

# SINTEZA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII:	<p>Proprietate imobiliara compusa din: TEREN in suprafata de 2000 mp.</p> <p><u>Cladirea C1</u> - regim de inaltime S+P+Pod - Proprietate imobiliara de tip <b>rezidential</b> ;</p> <p><u>Cladirea C3</u> - regim de inaltime Parter - Constructie anexa de tip <b>MAGAZIE</b> ;</p> <p><u>Cladirea C4</u> - regim de inaltime Parter - Constructie anexa de tip <b>GARAJ</b> . situat in <b>Aleea Zvoristea, Nr. 1A, Sector 6, Bucuresti</b></p>
CLIENT:	<p><b>S.C MOBIUS DESIGN BIROU DE ARHITECTURA, Str. Ardealului, Bl. 3, Sc. A, Et. 2, Ap. 12, SLOBOZIA, jud. Ialomita</b></p>
UTILIZATOR:	<p>- <b>S.C MOBIUS DESIGN BIROU DE ARHITECTURA,</b> COD UNIC DE IDENTIFICARE 35823638</p>
PROPRIETAR	<p><b>ALMANSOORI INVESTMENT SRL, CIF: 37257527</b></p>
SCOPUL RAPORTULUI:	<p><u>Studiul de piata pentru evaluare a sumelor de despăgubire pentru expropriere (conform prevederilor legii 255/2010) *</u></p>
Amendament – IPOTEZA SPECIALA	<p><u>Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de Urbanism, dar:</u></p> <p><u>- cu ocazia vizionarii terenului, s-au primit informatiile la fata locului (de la 3 locuitori din zona), si anume: proprietatea- terenul ar fi strabatut de conducte termice si conducte de apa (sediul CET ce deserveste blocurile invecinate este vizavi de teren), astfel ca terenul sa fie afectat de anumite interdictii de construire;</u></p> <p><b><u>N.B. Foarte important:</u></b></p> <p><u>- In cazul in care se emite un certificat de urbanism din care reies interdictii de construire a terenului, VALOAREA ACESTUI TEREN VA FI SEMNIFICATIV MAI MICA DECAT CEA ESTIMATA IN CADRUL ACESTUI RAPORT;</u></p> <p><u>- ASTFEL EVALUATORUL RECOMANDA IN MOD EXPRES UTILIZATORULUI/EXPROPRIATORULUI SA CEARA CERTIFICAT DE URBANISM PE CARE SA IL PUNA LA DISPOZITIA EVALUATORULUI PENTRU A FACE COMPLETARI LA RAPORT ACOLO UNDE VA FI CAZUL.</u></p>
DATA DE REFERINTA A EVALUARII	<p><b>02.09.2024</b></p>
DATA EMITERII RAPORTULUI	<p><b>Septembrie 2024</b></p>

Georgescu GETA-STELA  
Evaluator Autorizat EI, EPI, VE-EPI  
Legitimatie Nr. 12766 / 2024  
Str. Ion Neculce nr. 46, Sector 1  
Tel./fax 021.22.44.275

## OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului situat în **Aleea Zvoristea, Nr. 1A, Sector 6, București**.

### Date proprietate și suprafețe :

Caracteristici	
Localizare	<b>Aleea Zvoristea, Nr. 1A, Sector 6, București</b>
Acces	<b>Aleea Zvoristea / Aleea Dealul Macinului</b>
<b>TEREN</b>	
Nr cadastral	Suprafața (mp)
206537	2.000

### Construcții :

Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Observații / Referințe
206537-C1	construcții de locuințe	159	S. construită la sol:159 mp; S. construită desfășurată:159 mp; <b>Locuinta</b>
<del>206537-C2</del>	<del>construcții anexa</del>	<del>70</del>	<del>S. construită la sol:70 mp; S. construită desfășurată:70 mp; <b>Atelier auto</b></del> <b>NU EXISTA PE TEREN</b>
206537-C3	construcții anexa	57	S. construită la sol:57 mp; S. construită desfășurată:57 mp; <b>Magazie</b>
206537-C4	construcții anexa	19	S. construită la sol:19 mp; S. construită desfășurată:19 mp; <b>Garaj</b>

**Suprafețele construite la sol și desfășurate sunt preluate din Extrasul de Carte Funciara Nr. 92327 / 09.09.2024, pus la dispoziția evaluatorului.**

La data de referință a evaluării, imobilul **NU** este utilizat.

## SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport se realizează în scopul : **Estimarea sumelor de despăgubire** (conform prevederilor legii 255/2010 ) \*

**TIP Valoare – estimări sumelor aferente despăgubirii, în vederea exproprierii, conform expertiza actualizată de camera notarilor publici pentru imobil (teren și construcții)**

**Legea Nr. 255/2010 din 14/12/2010 - legea cu privire la exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local**

Art. 5 - (1) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, **conform variantei finale a studiului de fezabilitate**, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale. **sume individuale aferente despăgubirilor** estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.....”.

