIE BOGDAN-PETRE

CUMPĂRĂTOR,
S.S. ILIE BOGDAN-PETRE

ROMANIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

BIROUL NOTARIAL „OMNIA” – Societate Profesională Notarială

Licență de Funcționare: 1523/1314/04.08.2013

Sediul: Bld. Unirii nr. 27, bl. 15, sc. 2, et. 1, ap. 26, sector 5, București

-Operator de date cu caracter personal nr. 8943-

Tel. 021/3308880; Fax 021/3308881

daniela.polihovici@gmail.com

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.589

30 Aprilie 2014

În fața mea, **POLIOVICI DANIELA**, notar public, la sediul biroului notarial, s-a prezentat:

ILIE BOGDAN-PETRE, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în București, sector 1, str. Aviației, nr.1, bl. 4C, sc.1, et. 1, ap.5, identificat cu C.I. seria RT nr. 577450, eliberată de SPCEP S1 biroul nr.2, la data de 15.07.2008, având CNP 1840711450071, în nume propriu și în calitate de mandatar pentru **CRĂCIUNESCU CĂTĂLIN-IONUȚ**, cetățean român, căsătorit cu Crăciunescu Cătălina-Georgeta, născut la data de 04.02.1980 în Mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud, domiciliat în Mun. București, Str. Aron Cotruș nr. 57, sc. D, et. 2, Sector 1, identificat cu CI seria RR nr. 842688, eliberată la data de 04.11.2011 de SPCEP Sector 1, valabilă până la data de 04.02.2021, CNP 1800204060021, conform procurii autentificată sub nr. 473 din data



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1090/105 B/10572 din 20.07.2011.

ÎN SCOPUL: Elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire locuința P+1E

Urmare a cererii adresate de⁽¹⁾ **ILIE BOGDAN PETRE**

cu domiciliul⁽²⁾ în județul municipiul București
sediu orașul
satul comuna
strada nr. 1, bloc 4C, sc. 1, et 1, ap. 5, cod poștal
telefon/ fax E-mail
înregistrată la nr. 10572 din 12.04.2011
Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal
strada Baneasa nr. 7A sau identificat prin⁽³⁾
Planuri cadastrale sc. 1/500 și 1/2000

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000 cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 324/17.11.2010.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Se prezintă: CVC autentificat sub nr. 1222/20.12.2010 de BNP OMNIA, notar public Polihovici Daniela conform caruia terenul intravilan în suprafața de 122,35 mp este proprietate particulară în indiviziune; Extras de Carte Funciara pentru informare emis de OCPIȘ în baza cererii nr.204338/05.04.2011 conform căruia imobilul cu nr. cadastral 25836 înscris în Cartea Funciara nr.87417 nedefinitivă nu este grevat de sarcini. Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice și siturilor arheologice actualizată în 2010.

2. REGIMUL ECONOMIC

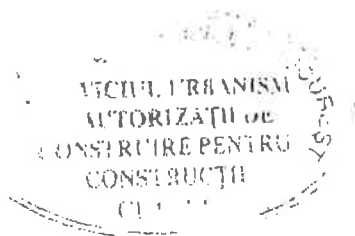
Conform PUG-MB aprobat prin HCGMB 269/2000 și prelungit cu HCGMB nr.324/2010, amplasamentul se încadrează în subzona M3, subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, situate în afara zonei protejate, unde sunt permise următoarele funcțiuni: servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc; comerț cu amănuntul, activități manufacturiere; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate-scurări; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

Terenul este destinat spațiului verde amplasat între unitățile de locuit/blocuri. Se solicită realizarea unei locuințe P+1E. Imobilul se află în zona fiscală "A".

