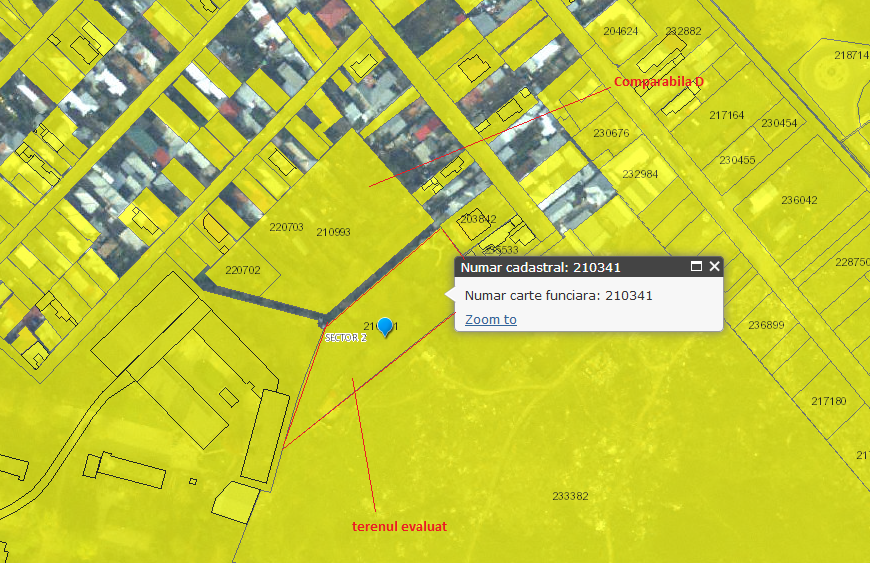
1. **Sinteza raportului de evaluare**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Client si Utilizator desemnat | | Biroul Executorului Judecatoresc Cojocaru Bogdan Mihai pentru creditor Marfin Leasing IFN SA | | | | |
| Data evaluarii | | 16.04.2018 | | | | |
| Tipul proprietatii | | Proprietate imobiliara tip - teren intravilan | | | | |
| Adresa proprietatii | | Bucuresti, str. Refrenului nr. 18A, sector 2 | | | | |
| Proprietar(i)  Debitor | | Valeanu Petre si Valeanu Aurelia in cota de 1/1  Valeanu Petre | | | | |
| Numar cadastral | | 210341 | | | | |
| Numar Carte Funciara | | 210341, Bucuresti, sector 2 | | | | |
| Lista actelor prezentate | | Incheiere din 22.03.2018 emisa de BEJ Cojocaru Bogdan Mihai; Extras de Carte Funciara numar cerere 19573/19.04.2013 emis de OCPI sector 2.  Documentatie cadastrala: Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara numar cerere 50459/25.10.2013; Plan de incadrare in zona | | | | |
| Utilizarea actuala a imobilului | | Teren liber | | | | |
| Cea mai buna utilizare | | Teren pentru proprietati rezidentiale | | | | |
| Suprafete (mp) | Teren | St: 4200 mp | | | | |
| Descrierea zonei si a amplasamen-tului | | Proprietatea de evaluat este situata in sectorul 2 al capitalei, zona Fundeni, in imediata vecinatate a Institutului Fundeni.  Zona de amplasare are caracter rezidential, vecinatatile fiind reprezentate de case/vile, blocuri de locuinte cu regim mic de inaltime precum si terenuri libere. | | | | |
| Descriere teren | | Deschidere la strada | | 82 ml la o alee de acces cu latimea de cca 5 m (conform proprietarului) | | |
| Accesul catre proprietate: | | Tip drum de acces | | Terenul nu are acces direct la str. Refrenului.  Aleea la care terenul are deschidere, se infunda in terenul cu numar cadastral 206549 – acesta din urma avand deschidere la str. Refrenului. In celalalt capat, aleea se infunda in proprietati ce au acces din str. Ctin Merisescu.  A se vedea schita de la pag 15 – Descrierea terenului. | | |
| Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate.  Distanta fata de utilitati. | | Tip retele / instalatii | | | | Distanta |
| Electrice |  | La str. Refrenului | | |
| Alimentare cu apa |  | La str. Refrenului | | |
| Alimentare cu gaze |  | La str. Refrenului | | |
| Canalizare |  | La str. Refrenului | | |
| Abateri de la cartea funciara: | | Nu au fost constatate | | | | |
| Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire | | Pe teren exista o constructie ilegala, de dimensiuni mici.  Conform proprietarului, s-a incercat evacuarea locatarilor acesteia, fara succes.  Data fiind dimensiunea si natura constructiei, s-a considerat ca aceasta nu afecteaza valoarea terenului iar evaluarea a fost efectuata in ipoteza teren liber. | | | | |
| Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute) | | Nu sunt, conform Extras de Carte Funciara prezentat. | | | | |
| Concluzie privind imobilul evaluat | | Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, fara acces catre drum public clar reglementat, amplasat in zona cu caracter rezidential si utilitati publice. | | | | |
| Abordari in evaluare: | | Abordarea prin piata | | | | |
| **VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA**  **(valoarea nu este influentata de TVA)** | | **EUR** | | | **RON** | |
| **567.000** din care cota de 50% este:  283.500 | | | **2.636.947**  din care cota de 50% este:  1.318.473 | |
| * valoare teren euro/mp; lei/mp | | 135 | | | 628 | |
| Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR) | | 4.6507 | | | | |

****

****