Pentru estimarea sumelor aferente despăgubirilor, evaluatorul va avea în vedere și se va raporta la “ghidul valorilor orientative ale proprietăților imobiliare pentru anul 2021”, efectuate de camera notarilor publici, așa cum cere legea **255/2010 art. 11 alin (7), (8) și (9)**.

”art. 11 alin (7), (8), și (9)

## EVALUARE – Stabilirea sumelor aferente despăgubirilor în temeiul Legii nr 255/2010 pentru proprietății imobiliare

(7) După recepționarea documentațiilor cadastrale de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară/Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate, doar pentru imobilele expropriate pentru care există modificări de orice natură față de datele prevăzute în anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local, prevăzută la art. 5, pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

### CLIENT

S.C MOBIUS DESIGN BIROU DE ARHITECTURA, Str. Ardealului, Bl. 3, Sc. A, Et. 2, Ap. 12, SLOBOZIA, jud. Ialomita, in baza Contractului de prestari servicii nr. 15 / 28.08.2024.

### PROPRIETAR

- ALMANSOORI INVESTMENT SRL, CIF: 37257527

### UTILIZATOR

- S.C MOBIUS DESIGN BIROU DE ARHITECTURA, CIF: 35823638

### OPINIA EVALUATORULUI

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

Calculul valorilor despăgubirilor s-a realizat de către evaluator respectând Legea 255/2010.

Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea strictă a legii 255/2010, astfel:

*“(9) Raportul de evaluare se întocmește având în vedere expertiza actualizată de camera notarilor publici, potrivit articolului 77<sup>1</sup> alineatul (5) din codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare”.*

**Zonarea din “Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Municipiul București, se aplică și după data de 01.01.2024” conform adresei CNPB Secretariat cu Nr. 9804 / 28.12.2023 – elaborat de SC G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUARI SRL.**

S-a aplicat astfel:

**1. Metoda estimării sumelor aferente despăgubirii, în vederea exproprierii**  
(conform prevederilor legii 255/2010 )

Curs BNR la 2 septembrie 2024 și data de referință a evaluării

**4,9755 lei**

Data de referință a raportului:

2 septembrie 2024

Data Inspecției

2 septembrie 2024

Data emiterii sintezei

10 septembrie 2024

**N.B. Inspectia pe teren a fost efectuată în data de 2 septembrie 2024 de către eval. Georgescu Stela și jur. Bogdan Ciurea. La inspectie nu a participat niciun reprezentant al proprietarului sau utilizatorului.**

**Accesul a fost posibil deoarece proprietatea este liberă, extrem de degradată, împrejmuită superficial, cu zone ale împrejuririi deteriorate.**

*EVALUARE – Stabilirea sumelor aferente despăgubirilor în temeiul Legii nr 255/2010 pentru proprietății imobiliare*

In urma aplicarii acestei METODE au fost obtinute urmatoarele valori:

<b>Suprafata teren ce se expropriaza</b> <i>(apartine persoanelor juridice)</i>	<b>2.000 mp</b>
<b>Suprafata lungime GARD afectata de coridorul de expropriere</b>	<b>195 ml</b>
<b>VALORI furnizate de Studiu de Piata - Grila Notariala 2022</b>	
<b>Suma aferenta despagubirii –</b> <i>(teren + constructii + gard) (Lei)</i>	<b>1.989.369 Lei</b>
<b>Suma aferenta despagubirii –</b> <i>(teren + constructii + gard) (Euro)</i>	<b>399.833 Euro</b>
<b>Din care :</b>	
<b>Suma aferenta despagubirii – TEREN</b>	<b>1.751.376 Lei</b>
<b>Suma aferenta despagubirii – gard</b>	<b>25.226 Lei</b>
<b>Suma aferenta despagubirii – C1</b>	<b>173.252 Lei</b>
<b>Suma aferenta despagubirii – C3</b>	<b>7.374 Lei</b>
<b>Suma aferenta despagubirii – C4</b>	<b>32.142 Lei</b>

Prezentul raport / sinteza NU este intocmit conform Standardelor de Evaluare a bunurilor de la data evaluarii ; Valoarea NU este valoare de piata sau valoare justa definita de Standardele de evaluare.