⁽¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

⁽²⁾ Adresa solicitantului

⁽³⁾ Date de identificare a imobilului



Ilie Bogdan Petre
Baneasa 7A
Locuinta P+1E
10572/12.04.2011

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

ANDREI IOAN CHILIMAN

INTOCMIT,
Cristina Scariat-Dobraslav

SECRETAR,

BOGDAN NICOLAE GRIGORESCU

ARHITECT SEF,

Arh. ANDREI MARINESCU

SEF SERVICIU,
Arh. LILIANA MAGUREANU

Achitat taxa de 5 lei, conform chitanței nr. din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.08.2011



ANCP

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 236142 București Sectorul 1

Nr. cerere **81641**
Ziua **18**
Luna **09**
Anul **2018****A. Partea I. Descrierea imobilului****TEREN** IntravilanNr. CF vechi: 87417
Nr. cadastral vechi: 25836**Adresa:** Loc. București Sectorul 1, Str. Baneasa, Nr. 7A, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	236142	122	teren în proprietate

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
472076 / 21/12/2010		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 1222, din 20/12/2010 emis de BNP POLIHOVICI DANIELA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CUMPARARE, cota actuala 1/2 1) ILIE BOGDAN PETRE necasatorit	A1
28341 / 05/05/2014		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) ILIE BOGDAN PETRE, (necasatorit)	A1

C. Partea III. SARCINI .

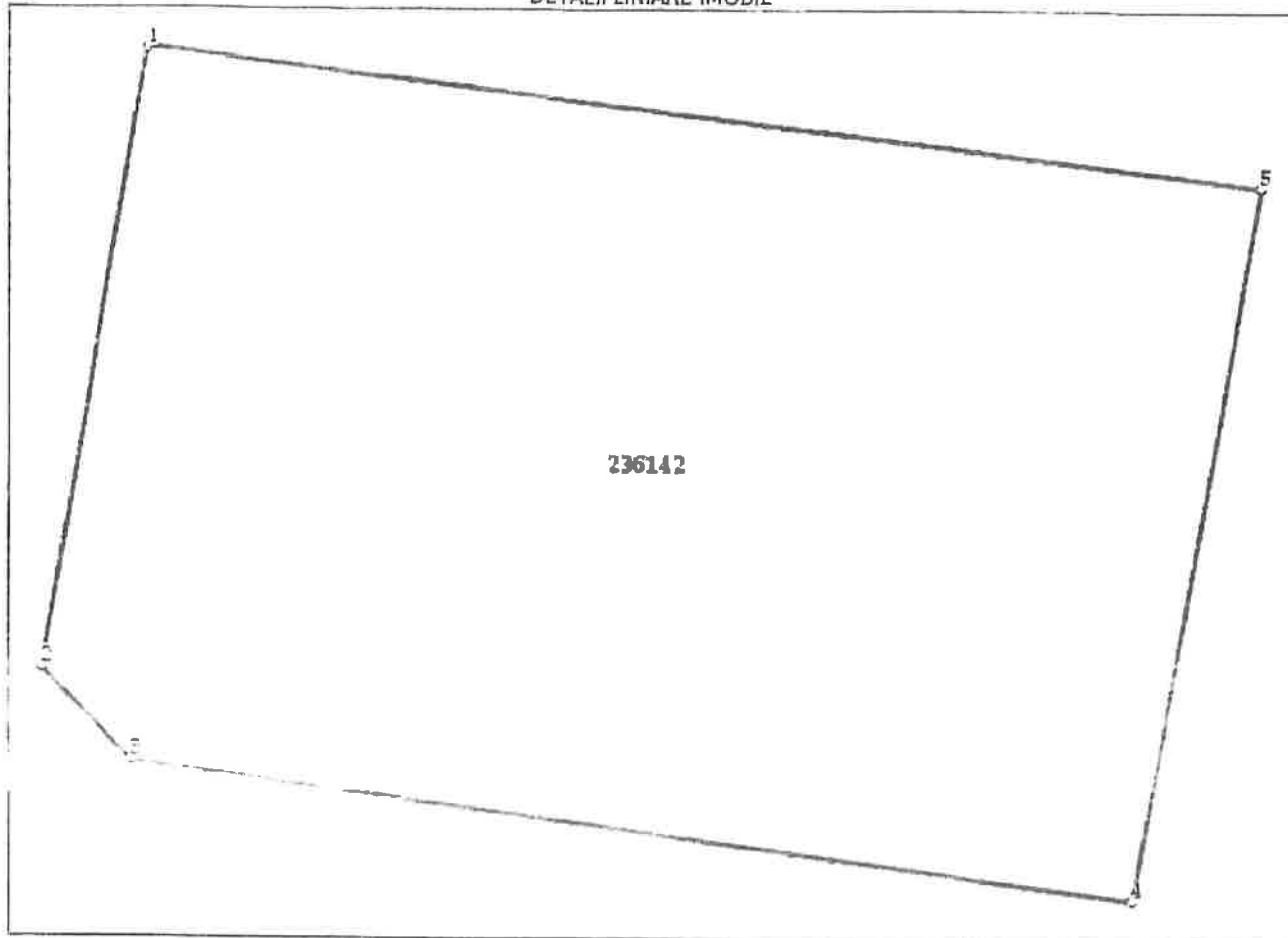
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
236142	122	teren în proprietate