Georgescu GETA-STELA  
Evaluator Autorizat EI, EPI, VE-EPI  
Legitimatie Nr. 12766 / 2024  
Str. Ion Neculce nr. 46, Sector 4  
Tel./fax 021.22.44.275



Fotografii IMOBIL preluate cu ocazia inspectiei realizata in data de 02 septembrie 2024

Constructia C1



Constructia C1



Constructia C1



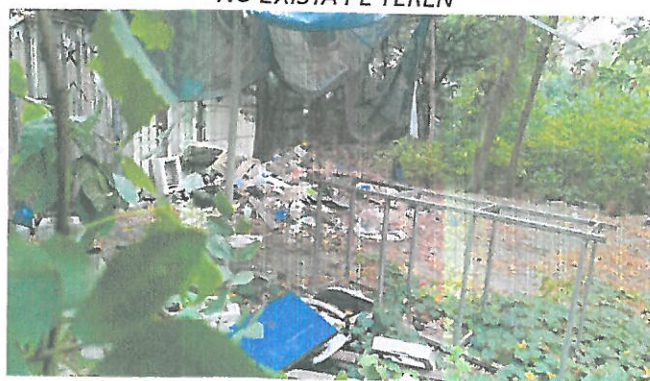
Constructia C1



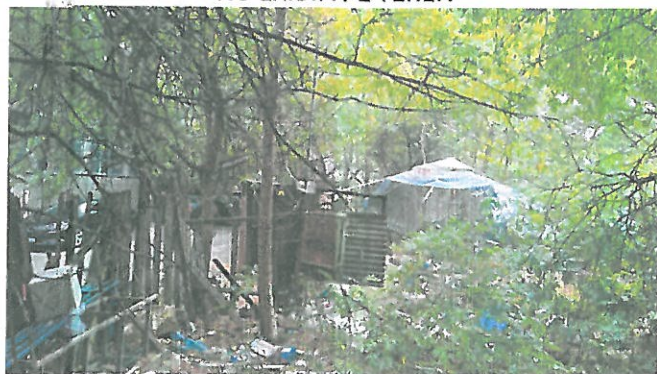
Constructia C2  
NU EXISTA PE TEREN



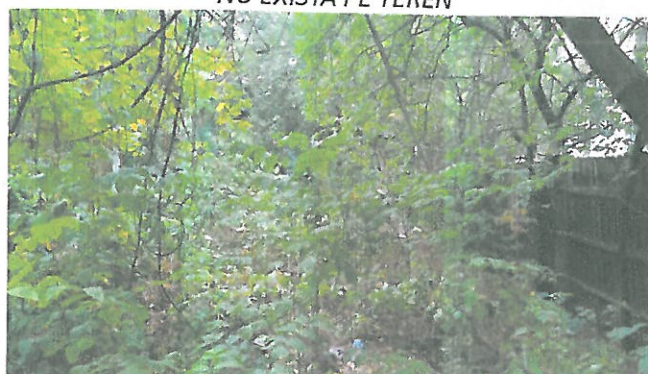
Constructia C2  
NU EXISTA PE TEREN



Constructia C2  
NU EXISTA PE TEREN



Constructia C2  
NU EXISTA PE TEREN



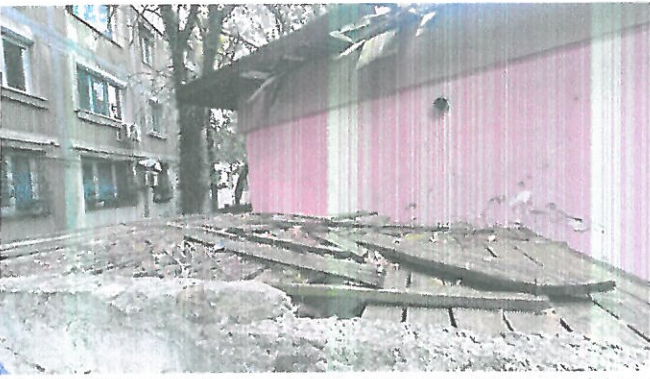
Constructia C3



Constructia C3



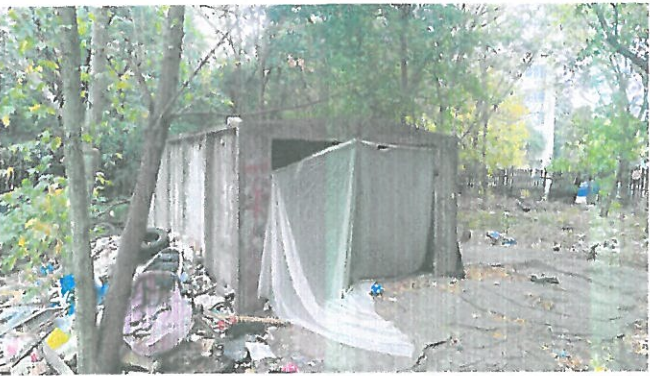
Constructia C3



Constructia C3



Constructia C4



Constructia C4



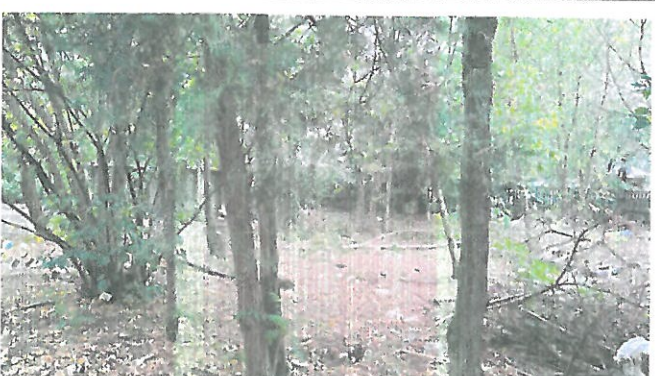
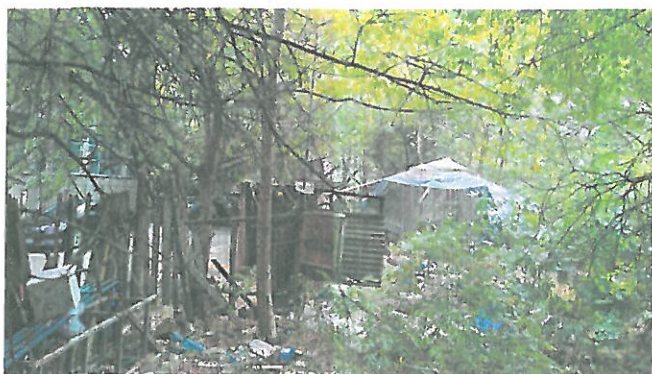
Constructia C4



Constructia C4



TEREN



VECINATATI





EVALUARE – Stabilirea sumelor aferente despăgubirilor în temeiul Legii nr 255/2010 pentru proprietății imobiliare



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 6

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 206537 Bucuresti Sectorul 6

Nr. cerere	92327
Ziua	09
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare  
12014113401



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 46323 BIS  
Nr. cadastral vechi: 6263

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 6, Al ZVORISTEA (FOSTA RASARITULUI NR 76), Nr. 1A, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	206537	2 000	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	206537-C1	Loc. Bucuresti Sectorul 6, Al ZVORISTEA (FOSTA RASARITULUI NR 76), Nr. 1A, Jud. Bucuresti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:159 mp; S. construita desfasurata:159 mp; Locuinta
A1.2	206537-C2	Loc. Bucuresti Sectorul 6, Al ZVORISTEA (FOSTA RASARITULUI NR 76), Nr. 1A, Jud. Bucuresti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:70 mp; S. construita desfasurata:70 mp; Atelier auto
A1.3	206537-C3	Loc. Bucuresti Sectorul 6, Al ZVORISTEA (FOSTA RASARITULUI NR 76) Nr. 1A, Jud. Bucuresti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:57 mp; S. construita desfasurata:57 mp; Magazie
A1.4	206537-C4	Loc. Bucuresti Sectorul 6, Al ZVORISTEA (FOSTA RASARITULUI NR 76), Nr. 1A, Jud. Bucuresti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:19 mp; S. construita desfasurata:19 mp; Garaj

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1033849 / 12/10/2007		
Act nr. -:		
B5	In baza cereri, cu nr de mai sus se noteaza actul additional nt 395 / 10.10.2007 BNP Dorina Mitrea la contractul de vanzare/cumparare aut. nr 370/28.09.2007 BNP Dorina Mitrea , asupra imobilului situat in Aleea Zvoristea nr 1 A , cu nr cadastral 6263 , intabulat in CFI 46323 BIS , proprietatea lui SC TUNGAL METROU SA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
63162 / 20/09/2017		
Act Notarial nr. 1805, din 19/09/2017 emis de Lazar Tamara Elena;		
B6	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ALMANSOORI INVESTMENT SRL, CIF:37257527	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
69491 / 11/10/2017		
Act Notarial nr. 16, din 22/09/2017 emis de Lazar Tamara Elena;		
B7	Se noteaza incheierea de rectificare nr. 16 din 22.09.2017 emis de NP Lazar Tamara Elena	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
10059 / 07/02/2018		
Act Notarial nr. Declaratie nr. 333, din 06/02/2018 emis de BNP Dinculescu Raluca-Adriana;		
B8	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice asupra imobilului de la A1, cu privire la evidentierea pe planul de amplasament si delimitare a vecinatatilor si accesului la imobil, precum si a suprafetelor constructiilor, in conformitate cu disp. art. 23, lit.(j) din Legea 7/1996 republicata si ale art.95 din Regulamentul avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si cartea funciara a BCPI-urilor, aprobat prin ODG al ANCP nr.700/2014.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Entruce pentru informare online la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1

EVALUARE – Stabilirea sumelor aferente despăgubirilor în temeiul Legii nr 255/2010 pentru proprietății imobiliare

Carte Funciară Nr. 206537 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 6

C. Partea III. SARCINI .

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

EVALUARE – Stabilirea sumelor aferente despăgubirilor în temeiul Legii nr 255/2010 pentru proprietății imobiliare