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	122	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	8.505
2	3	1.617
3	4	11.429
4	5	9.844
5	1	12.713

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic Integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/09/2018, 11:30

ANCPI

Nr cerere 480612
Ziua 29
Luna 12
Anul 2010

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTORUL 1

EXTRAS DE CARTE FUNCARA

pentru

INFORMARE

Cartea funcara INDIVIDUALA cu nr. 87417 NEDEFINITIVA

Municipiu BUCURESTI SECTOR 1

A. Partea I - a

Nr. Crt.	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului	Suprafata	Observatii
1	25836	BUCURESTI SECTOR 1, Strada BANEASA numarul 7A. Descriere teren: teren in proprietate.	122.35 MP	

B. Partea a II-a

Nr. Crt.	Nume si prenume proprietar	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
3	CRACIUNESCU CATALIN IONUT - 1/2 - necasatorit	Incheiere nr. 472076 / 21.12.2010 in baza: CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 1222/20.12.2010 emis de BNP POLIHOVICI DANIELA se INTABULEAZA dreptul de PROPRIETATE asupra PI/ 1 cu titlu de CUMPARARE.	PI/ 1
4	ILIE BOGDAN PETRE - 1/2 - necasatorit	Incheiere nr. 472076 / 21.12.2010 in baza: CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 1222/20.12.2010 emis de BNP POLIHOVICI DANIELA se INTABULEAZA dreptul de PROPRIETATE asupra PI/ 1 cu titlu de CUMPARARE.	PI/ 1

C. Partea a-III-a

Nr. Crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din carte funcara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funcara poate fi utilizat conform cererii si nu este valabil la incheierea actelor
autentificate de notarul public.

Asistent - registrator,
ALIMAN DANIEL

[Signature]

RIDICARE TOPOGRAFICA
-Plan de situatie-

ADRESA: Str. BANEASA nr. 7A
BUCURESTI – sector 1

BENEFICIARI: ILIE BOGDAN PETRE si
CRACIUNESCU CATALIN IONUT

Executant: .
Sing.ERHAN GHEORGHE

Data intocmirii: 10.03.2011



DESCRIEREA LUCRARILOR TOPOGRAFICE SI GEODEZICE

1. Metode si aparatura folosite la masuratori:

Metoda utilizată a fost cea a drumuirii, iar celelalte puncte au fost determinate prin radiere, suprafețele fiind determinate analitic. La măsurători a fost utilizat un aparat tip stație totală "**SOUTH FOIF OTS 632 L**" clasa a 2-a de exactitate, a cărei precizie de măsurare se încadrează în toleranțele impuse de instrucțiunile de întocmire a planurilor la scara 1:500;

2. Sistemul de coordonate:

Sistemul de proiecție utilizat este Sistemul Plan Local Bucuresti;

3. Puncte geodezice de sprijin vechi si noi folosite:

Din sistemul de sprijin realizat anterior nu am folosit puncte. Au fost amplasate doua puncte noi GPS – G1 si G2, din acestea **s-au efectuat ridicările de detalii planimetrice**. Noile puncte s-au materializat prin tarusi, asa cum sunt descrise in schitele de reperaj anexate;

4. Starea punctelor geodezice vechi:

Nu au fost folosite puncte vechi

5. Descrierea punctelor topografice noi determinate in cadrul lucrarii: (puncte de indiesire ale rețelei de sprijin sau ale rețelei de ridicare):

- punctul G1 – materializat la sol cu pichet metalic plasat la distantele indicate pe schita de reperaj;
- punctul G2 – materializat la sol cu pichet metalic plasat la distantele indicate pe schita de reperaj;

Ridicarea topografica s-a efectuat la solicitarea proprietarilor in vederea materializarii in "Planul de situatie" a detaliilor existente la teren in acest moment.