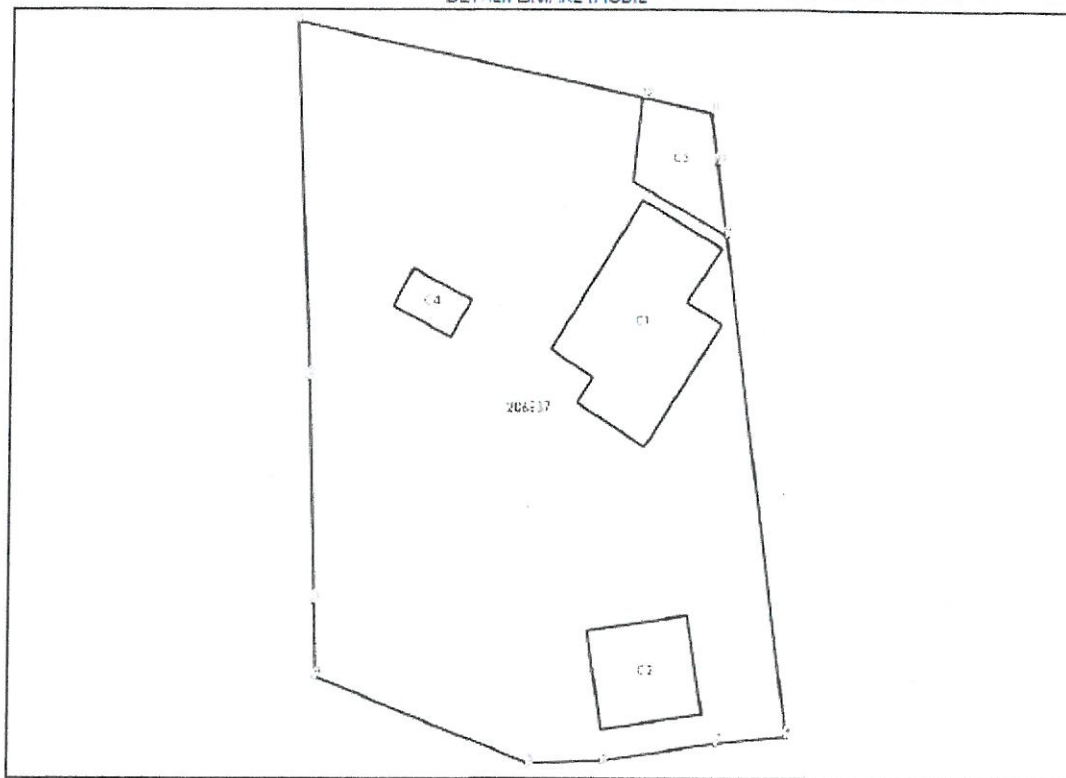
Carte Funciară Nr. 206537 Comuna/Oraș/Municipiul: Bucuresti Sectorul 6  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
206537	2.000	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curt construcții	DA	2.000	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Cr.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	206537-C1	construcții de locuințe	159	Cu acte	S. construită la sol:159 mp; S construită desfășurată:159 mp; Locuința
A1.2	206537-C2	construcții anexa	70	Cu acte	S. construită la sol:70 mp; S construită desfășurată:70 mp; Atelier auto
A1.3	206537-C3	construcții anexa	57	Cu acte	S. construită la sol:57 mp; S construită desfășurată:57 mp; Magazie
A1.4	206537-C4	construcții anexa	19	Cu acte	S. construită la sol:19 mp; S construită desfășurată:19 mp; Garaj

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))

EVALUARE – Stabilirea sumelor aferente despăgubirilor în temeiul Legii nr 255/2010 pentru proprietății imobiliare

Carte Funciară Nr. 206537 Comuna/Oraș/Municipiul: Bucuresti Sectorul 6

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment i- (m)
1	2	29.346
2	3	18.505
3	4	6.191
4	5	18.976
5	6	6.114
6	7	9.58
7	8	5.812
8	9	41.539
9	10	5.951
10	11	4.198
11	12	5.884
12	1	29.243

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

xxx 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 ANCFI 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](http://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,