Amplasarea terenului pe plan s-a executat prin raportarea exacta a coordonatelor din "Planul de amplasament si delimitare a imobilului", existent in documentele de cadastru prezentate de proprietari.

Am constatat la teren ca toate aleile cat si parcarile sunt betonate.

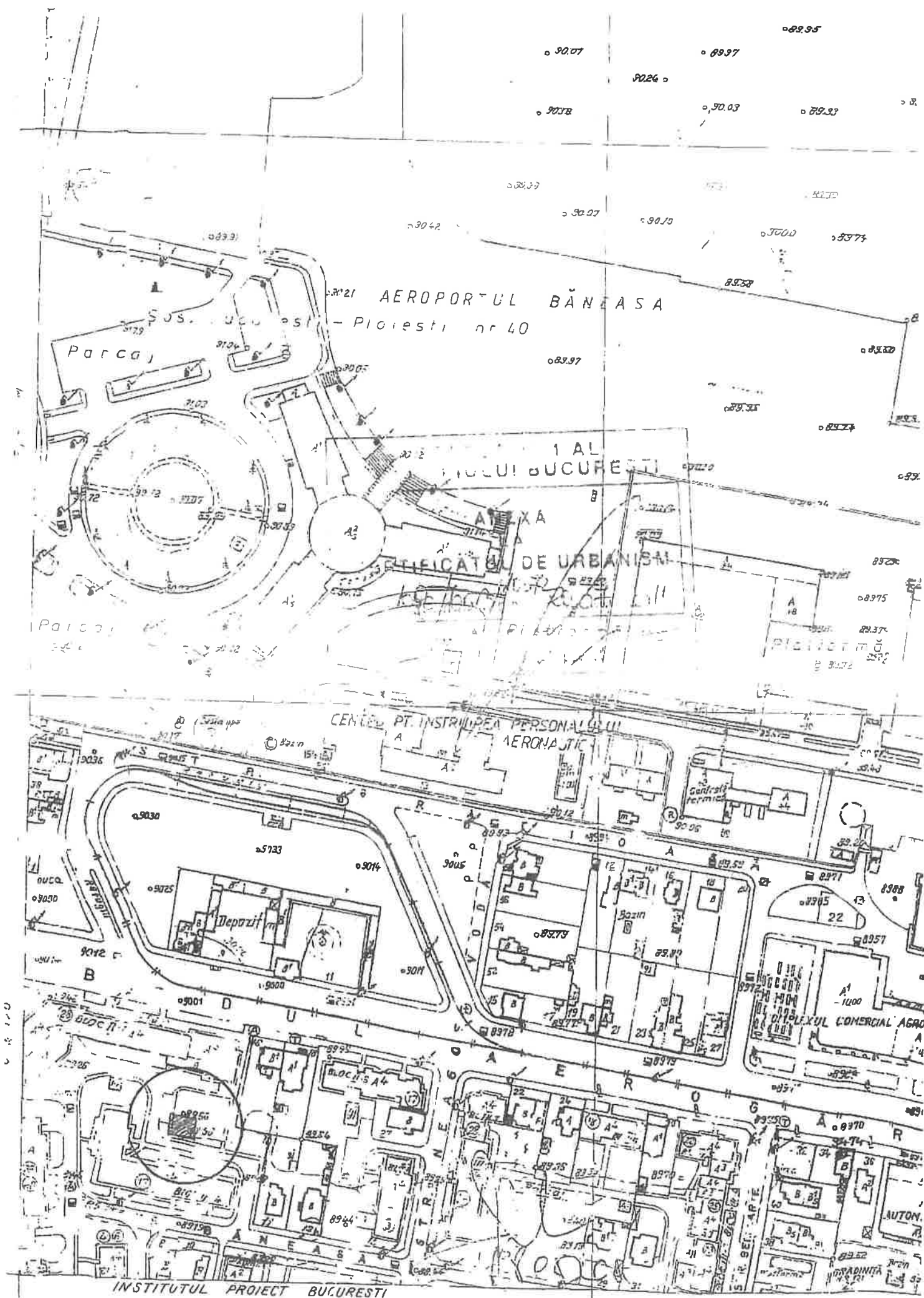
Executant:

Sing.ERHAN GHEORGHE

Semnatura si stampila

Data intocmirii: 11.03.2011





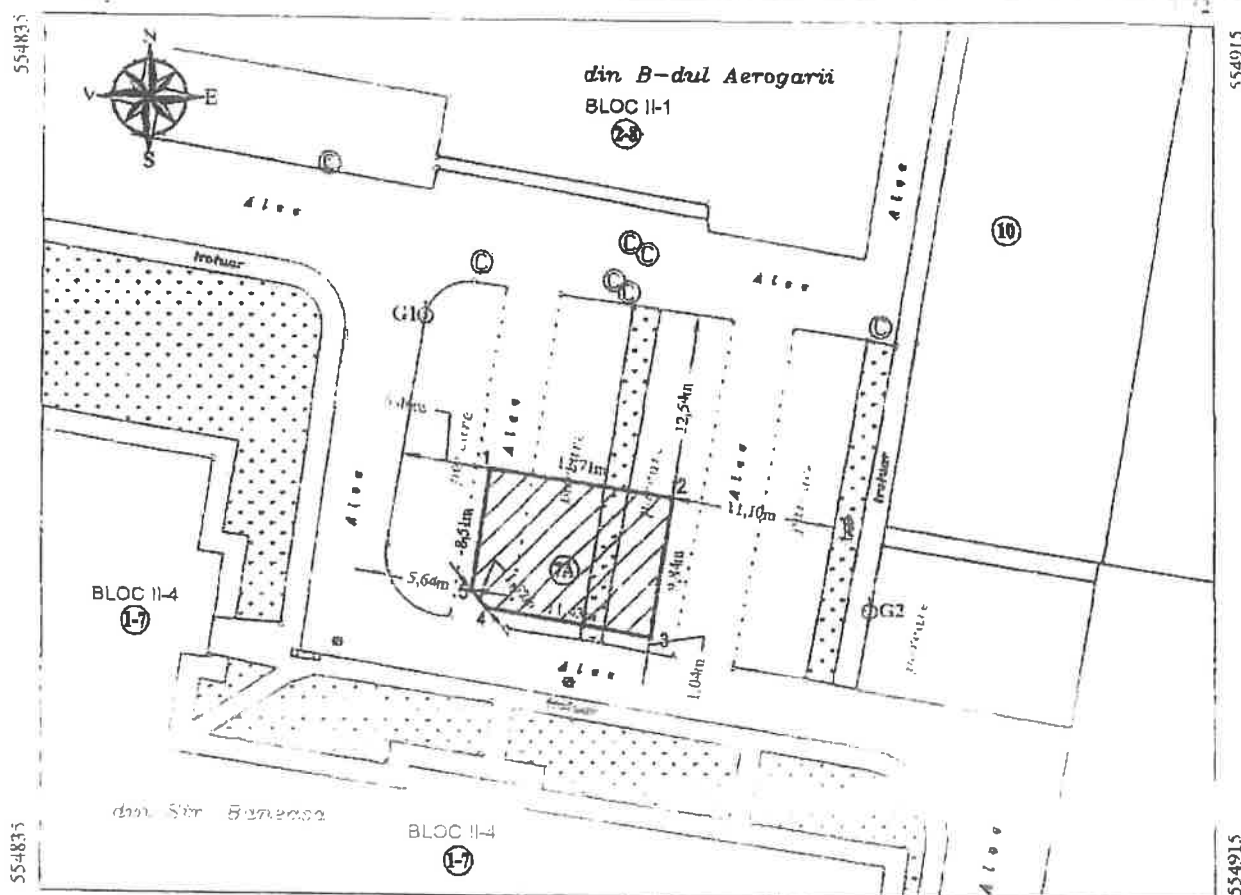
PLAN DE SITUATIE

Anexa 11

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25836	122mp	Bucuresti, Str. Baneasa nr.7A

Cartea Funciara nr	87417	UAT	BUCURESTI - sector 1
--------------------	-------	-----	----------------------



Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	Cc	122	-	Teren intravilan, neimprejmuit
Total		122	-	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
		-	
Total		-	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Local Mun. Bucuresti

Pct.	N (m)		E (m)	
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lateri D(i, i+1)	
	X [m]	Y [m]		
1	344321.904	554865.247	12.713	
2	344320.007	554877.818	9.844	
3	344310.284	554876.279	11.429	
4	344312.216	554865.014	1.617	
5	344313.488	554864.016	8.506	
S (11)=122.35mp P=44.109m				