09/09/2024, 17:55

# SINTEZA EVALUARII

	<b>Proprietate imobiliara compusa din:</b>
OBIECTUL EVALUARII:	<b>TEREN in suprafata de 2000 mp.</b>  <u>Cladirea C1</u> - regim de inaltime S+P+Pod - Proprietate imobiliara de tip <b>rezidential</b> ;  <u>Cladirea C3</u> - regim de inaltime Parter - Constructie anexa de tip <b>MAGAZIE</b> ;  <u>Cladirea C4</u> - regim de inaltime Parter - Constructie anexa de tip <b>GARAJ</b> . situat in <b>Aleea Zvoristea, Nr. 1A, Sector 6, Bucuresti</b>
CLIENT:	<b>S.C MOBIUS DESIGN BIROU DE ARHITECTURA, Str. Ardealului, Bl. 3, Sc. A, Et. 2, Ap. 12, SLOBOZIA, jud. Ialomita</b>
UTILIZATOR:	- <b>S.C MOBIUS DESIGN BIROU DE ARHITECTURA, COD UNIC DE IDENTIFICARE 35823638</b>
PROPRIETAR	<b>ALMANSOORI INVESTMENT SRL, CIF: 37257527</b>
SCOPUL RAPORTULUI:	<b><u>Stabilirea valorii de piata in cazul despagubirii conform legii 33/1994, art. 26 (in faza ulterioara a expropriii) *</u></b>
<b>Amendament – IPOTEZA SPECIALA</b>	<u>Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de Urbanism, dar:</u> <u>- cu ocazia vizionarii terenului, s-au primit informatiile la fata locului (de la 3 locuitori din zona), si anume: proprietatea- terenul ar fi strabatut de conducte termice si conducte de apa (sediul CET ce deservec blocurile invecinate este vis-a-vis de teren), astfel ca terenul să fie afectat de anumite interdictii de construire;</u> <b><u>N.B. Foarte important:</u></b> <u>- In cazul in care se emite un certificat de urbanism din care reies interdictii de construire a terenului, VALOAREA ACESTUI TEREN VA FI SEMNIFICATIV MAI MICA DECAT CEA ESTIMATA IN CADRUL ACESTUI RAPORT;</u> <u>- ASTFEL EVALUATORUL RECOMANDA IN MOD EXPRES UTILIZATORULUI / EXPROPRIATORULUI SA CEARA CERTIFICAT DE URBANISM PE CARE SA IL PUNA LA DISPOZITIA EVALUATORULUI PENTRU A FACE COMPLETARI LA RAPORT ACOLO UNDE VA FI CAZUL.</u>
DATA DE REFERINTA A EVALUARII	<b>02.09.2024</b>
DATA EMITERII RAPORTULUI	<b>Septembrie 2024</b>

Georgescu GETA-STELA  
Evaluator Autorizat EI, EPI, VE-EPI  
Legitimatie Nr. 12766 / 2024  
Str. Ion Neculce nr. 46, Sector 1  
Tel./fax 021.22.44.275

## EVALUARE – Estimare valoare de piata

### OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului situat in **Aleea Zvoristea, Nr. 1A, Sector 6, Bucuresti**.

#### Date proprietate si suprafete :

Caracteristici	
Localizare	<b>Aleea Zvoristea, Nr. 1A, Sector 6, Bucuresti</b>
Acces	<b>Aleea Zvoristea / Aleea Dealul Macinului</b>
<b>TEREN</b>	
Nr cadastral	Suprafata (mp)
206537	2.000

#### Constructii :

Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Observații / Referințe
206537-C1	constructii de locuinte	159	S. construita la sol:159 mp; S. construita desfasurata:159 mp; <b>Locuinta</b>
206537-C2	constructii anexa	70	<del>S. construita la sol:70 mp; S. construita desfasurata:70 mp;</del> <b>Atelier auto</b> <b>NU EXISTA PE TEREN</b>
206537-C3	constructii anexa	57	S. construita la sol:57 mp; S. construita desfasurata:57 mp; <b>Magazie</b>
206537-C4	constructii anexa	19	S. construita la sol:19 mp; S. construita desfasurata:19 mp; <b>Garaj</b>

**Suprafetele construite la sol si desfasurate sunt preluate din Extrasul de Carte Funciara Nr. 92327 / 09.09.2024, pus la dispozitia evaluatorului.**

La data de referinta a evaluarii, imobilul **NU** este utilizat.

### SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport se realizeaza in scopul : **Stabilirea valorii de piata in cazul despagubirii conform legii 33/1994, art. 26 (in faza ulterioara a exproprierei)**

**TIP Valoare – Valoare de PIATA pentru imobil (teren si constructii)**

### CLIENT

**S.C MOBIUS DESIGN BIROU DE ARHITECTURA, Str. Ardealului, Bl. 3, Sc. A, Et. 2, Ap. 12, SLOBOZIA, jud. Ialomita, in baza Contractului de prestari servicii nr. 15 / 28.08.2024.**

### PROPRIETAR

- **ALMANSOORI INVESTMENT SRL, CIF: 37257527**

### UTILIZATOR

- **S.C MOBIUS DESIGN BIROU DE ARHITECTURA, CIF: 35823638**

### OPINIA EVALUATORULUI

Estimarea valorii de piata pentru imobilul descris mai sus a fost determinata in conformitate cu **STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022** tinandu-se cont de conditiile de piata de la data de referinta a raportului.

## EVALUARE – Estimare valoare de piata

S-a aplicat abordarea prin piata astfel:

**1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe de piata pentru teren si metoda costurilor pentru constructii**

Curs BNR la 2 septembrie 2024 si data de referinta a evaluarii **4,9755 lei**

Data de referinta a raportului: 2 septembrie 2024

Data Inspectiei 2 septembrie 2024

*N.B. Inspectia pe teren a fost efectuata in data de 2 septembrie 2024 de catre eval. Georgescu Stela si jur. Bogdan Ciurea. La inspectie nu a participat niciun reprezentant al proprietarului sau utilizatorului.*

*Accesul a fost posibil deoarece proprietatea este libera, extrem de degradata, imprejmuita superficial, cu zone ale imprejmuirii deteriorate.*

Data emiterii sintezei 10 septembrie 2024

In urma aplicarii acestei **ABORDARI** au fost obtinute urmatoarele valori:

VALOARE ESTIMATA CONSTRUCTIE C1	28.000 EUR	139.275 lei
VALOARE ESTIMATA CONSTRUCTIE C2	0 EUR	0 lei
VALOARE ESTIMATA CONSTRUCTIE C3	1.000 EUR	4.974 lei
VALOARE ESTIMATA CONSTRUCTIE C4	800 EUR	3.979 lei
<b>VALOARE ESTIMATA - TEREN</b>	<b>615.000 EUR</b>	<b>3.059.072 lei</b>

În urma analizării valorii obținute, având în vedere tipul și poziția imobilului, datele de pe piață și scopul raportului de evaluare, valoarea de piață obținabilă pentru proprietatea analizată este cea obținută prin abordarea pe PIATĂ, respectiv:

<b>VALOARE ESTIMATA CONSTRUCTIE C1</b>	<b>28.000 EUR</b>	<b>139.275 lei</b>
<b>VALOARE ESTIMATA CONSTRUCTIE C2</b>	<b>0 EUR</b>	<b>0 lei</b>
<b>VALOARE ESTIMATA CONSTRUCTIE C3</b>	<b>1.000 EUR</b>	<b>4.974 lei</b>
<b>VALOARE ESTIMATA CONSTRUCTIE C4</b>	<b>800 EUR</b>	<b>3.979 lei</b>
<b>VALOARE ESTIMATA - TEREN</b>	<b>615.000 EUR</b>	<b>3.059.072 lei</b>

Georgescu GETA-STELA  
Evaluator Autorizat EI, EPI, VE-EPI  
Legitimatie Nr. 12766 / 2024  
Str. Ion Neculce nr. 46, Sector 1  
Tel./fax 021.22.44.275



EVALUARE – Estimare valoare de piata

Fotografii IMOBIL preluate cu ocazia inspectiei realizata in data de **02 septembrie 2024**

Constructia C1



Constructia C1



Constructia C1



Constructia C1



Constructia C2  
NU EXISTA PE TEREN



Constructia C2  
NU EXISTA PE TEREN



Constructia C2  
NU EXISTA PE TEREN



Constructia C2  
NU EXISTA PE TEREN





Constructia C3



Constructia C3



Constructia C3



Constructia C3



Constructia C4



Constructia C4



Constructia C4



Constructia C4



TEREN



BIUSI BROU ARCHITECT  
MOBIUS DESIGN BIROU  
DE ARHITECTURA S.R.L.

VECINATATI



MOBIUS DESIGN BIROU  
DE ARHITECTURA S.R.L.

# EVALUARE – Estimare valoare de piata



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 6

Nr. cerere	52327
Ziua	05
Luna	05
Anul	2024

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 206537 București Sectorul 6



### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 46323 BIS

Nr. cadastral vechi: 6263

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 6, Al. ZVORISTEA (FOȘTA RĂȘARITULUI NR. 76), Nr. 1A, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	206537	2 000	

### Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	206537-C1	Loc. București Sectorul 6, Al. ZVORISTEA (FOȘTA RĂȘARITULUI NR. 76), Nr. 1A, Jud. București	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 159 mp; S. construita desfasurata: 159 mp; Locuinta
A1.2	206537-C2	Loc. București Sectorul 6, Al. ZVORISTEA (FOȘTA RĂȘARITULUI NR. 76), Nr. 1A, Jud. București	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 70 mp; S. construita desfasurata: 70 mp; Atelier auto
A1.3	206537-C3	Loc. București Sectorul 6, Al. ZVORISTEA (FOȘTA RĂȘARITULUI NR. 76), Nr. 1A, Jud. București	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 57 mp; S. construita desfasurata: 57 mp; Magazie
A1.4	206537-C4	Loc. București Sectorul 6, Al. ZVORISTEA (FOȘTA RĂȘARITULUI NR. 76), Nr. 1A, Jud. București	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 19 mp; S. construita desfasurata: 19 mp; Garaj

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1033849 / 12/10/2007		
Act nr. -		
B5	În baza cererii cu nr. de mai sus se notează actul adițional nr. 395 / 10.10.2007 BNP Dorina Mitrea la contractul de vânzare/cumpărare aut. nr. 370/28.09.2007 BNP Dorina Mitrea, asupra imobilului situat în Aleea Zvoristea nr. 1 A, cu nr. cadastral 6263, intabulat în CFI 46323 BIS, proprietatea lui SC TUNGAL METROU SA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
63162 / 20/09/2017		
Act Notarial nr. 1805, din 19/09/2017 emis de Lazar Tamara Elena:		
B6	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) ALMANSOORI INVESTMENT SRL, CIF 37257527	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
69491 / 11/10/2017		
Act Notarial nr. 16, din 22/09/2017 emis de Lazar Tamara Elena:		
B7	Se notează încheierea de rectificare nr. 16 din 22.09.2017 emis de NP Lazar Tamara Elena	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
10059 / 07/02/2018		
Act Notarial nr. Declarație nr. 333, din 06/02/2018 emis de BNP Dinculescu Raluca-Adriana:		
B8	se notează actualizarea informațiilor tehnice asupra imobilului de la A1, cu privire la evidentierea pe planul de amplasament și delimitare a vecinătăților și accesului la imobil, precum și a suprafețelor construcțiilor, în conformitate cu disp. art. 23, lit. f) din Legea 7/1996 republicată și ale art. 95 din Regulamentul avizare, recepție și înscriere în evidentele de cadastru și cartea funciara a BCPI-urilor, aprobat prin ODIG al ANCP nr. 700/2014.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

## EVALUARE – Estimare valoare de piata

Carte Funciară Nr. 206537 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 6

### C. Partea III. SARCINI .

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

# EVALUARE – Estimare valoare de piata

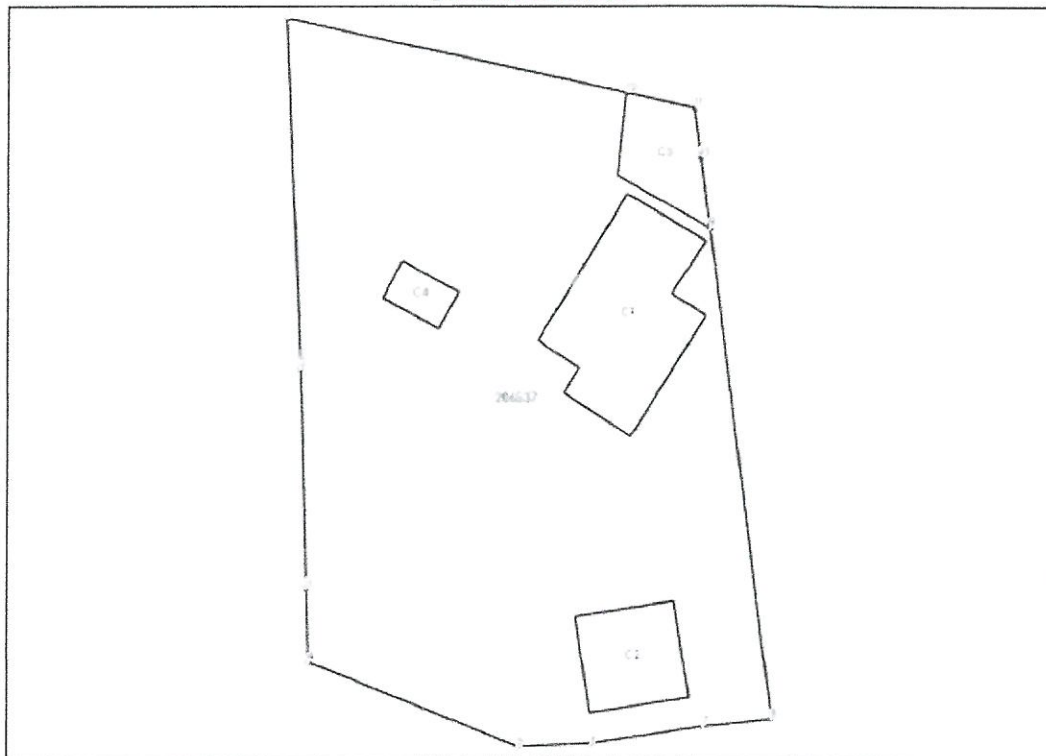
Carte Funciară Nr. 206537 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 6  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
206537	2 000	

\* 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 construcții	DA	2 000	-	-	-	

### Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	206537-C1	construcții de locuințe	159	Cu acte	S. construită la sol 159 mp; S construită desfășurată 159 mp; Locuințe
A1.2	206537-C2	construcții anexa	70	Cu acte	S. construită la sol 70 mp; S construită desfășurată 70 mp; Atelier auto
A1.3	206537-C3	construcții anexa	57	Cu acte	S. construită la sol 57 mp; S construită desfășurată 57 mp; Magazie
A1.4	206537-C4	construcții anexa	19	Cu acte	S. construită la sol 19 mp; S construită desfășurată 19 mp; Garaj

### Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
---------------	---------------	--------------------------

## EVALUARE – Estimare valoare de piata

Carte Funciară Nr. 206537 Comuna/Craș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 6

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	29.346
2	3	18.505
3	4	6.191
4	5	18.976
5	6	6.114
6	7	9.58
7	8	5.812
8	9	41.539
9	10	5.951
10	11	4.199
11	12	5.884
12	1	29.243

<sup>xxx</sup> Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
<sup>xxxx</sup> 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 ANCP este conținutul informațiilor 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/09/2024, 17:55