Suprafata totala masurata = 122mp
Suprafata din act = 122 mp





Prezentul înscris nu constituie o atestare a dreptului de proprietate

București Sectorul 1 al Municipiului
București Direcția Generală Impozite și
Taxe Locale

Codul de identificare fiscală:
12293095

28.09.2018 10:33



021-3119109

Nastase Cristina

Rol: **1343967** Contribuabil: **ILIE BOGDAN-PETRE**

Suburbie: 33

CNP/NIF: **1840711450071**

Adresa: Strada AVIATIEI, nr. 1, bl. 4C, sc. 1, et. 1, apt. 5, Municipiul București, Sector 1, sub. 33

Institutia este autorizata sa prelucereze date cu caracter personal conform autorizarii de inregistrare nr. 10761 si 38012

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL*

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **ILIE BOGDAN-PETRE**, nr. 859085 / data 28.09.2018 cu domiciliul in str. AVIATIEI, nr. 1, bl. 4C, sc. 1, ap. 5, sector 1, loc. Bucuresti, legitimat(a) prin B.I./C.I./C.I.P./Pasaport seria RX nr. 744907, cu C.N.P. 1840711450071, avand calitatea de si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic 1343967 se atesta urmatoarele:

Contribuabilul **ILIE BOGDAN-PETRE**, cu domiciliul in Strada AVIATIEI, nr. 1, bl. 4C, sc. 1, et. 1, apt. 5, municipiul Bucuresti, Sector 1, figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri:

Matricola: Descriere

Imobil, Adresa: Strada BANEASA, nr. 7A, Municipiul București, Sector 1, Sub. 46, cu actul de dobândire numărul 1222 din 20.12.2010

2503116 Nr. matricola: 2503116 Teren intravilan, Zona A, 122.35 mp neocupat, Total: 122.35 mp; Numar cadastral: 25836 Data impunere: 20-12-2010

La data de inalta a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala nu figureaza in evidentele compartimentului fiscal cu creante bugetare de plata scadente catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii

In cazul utilizarii pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele inregistrate pana la data decesului si iar notarul are obligatia inscrierii in certificatul de mostenitor a debitelor ce revin mostenitorilor si comunicarea catre organul fiscal a unei copii de pe certificatul de mostenitor

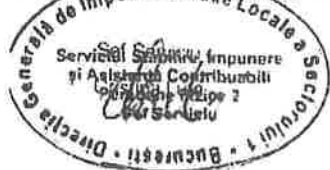
Prezentul certificat s-a eliberat pentru: **NOTARIAT-VANZARE, COTA DE 100%**

Pentru instrainarea dreptului de proprietate asupra cladirilor, terenurilor si a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se instraineaza trebuie sa prezinte certificate de atestare fiscala prin care sa se ateste achitarea tuturor obligatiilor de plata datorate bugetului local al unitatii administrativ-teritoriale in a carei raza se afla inregistrat fiscal bunul ce se instraineaza. Pentru bunul ce se instraineaza, proprietarul bunului trebuie sa achite impozitul datorat pentru anul in care se instraineaza bunul, cu exceptia cazului in care pentru bunul ce se instraineaza impozitul se datoreaza de alta persoana decat proprietarul. Actele prin care se instraineaza cladiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu incalcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare sunt nule de drept.

Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate.

Alte mentiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii



Operator
Nastase Cristina

Am primit un exemplar,

Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 2016/679. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679

- 1) Spre exemplu notari publici, conținând datele de către contribuabil
- 2) Evidențele fiscale ale altor organe fiscale, excepție: judecătoria instanțelor
- 3) Mostenitorii trebuie să facă dovada decesului titularului cu copia actului de deces
- 4) Contribuabilul fiscalizat - evidențele fiscale și următoarele date: președintele din data /alte situații
- 5) In cazul in care informatia nu au fost inregistrate in buget, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea titlul si va purta semnatura si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de conținut
- 6) Debitele inregistrate pana la data decesului, iar rambursarea pasului rambursare succesorale. Debitele inregistrate dupa data decesului reprezinta de drept sarcina fiscala a mostenitorilor.
- *) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic