

CONFORM CU ORIGINALUL

Datele de identificare ale imobilului situat în *Str. Lipscani nr. 26, sectorul 3, București*

<i>Str. Lipscani nr. 26, sectorul 3, Municipiul București</i>	Poziția în Lista monumentelor istorice actualizată 1308, cod LMI B-II-m-B-19024. Datează de la sf. sec. XIX. Teren în suprafață de 454 m.p. și construcție S+P+3E+M cu o suprafață desfășurată de 2.423 m.p. (subsol în suprafață totală de 380,40 m.p., parter în suprafață totală de 418,21 m.p., etaj 1 în suprafață totală de 390,90 m.p., etaj 2 în suprafață totală de 380,07 m.p., etaj 3 în suprafață totală de 378,60 m.p. și mansardă în suprafață totală de 378,60 m.p.), identificată cu număr cadastral 214062-C1.
---	--



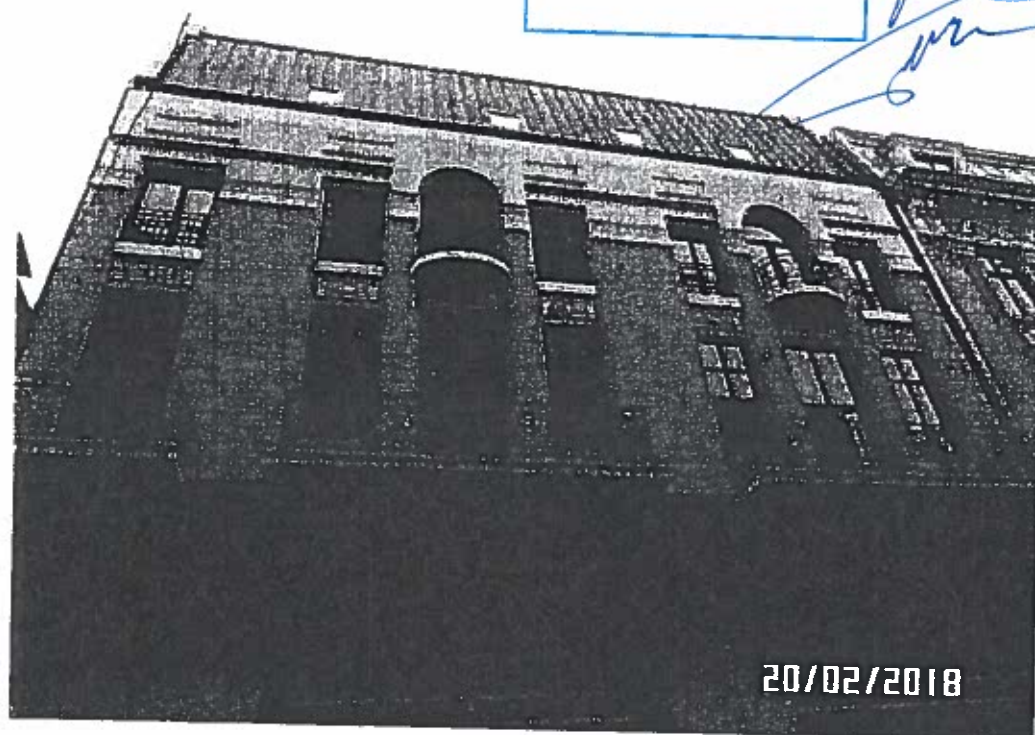
Întocmit: Traian Constantin PETRESCU - Director Executiv DCÎT



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară comercială
situată în
Str. Lipscani, nr. 26, București, sector 3

CONFORM CU ORIGINALUL



Client și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București
Evaluator: S.C. MEDIA CITY S.R.L.
Numărul și data raportului: Nr. 31 / 23.02.2018
Data evaluării: 20.02.2018

Director general,
Ing. Andrei Cristian SANDU



SINTEZĂ

CONFORM CU ORIGINALUL

Subiectul raportului: proprietate imobiliară comercială**Adresă:** Str. Lipscani, nr. 26, București, sector 3**Identificare cadastrală:** Conform documente puse la dispoziția evaluatorului proprietatea imobiliară după consolidare și restaurare¹ se identifică astfel:

Localizare	Număr cadastral / Carte funciară	Activ	Suprafață teren (mp)	Ac (mp)	Acd (mp)	Au (mp)
Str. Lipscani nr. 26, București, sector 3	214062 / 214062	- Teren	456.00			
		- Construcție - S+P+3E+M		432.00	2,423.00	2,288.71
Total proprietate*			456.00	432.00	2,423.00	2,288.71

* La data evaluării situația proprietății după consolidare și restaurare nu este înscrisă în cartea funciară nr. 214062. Informațiile privind construcția au fost furnizate de proprietar pe baza propunerii de documentație cadastrală.

Proprietar: Persoane fizice așa cum rezultă din Extras de carte funciară nr. 214062, nr. cerere 9579 din 12.02.2018, astfel:

- Gheorghe Adrian Rafael deține cota indiviză de 1/2, respectiv 50% și
- Cristea Marius Viorel și Cristea Veronica – Elena, soți dețin cota indiviză de 1/2, respectiv 50%

Client și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București**Adresa clientului:** Splaiul Independenței nr. 291- 293, Sector 6**Evaluator:** S.C. MEDIA CITY S.R.L.**Contract prestări servicii de evaluare:** Acord cadru nr. 360/12.08.2015 și contract subsecvent nr. 3/2017 înregistrat sub nr. MB 371 / 04.08.2017 și comandă nr. 395.1/09.02.2018**Data evaluării:** 20 februarie 2018**Data întocmirii raportului:** 23 februarie 2018**Curs de schimb valutar:** 1 Euro = 4.6623 Lei**Valoarea de piață:** **4,300,000 Euro²**, echivalent **20,047,890 Lei**

¹ Din extras de carte funciară numărul 214062 eliberat în 12.02.2018 situația de fapt a construcției, rezultată după consolidare și restaurare, respectiv cu regim de înălțime S+P+3E+M, față de S+Mz+2E+M, nu este înscrisă în registrul de carte funciară. În continuare vom considera construcția suprafețele așa cum rezultă din documentele provizorii privind propunerea de documentație cadastrală.

² Valoarea de piață estimată este în ipoteză că suprafețele considerate, respectiv suprafața construită desfășurată de 2,423.00 mp și suprafața totală utilă de 2,288.71mp vor fi confirmate după înscrierea în cartea funciară nr. 214062. Valoarea poate fi invalidată dacă o documentație cadastrală autenticată ulterioară sașu existență la data evaluării dar care nu a fost pusă la dispoziția evaluatorului, va infirma suprafețele considerate. Valoarea de piață nu include TVA.

CERTIFICARE

CONFORM CU ORIGINALUL



Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.

Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui împrumut.

Analizele, opiniile și concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018.

Inspekția proprietății subiect a fost efectuată de Ec. Ioana Azoitei, evaluator autorizat, membru ANEVAR, specializarea EPI, în data de 20.02.2018 împreună cu reprezentantul proprietarului.

În prezent sunt evaluator autorizat, specializarea EPI, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15924.

Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

1

Data: 23.02.2018

Evaluator: Ing. Cristian Andrei SANDU

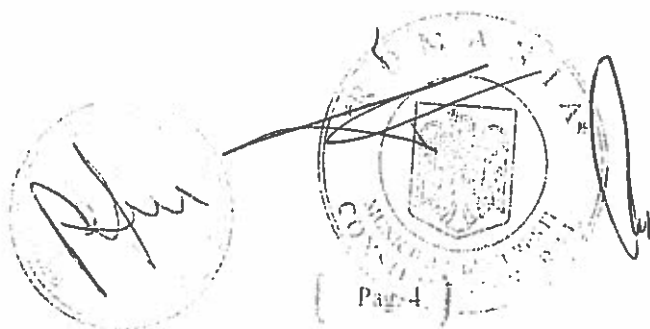
1



CONFORM CU ORIGINALUL

CUPRINS

SINTEZĂ	2
CERTIFICARE	3
CUPRINS	4
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚĂ EVALUATORULUI	5
1.3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	6
1.4. SCOPUL EVALUĂRII	6
1.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.....	6
1.6. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA.MODALITĂȚI DE PLATĂ	7
1.7. DATA EVALUĂRII.CURS VALUTAR	7
1.8. DOCUMENTAREA NECESARĂ. SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	7
1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
1.10.RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE	9
1.11.DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV	9
1.12.DESCRIEREA RAPORTULUI.....	9
1.13.RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	10
2. DESCRIEREA AMPLSAMENTULUI	11
3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	12
4. PREZENTAREA PIEȚEI SPECIFICE	13
5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE	18
5.1. ABORDAREA PRIN VENIT	18
5.1.I. EVALUAREA PROPRIETĂȚII FINALIZATE.....	18
5.1.II. ESTIMAREA COSTURILOR DE FINALIZARE.....	20
5.1.III. REZULTATUL ABORDĂRII PRIN VENIT.....	21
5.2. ANALIZA REZULTATELOR ȘI ALEGEREA VALORII FINALE	21
6. PREZENTAREA REZULTATELOR	22
ANEXE	23
ANEXA 1 – HARTĂ LOCALIZARE	24
ANEXA 2 – FOTOGRAFII PROPRIETATE IMOBILIARĂ SUBIECT	25
ANEXA 3 – EXTRAS OFERTE DE ÎNCHIRIERE SPAȚII COMERCIALE	30
ANEXA 4 – EXTRAS OFERTE DE VÂNZARE SPAȚII COMERCIALE	35
ANEXA 5 – EXTRAS OFERTE DE VÂNZARE MONUMENTE ISTORICE	41
ANEXA 6 – EXTRAS OFERTE DE VÂNZARE TEREN	49
ANEXA 7 – DOCUMENTE DE LA CLIENT	57
ANEXA 8 – INFORMAȚII PRIVIND COEFICIENȚI URBANISTICI AI ZONEI	91



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

CONFORM CU ORIGINALUL

1.1. SUBIECTUL EVALUĂRII

Subiectul prezentei lucrări îl constituie întocmirea raportului de evaluare a proprietății imobiliare comerciale, localizată în Str. Lipscani, nr. 26, București, sector 3, identificată cu numărul cadastral 214062 (număr cadastral vechi 12433), înscrisă în cartea funciară nr. 214062 (nr. CF vechi 105741) formată din teren în suprafață totală de 456.00 mp și construcție³, cu regim de înălțime S+P+3E+M, cu suprafața totală construită desfășurată de 2,423.00 mp aflată în proprietatea persoanelor fizice Gheorghe Adrian Rafael, cota indiviză de 1/2 și soții Cristea Marius-Viorel și Veronica-Elena, cota indiviză de 1/2.

1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚĂ EVALUATORULUI

S.C. MEDIA CITY S.R.L. București a fost înființată în anul 1996, fiind o companie de consultanță specializată în proiecte rezidențiale și soluții pentru segmentele office și terenuri. Începând din anul 2008 MEDIA CITY S.R.L. a dezvoltat și activitatea de consultanță în evaluare, devenind membru corporativ ANEVAR.

În prezent prin membrii echipei de evaluare are competențe pentru următoarele secțiuni precizate de Ordonanța 24/2011 cu privire la unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor: a) evaluări de bunuri imobile, b) evaluări de întreprinderi, c) evaluări de bunuri mobile și f) verificări de rapoarte de evaluare.

Având în vedere modul de organizare și experiența acumulată echipa MEDIA CITY S.R.L. poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

Date de identificare ale MEDIA CITY S.R.L.:

Sediu social: București, Bd-ul Unirii, nr.27, bl. 15, sc. 2, et. 5, ap. 38, Sect.4

Telefon / Fax: 021.310.03.99

Telefon mobil: 0741.200.002, 0746.040.646

E-mail: office@mediacity.ro

Registrul Comerțului sub nr: J40/6434/1996

Cod de înregistrare fiscală: RO 8671680

Autorizație ANEVAR: 0120/2018

Conform extras de carte funciară numărul 214062 eliberat în 12.02.2018 situația de fapt a proprietății, rezultată după consolidare și restaurare nu este înscrisă în registrul de carte funciară. În continuare vom considera suprafețele așa cum rezultă din documentele provizorii privind propunerea de documentație cadastrală, respectiv construcția cu regim de înălțime S+P+3E+M, suprafața totală construită desfășurată de 2,423.00 și suprafața totală utilă de 2,288.71mp, față de S+Mz+2E+M și suprafața totală utilă de 1,378.00 mp înscris în cartea funciară.

1.3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL DESEMNAȚ AL RAPORTULUI DE EVALUARE

Client desemnat și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București

Contract prestări servicii de evaluare: Acord cadru nr. 360/12.08.2015 și contract subsecvent nr. 3/2017 înregistrat sub nr. MB 371 / 04.08.2017 și comandă nr. 395.1/09.02.2018

CONFORM CU ORIGINALUL

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul întocmirii raportului de evaluare: informarea clientului

1.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Dobândire: Evaluatorul nu a avut la dispoziție toate documentele prin care a fost dobândită proprietatea, ci numai modul de dobândire a cotei de 1/2 deținută de soții Cristea Marius-Viorel și Cristea Veronica-Elena, respectiv contractul de vânzare-cumpărare autentificat de BNP Zărlă Răzvan Ștefan cu Încheierea de autentificare nr. 607/06.06.2012.

Cu Încheierea nr. 332251/16.08.2010 se înscrie în cartea funciară nr. 214062 (nr. CF vechi 105741), UAT București, Sector 3 dreptul de proprietate al persoanei fizice Gheorghe Adrian Daniel asupra cotei de 1/2 din numărul cadastral 214062 (nr.cadastral vechi 12433).

Cu Încheierea nr. 21476/07.06.2012 se înscrie în cartea funciară nr. 214062 (nr. CF vechi 105741), UAT București, Sector 3 dreptul de proprietate al soților Cristea Marius-Viorel și Cristea Veronica-Elena asupra cotei de 1/2 din numărul cadastral 214062 (nr.cadastral vechi 12433).

Drepturile de proprietate evaluate sunt drepturi depline.

Sarcini: Așa. cum rezultă din extras de carte funciară nr. 214062 eliberat în data de 12.02.2018 de OCPI București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 3.

Observatii: Conform extras de carte funciară numărul 214062 eliberat în 12.02.2018 situația de fapt a proprietății, rezultată după consolidare și restaurare nu este înscrisă în registrul de carte funciară.

În continuare vom considera suprafețele așa cum rezultă din documentele provizorii privind propunerea de documentație cadastrală, respectiv construcția cu regim de înălțime S+P+3E+M, suprafața totală construită desfășurată de 2.423.00 și suprafața totală utilă de 2.288.71mp, față de S+Mz+2E+M și suprafața totală utilă de 1.378.00 mp înscris în cartea funciară.

În Anexa 7 sunt prezentate actele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către client.

1.6. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Tipul valorii: valoarea de piață

Definiția: "Valoarea de piață este 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." (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, SEV100 – Cadru general).

1.7. DATA EVALUĂRII. CURS VALUTAR

Data evaluării: 20.02.2018

Curs valutar: 1 EURO = 4.6623 Lei

CONFIRM CU ORIGINALUL

1.8. DOCUMENTAREA NECESARĂ. SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Documentele și informațiile necesare realizării evaluării au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client care este singurul răspunzător pentru validitate, valabilitatea și exactitatea acestora.

În Anexa 7 sunt prezentate documentele furnizate de client.

Sursele de informare utilizate în cadrul prezentului raport sunt:

- Datele privind estimarea costurilor de finalizare a construcției (finisaje interioare, rețele interioare de utilități și finisaje exterioare fațade laterale:

Cataloage IROVAL 2016 - Costuri de reconstruire - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole - Cap. 2.1.1. - Clădire comercială independentă cu destinația magazin - pg. 101-103

- Datele specifice care cuprind detalii despre ofertele de vânzare / închiriere proprietăți comparabile și caracteristicile relevante ale pieței imobiliare au fost obținute din următoarele surse:

baze de date site-ul: www.spatiicomerciale.ro, anunțuri proprietari;

baze de date site-ul: www.imobiliare.ro, anunțuri proprietari;

baze de date site-ul: www.regatta.ro;

baze de date ale agenției imobiliare Galaxy Imob; www.imobiliare.ro

baze de date ale agenției imobiliare Coldwell Banker; www.imobiliare.ro

1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de către S.C. MEDIA CITY S.R.L. în calitate de consultant al clientului, având la bază informațiile puse la dispoziție de către acesta.

CONFORM CU ORIGINALUL

- Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- Evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor factori externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente ;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale proprietatii. Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini asupra bunului imobil la data evaluării, altele decât cele menționate eventual în prezentul raport;
- Evaluatorul a presupus că proprietatea se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele autorizațiile și certificatele necesare utilizării lor și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor dacă va fi necesar;
- Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate și cu cele cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta ar corespunde cu cea din documentele de proprietate;
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- Evaluatorul nu are nici o informație cu privire la faptul că proprietățile ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau ar fi afectată de restricționări care ar limita dezvoltarea sau existența acestora altfel decât cea descrise în raport;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Componentele, teren și construcție, aferente proprietății imobiliare subiect al prezentei lucrări nu au fost măsurate de reprezentanții MEDIA CITY S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi în concordanță cu informațiile puse la dispoziție de societate. În analiza realizată evaluatorul a luat în considerare suprafețele care au rezultat din documentele puse la dispoziție;
- Nici o informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;

CONFORM CU ORIGINALUL

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță nefiind o expertiză judiciară;
- Raportul de evaluare poate fi verificat cu respectarea normelor legale în vigoare;
- Evaluatorul își asuma responsabilitatea pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare;
- Prezentul raport este valabil doar cu semnătura și ștampila în original ale evaluatorului autorizat, coordonator al echipei care l-a întocmit.

1.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referire la el nu va fi inclus în niciun document destinat publicității și nu va fi publicat în niciun fel, fără acordul scris și prealabil al S.C. MEDIA CITY SR.L., a clientului și a utilizatorilor desemnați, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.

Raportul este destinat pentru scopul declarat la cap 1.4 și numai pentru uzul părților menționate la cap 1.3. Acest raport este confidențial pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate, față de nicio persoană, cu excepția clientului, niciodată și în nicio circumstanță.

1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Prezentul raport are la bază Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, fără nici o deviere de la acestea.

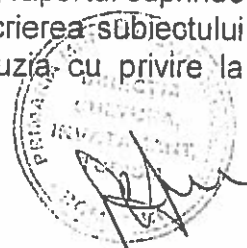
Standardele aplicate sunt:

- SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile



1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul cuprinde mai multe capitole (și anexe) ce includ: termenii de referință, descrierea subiectului evaluării, analiza pieței specifice, metodologia evaluării și concluzia cu privire la valoare.



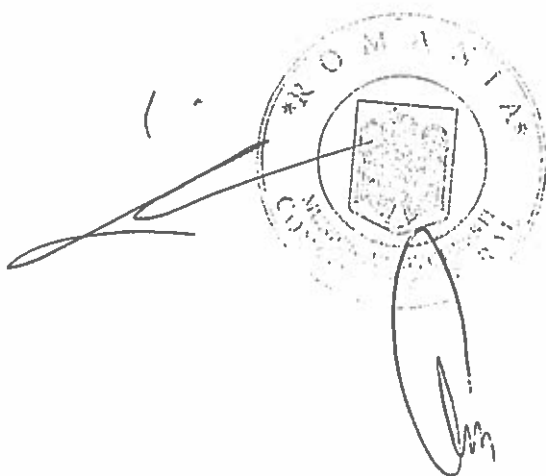
1.13. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Raportul de evaluare este destinat scopului precizat la pct. 1.4 și numai pentru uzul clientului și utilizatorului menționați la pct. 1.3.

CONFORM CU ORIGINALUL



Handwritten signature and circular stamp of the Romanian Ministry of Justice, Directorate of Legal Assistance and Mediation.



Handwritten signature and circular stamp of the Romanian Ministry of Justice, Directorate of Legal Assistance and Mediation.



Handwritten signature and circular stamp of the Romanian Ministry of Justice, Directorate of Legal Assistance and Mediation.

CONFORM CU ORIGINALUL

2. DESCRIEREA AMPLSAMENTULUI

- **Clasificarea zonei:** urbană cu acces la infrastructura de utilități
- **Utilizare/zonare:** Conform PUG București subiectul este încadrat Zona protejată nr. 26 – Lipscani, subzona Cp1a (vezi Anexa 7).
- **Probleme de mediu:** nu au fost identificate în cadrul inspecției
- **Dimensiuni teren și construcții:** Conform documente puse la dispoziția evaluatorului (plan amplasament și relevu pentru fiecare nivel) proprietatea imobiliară⁴ așa cum este după consolidare și restaurare, se identifică astfel:
 - Suprafață teren – 456.00 mp;
 - Suprafață totală construită la sol clădiri – 432.00 mp;
 - Suprafață totală construită desfășurată – 2,423.00 mp;
 - Suprafață totală utilă – 2,288.71 mp;
 - Suprafață totală închiriabilă – 2,108.65 mp
- **Utilizare actuală:** La data inspecției clădirea este nefinalizată.
- **Teren în exces:** nu
- **Vecinătăți:** Conform planului de amplasament și situației din teren la data inspecției proprietatea subiect are următoarele vecinătăți:
 - **Nord:** Str. Lipscani, pe o lungime de 16,5 m
 - **Sud:** Proprietăți construite, Str. Smârdan
 - **Est:** Proprietate construită, Str. Lipscani
 - **Vest:** Calcan lipit imobil Str. Smârdan și Str. Lipscani
- **Caracteristicile amplasamentului :**
 - Îmbunătățiri aduse terenului:
 - Nivelări: da
 - Borduri: da
 - Trotuare: da
 - Împrejmuire: limitele proprietății sunt materializate de construcția edificată pe acesta și de construcțiile vecine (calcan lipit)
- **Utilități :**
 - Rețea de alimentare cu apă - canal: da
 - Rețea de energie electrică: da
 - Rețea de gaze: da
 - Drum de acces: Str. Lipscani
- **Topografia terenului:** Plană, formă poligonală, așa cum rezultă din planul de amplasament
- **Servituți:** nu este cazul

⁴ Conform extras de carte funciară numărul 214062 eliberat în 12.02.2018 situația de fapt a proprietății, rezultată după consolidare și restaurare nu este înscrisă în registrul de carte funciară. În continuare vom considera suprafețele așa cum rezultă din documentele provizorii privind propunerea de documentație cadastrală, respectiv construcția cu regim de înălțime S+P+3E+M, suprafața totală construită desfășurată de 2,423.00 și suprafața totală utilă de 2,288.71mp, față de S+Mz+2E+M și suprafața totală utilă de 1,378.00 mp înscris în cartea funciară.

3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

- **Identificarea construcției:** Construcția amplasată pe lotul de teren, cu numărul cadastral 214062 se identifică conform situației din teren și extras de carte funciară: C1 – Construcție

- **Utilizare inițială:** nc

- **Utilizare actuală:** în curs de finalizare

În baza unui Raport de expertiză tehnic întocmit de expert tehnic atestat MLPAT, ing. Pavel Gh. Constantin și ing. Anatolie Cazaciu, expert MCPN nr. 71-E s-a stabilit că lucrările de intervenție la construcție nu vor afecta imobilele învecinate.

Modificările pentru consolidare și restaurare efectuate în baza Autorizației de construire nr. 176/1128267/08.04.2013 și autorizație de construire nr. 224/1504939/13.07.2017 au fost finalizate parțial parțial în anul 2017 cu Procesul verbal de recepție parțială nr. 1/20.12.2017.

- **Descriere generală:**

- Regim de înălțime: S+P+3E+M
- $H_{max} = 22$ m
- Suprafață totală construită – A_{cd} = 2,423.00 mp
- Suprafață totală utilă⁵ – A_u = 2,288.71 mp
- Suprafață închiriabilă – $A_{inchiriabilă}$ = 2,108.65 mp

- **Distribuția pe nivele:** Conform propunerii de documentație cadastrală întocmite în februarie 2018 construcția aferentă proprietății subiect are suprafața construită la sol de 432.00 mp și următoarea distribuție pe nivele:

Nivel	Suprafață construită (mp)	Suprafață utilă (mp)	Suprafață casa scării, lift (mp)	Balcoane și terase (mp)	Suprafață utilă totală (mp)
Subsol	402.00	353.30	27.10	0.00	380.40
Parter	432.00	356.00	24.14	0.00	380.14
Etaj 1	410.00	354.46	24.14	12.30	390.90
Etaj 2	397.00	354.46	24.14	1.47	380.07
Etaj 3	391.00	354.46	24.14	0.00	378.60
Mansardă	391.00	354.46	24.14	0.00	378.60
Total	2,423.00	2,127.14	147.80	13.77	2,288.71

- **Starea generală a construcției:** foarte bună.
- **Condiții de mediu nefavorabile:** nu se cunosc a exista
- **Depreciere fizică:** normală în raport cu vârsta cronologică
- **Concluzii:** Pentru utilizarea ca spații comerciale construcția necesită finalizarea finisajelor interioare, a rețelelor interioare de utilități

Suprafața utilă este conform documentației cadastrale întocmite în anul 2016

CONFORM CU ORIGINALUL

4. PREZENTAREA PIEȚEI SPECIFICE

- **Adresă:** Str. Lipscani nr. 26, Sector 3, București
- **Localizare:** București, ultracentral, Centrul Vechi
- **Limite geografice ale pieței locale:** Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața spațiilor comerciale stradale, asimilate segmentului de produse secundare al pieței de retail cu amplasare ultracentrală.
- **Evoluția valorilor imobiliare:** În continuare sunt prezentați principalii indicatori ai pieței imobiliare specifice pentru București, în T4 2017:

Centre comerciale	Rata de capitalizare (%)	Chirie (euro/mp/lună)
CBRE Romania	7.00%	60 pentru un spațiu de 100 mp la parter
Colliers International	6.50 - 7.25 % produse primare, 7.50 - 8.00% produse secundare	55-70 produse primare, 45-55 produse secundare
Darian DRS	Artere principale: 7.50 - 8.50 % Artere secundare: 8.50 - 9.50%	ultracentral: 30 - 60; central: 25 - 40; median și periferic: 15 - 23
Cushman&Wakefield Echinox	6.75%	70-80 pentru un spațiu de 100 mp la parter
Jones Lang LaSalle	7.25%	65-75 pentru un spațiu de 100 mp la parter
Knight Frank	7.25%	60-65 pentru un spațiu de 100 mp la parter

sursa: Revista "Valoarea oriunde este ea"; nr. 17 / decembrie 2017

Piața terenurilor. Numărul total de tranzacții a suferit din cauza obstacolelor administrative, însă interesul pieței a fost foarte ridicat și se așteaptă să continue și în cursul anului 2018. Interesul major este pentru loturile destinate dezvoltării rezidențiale deoarece o serie de factori s-au convertit spre a face dezvoltarea rezidențială foarte atractivă (de exemplu, creșteri ale ocupării forței de muncă în ultimii trei ani, salarii mai mari, rate scăzute ale dobânzilor și dezvoltarea de noi zone de birouri). Dezvoltatorii s-au axat pe definirea unor noi zone rezidențiale în imediata apropiere a clădirilor de birouri recent dezvoltate, în special în partea de nord a Bucureștiului. În acest context, zone precum Aviației, Băneasa, Sisești, Străulești, Pipera sau Militari-Lujerului au fost deosebit de interesante pentru piața specifică.

Pe termen scurt, piața de birouri din București se va reduce, deoarece va avea nevoie de ceva timp pentru a absorbi livrările efectuate în perioada 2016 - 2017. În consecință, dezvoltatorii își vor redirectiona atenția către: i) parcele cu locații excepționale sau loturi mai mici cu autorizații pentru construcții care permit o perioadă de timp scurtă pentru comercializare sau ii) terenuri cu accent pe evoluția pe termen mediu.

Investitorii vor continua să se concentreze asupra nevoilor în evoluție ale consumatorilor. Progresele rezidențiale apropiate de zonele de birouri vor rămâne atractive, precum și

dezvoltarea proiectelor mixte (de exemplu, rezidențiale și birouri). Bucureștiul este lider pe radarele investitorilor, urmat de orașe ca Cluj-Napoca, Timișoara sau Brașov.

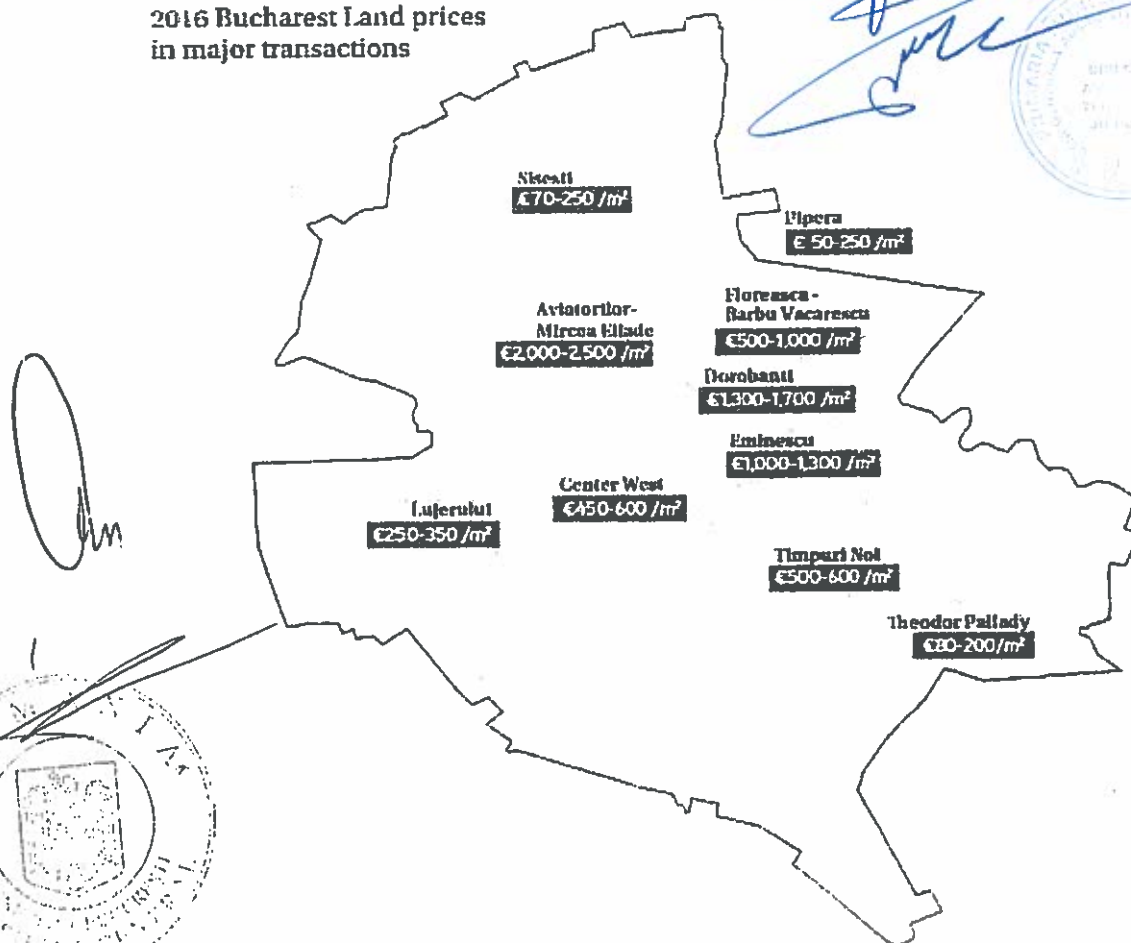
În plus, se așteaptă ca firmele din sectorul comerțului cu amănuntul să-și consolideze poziția pe piață, fie prin extinderea rețelei de acoperire, fie prin achiziționarea de jucători mai mici pe piață.

O altă tendință va fi nivelul de selectivitate a terenurilor în funcție de statutul documentației de zonare (PUZ, PUD, autorizație de construire). Având în vedere efervescența pieței rezidențiale, investitorii caută flexibilitatea de a furniza proiecte pe piață cât mai repede posibil și sunt, prin urmare, dispuși să plătească mai mult pentru parcelele cu autorizații în vigoare.

Prețurile terenurilor au rămas stabile, cu creșteri ușoare izolate pentru locațiile prime unde mai mulți dezvoltatori negociază pentru același teren. Privind situația mai largă a pieței, prețul mediu a crescut ușor și în 2016, dar atribuim această creștere faptului că au fost tranzacționate mai multe parcele de valoare mai mare decât o majorare generală a prețurilor.

CONFORM CU ORIGINALUL

2016 Bucharest Land prices
in major transactions



Amplasarea terenurilor este în funcție de statutul documentației de zonare (PUZ, PUD, autorizație de construire). Având în vedere efervescența pieței rezidențiale, investitorii caută flexibilitatea de a furniza proiecte pe piață cât mai repede posibil și sunt, prin urmare, dispuși să plătească mai mult pentru parcelele cu autorizații în vigoare.

CONFORM CU ORIGINALUL

• Condițiile pieței specifice în zonă

oferă pentru închirierea de spații comerciale amplasate în București zona ultracentrală, Centrul Vechi se încadrează în intervalul 20.00 Euro/mpAu + 25.00 Euro/mpAu, funcție de dimensiune, localizare, acces și vizibilitate, facilitățile amplasamentului (ex. parcare), calitatea construcțiilor, etc. Ofertele reținute pentru analiză au fost verificate telefonic, fără inspecție și sunt prezentate sintetizat în tabelul următor și în Anexa 3:

Locație	Sursa	Acces	Tip spațiu	Regim de înălțime	Au (mp)	Pret oferta* (Euro)	Pret oferta* (Euro/mpAu)
Ultracentral - Centrul Vechi	http://www.anunturimobiliare.ro/oferta/centrul-vechi-bucuresti/315575860/2031	Lipsani	Clădire independentă	S+P+2E	462.00	10,000	21.65
Ultracentral - Centrul Vechi	http://www.anunturimobiliare.ro/oferta/centrul-vechi-bucuresti/315548621/62677	Lipsani	Spațiu comercial la parter de bloc	P	269.00	5,918	22.00
Ultracentral - Centrul Vechi	https://www.galaxyimob.ro/inchiriere-5-camere-centrul-istoric-bucuresti-glx121b0820-	Șelari	Spațiu comercial în clădire independentă	P+2E	220.00	4,500	20.45
Ultracentral - Calea Victoriei	https://www.regatta.ro/commercial-industrial/spatiu-comercial-de-inchiriat-zona-calea-victoriei-	Calea Victoriei	Spațiu comercial la parter de bloc	S+P+M	560.00	14,000	25.00

*Prețul nu include TVA

marja de negociere la închiriere este estimată la nivelul de 5%-10%;
rata de capitalizare pentru segmentul retail, produse secundare este în intervalul 8.00% + 7.50% potrivit informațiilor publicate în revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 17/decembrie 2017, pe baza celor mai recente studii de piață;
prețul de ofertă pentru vânzarea de spații comerciale stradale, la parter de bloc este în intervalul 2,033 Euro/mpAu – 3,350.00 Euro/mpAu funcție de dimensiune, tipul de acces și vizibilitate, existența terenului liber și starea construcției, respectiv dacă a fost consolidată și are finisajele refăcute. Ofertele reținute pentru analiză au fost verificate telefonic, fără inspecție și sunt prezentate sintetizat în tabelul următor și în Anexa 4:

Locație	Sursa	Construcție de bază	Distribuție pe nivele	An construire	Au (mp)	Teren (mp)	Stare tehnică	Pret oferta* (Euro)	Pret oferta* (Euro/mpAu)
Ultracentral, Calea Victoriei - Regina Elisabeta	https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-bucuresti/cismigiu/spatiu-comercial-de-vanzare-X4CO1400S	S+P+6E	S+P	1950	1.113.00	168.00, cotă indiviză	renovat	2,362,500	2.123
Ultracentral, Universitate	https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-bucuresti/universitate/spatiu-comercial-de-vanzare-X8JU1400G	P+4E	P+4E	nc, consolidat și renovat complet	378.80	115.00	renovat	770.000	2.033
Ultracentral, Universitate	https://www.regatta.ro/commercial-industrial/spatiu-comercial-de-vanzare-zona-regina-elisabeta-bucuresti/	P+4E	P	nc	290.00	cotă indiviză din	renovat	670.000	3.350
Ultracentral, Centrul vechi	https://www.regatta.ro/commercial-industrial/spatiu-comercial-de-vanzare-zona-universitate-km-0-bucuresti/	S+P+3E	P	nc	269.16	nc	renovat	450.000	2.151

*Prețul nu include IVA

oferta de vânzare nu include spații comerciale situate în clădiri independente ci numai spații comerciale stradale, la parter de bloc. Analiza a fost extinsă asupra clădirilor monument amplasate ultracentral;

CONFORM CU ORIGINALUL

prețul de ofertă pentru vânzarea de proprietăți similare, monument istoric este în intervalul 2,000 Euro/mpAu – 2,555.00 Euro/mpAu funcție de tipul de acces și vizibilitate, suprafața de teren aferentă proprietății, existența terenului liber și starea construcției, respectiv dacă a fost consolidată și are finisajele refăcute. Ofertele reținute pentru analiză au fost verificate telefonic, fără inspecție și sunt prezentate sintetizat în tabelul următor și în Anexa 5:

Locație	Sursa	Tip imobil	An construire	Stare tehnică	Regim de înălțime	Au (mp)	Acc (mp)	Teren (mp)	Pret oferta* (Euro)	Pret oferta* (Euro/mpAu)
Ultracentral - Universitate - Batistei	https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/universitate/casa-de-vanzare-28-camere-	Clădire monument istoric	nc	consolidat și renovat 1990	S+P+Mz+1E+M	1.555.00	1.650.00	1.200.00	3.500.000	2.250
Ultracentral Victoriei - Grivitei	https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/calea-victoriei/casa-de-vanzare-40-camere-	Clădire monument istoric	1998	neconsolidat și/sau renovat	S+Ds+P+1E+M	2.500.00	3.500.00	2.220.00	5.000.000	2.000
Ultracentral, Universitate - TnB	https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/universitate/casa-de-vanzare-sau-de-inchiriat-28-	Clădire monument istoric	1901 și 1930	consolidat și complet renovat 1998	Ds+P+1E+M și P+1E	1.370.00	1.600.00	1.200.00	3.500.000	2.550

*Pretul nu include TVA

oferta de vânzare terenuri libere sau considerate libere amplasate în zona analizată este foarte redusă fiind limitată în principal de gradul de construire al zonei, mai mare de 90%.

Ofertele reținute pentru analiză au fost verificate telefonic, fără inspecție și sunt prezentate sintetizat în tabelul următor și în Anexa 6:

Locație	Sursa	Suprafață (mp)	Acces	Front stadal (ml)	Pret oferta* (Euro/mp)
Calea Victoriei - Novotel	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/cismigiu/teren-construcții-de-vanzare-X44L1301C?lista=2349863&harta=1	1.783.00	Str. Matei Millo	50.00	1.670.00
Izvor - Bd. Libertății	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/libertatii/teren-construcții-de-vanzare-X7UE1300F?lista=2349863&harta=1	800.00	Splaiul Unirii	27.00	2.000.00
P-ța Rosetti	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/p-ta-rosetti/teren-construcții-de-	970.00	Str. Armenească	45.00	1.500.00
P-ța Mihail Kogălniceanu	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/kogalniceanu/teren-construcții-	1.150.00	Bdul Kogălniceanu	31.00	2.100.00

*Preturile de ofertă nu includ TVA

marja de negociere la vânzarea terenurilor libere în zona analizată este la nivelul de 5% - 10%, oferta fiind redusă.

Concluziile analizei de piață:

costurile de finalizare a finisajelor interioare, a rețelelor de utilități și finisajelor exterioare ale fațadelor laterale se estimează pe baza informațiilor din catalogul Cataloage IROVAL 2016 - Costuri de reconstruire - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole - Cap. 2.1.1. - Clădire comercială independentă cu destinația magazin - pg. 101-103

chiria obținabilă, după aducerea la stadiul de închiriere, pentru suprafața totală închiriazabilă de 2,108.65 mp este de 38,064.73 mp, respectiv o chirie medie unitară de 18.05 Euro/mpAu, diferențiat pe nivele astfel:

Nivel	Suprafață construită (mp)	Suprafață utilă totală (mp)	Suprafață închirială (mp)	Chirie unitară lunară obținabilă (Euro/mpAu)	Chirie totală (Euro/lună)
Subsol	402.00	380.40	334.81	12.50	4,352.53
Parter	432.00	380.14	356.00	25.00	8,900.00
Etaj 1	410.00	390.90	354.46	20.00	7,089.20
Etaj 2	397.00	380.07	354.46	20.00	7,089.20
Etaj 3	391.00	378.60	354.46	20.00	7,089.20
Mansardă	391.00	378.60	354.46	10.00	3,544.60
Total	2,423.00	2,288.71	2,108.65		38,064.73

marja de negociere la închiriere este considerată 5%;

gradul de neocupare este considerat de 0%;

chiriile sunt nete cheltuielile de întreținere și utilități sunt în sarcina chiriașului;

rata de capitalizare selectată este în intervalul 8.00% ÷ 7.50% potrivit informațiilor publicate în revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 17/decembrie 2017, pe baza celor mai recente studii de piață;

din analiza comparativă a informațiilor de piață privind vânzarea spațiilor comerciale stradale și vânzarea clădirilor monument, consolidate și complet renovate estimăm că cel mai probabil valoarea de piață unitară pentru proprietățile similare subiectului este în intervalul 2,000.00 Euro/mpAu – 2,555.00 Euro/mpAu funcție de tipul de acces și vizibilitate, suprafața de teren aferentă proprietății, existența terenului liber și starea construcției, respectiv dacă a fost consolidată și are finisajele refăcute;

marja de negociere la vânzarea de proprietăți similare este considerată la nivelul de 5%;

prețul de ofertă pentru vânzarea terenurilor localizate în zona analizată se situează în intervalul 1,670 Euro/mp ÷ 2,100 Euro/mp, cu o marjă de negociere la vânzare de 5%.

CONFORM CU ORIGINALUL



5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

CONFORM CU ORIGINALUL

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale evaluării:

- **abordarea prin piață**

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, în cazul de față proprietate imobiliară, cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.

Metoda constă în analiza vânzărilor sau ofertelor cu proprietăți, comparabile (situate în aceeași zonă și de dimensiuni apropiate cu cel de evaluat), pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale cu cele ale proprietății de evaluat.

Având în vedere tipul proprietății subiect și calitatea și cantitatea informațiilor disponibile pe piață, faptul că acest tip de proprietate este uzual deținută de proprietar, evaluatorul consideră că **abordarea prin piață este inadecvată**.

Analiza informațiilor vânzarea de proprietăți similare situate în zona analizată ar putea fi o indicație a valorii de piață, numai pentru verificarea rezultatelor obținute din abordarea prin venit.

- **abordarea prin venit**

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. Metoda constă în estimarea valorii de piață a unei proprietăți prin capitalizarea venitului net anual cu o rată recunoscută de piață.

Având în vedere caracterul specializat al proprietății subiect și calitatea și cantitatea informațiilor disponibile pe piața specifică, evaluatorul consideră că **abordarea prin venit este adecvată**.

- **abordarea prin cost**

Luând în considerare localizarea, informațiile disponibile pe piață, starea tehnică și stadiul de execuție al construcției, cât și scopul evaluării evaluatorul consideră că **abordarea prin cost este inadecvată**.

Abordarea prin cost va fi utilizată numai pentru estimarea costurilor de finalizare a construcției.

5.1. ABORDAREA PRIN VENIT

5.1.1. EVALUAREA PROPRIETĂȚII FINALIZATE

Evaluarea acestei proprietăți s-a realizat prin abordarea bazată pe capitalizarea venitului generat de proprietate. Metoda constă în estimarea valorii de piață a unei proprietăți prin capitalizarea venitului net anual cu o rată recunoscută de piață.

Amplasamentul și suprafața totală utilă ne determină să considerăm rezonabil un nivel mediu al chiriei atribuibil proprietății subiect, după finalizarea integrală a finisajelor

interioare, a rețelelor interioare de utilități și a finisajelor fațadelor laterale, la nivelul mediu de 18.05 Euro/mpAu/lună, cu o marjă de negociere de 5%.

În general cheltuielile de exploatare se împart în trei categorii:

- cheltuieli fixe: impozite, asigurări
- cheltuieli variabile: cheltuieli de management, întreținere și reparații utilități - energie electrică, gaz, apa, etc.
- alocări pentru înlocuire: pentru elementele cu durată de viață scurtă, mai mică decât durata de viață a clădirii

CONFORM CU ORIGINALUL

În estimarea cheltuielilor de exploatare am considerat următoarele:

- pentru impozitul pe clădire 1,5% din valoarea construcției, stabilită pe baza costului de reconstrucție și considerând deprecirea fizică aferentă vechimii;
- cheltuielile cu asigurarea se consideră la 0,24% din valoarea construcției;
- pentru rezerve de înlocuire 1% din venitul brut efectiv.

Rata de capitalizare selectată reprezintă relația dintre venit și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Amplasamentul proprietății și calitatea clădirii de evaluat ne determină să alegem rata de capitalizare în intervalul 8% - 7.50%, potrivit informațiilor publicate în revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 17/decembrie 2017.

În aceste condiții o indicație a valorii de piață a proprietății după refacerea completă a finisajelor interioare și rețelelor interioare de utilități este în intervalul 4,700,000 Euro ÷ 5,000,000 Euro, respectiv 2,229.00 – 2,371.00 Euro/mpAu.

Rezultatele sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Suprafață totală închirială	mp	2,108.65	
Chiria medie lunară (după renovare)	Euro/mp/lună	18.05	18.05
Marja de negociere	5%	0.90	0.90
Chirie corectată	Euro/mp/lună	17.15	17.15
Venit brut potențial VBP	Euro/an	433,937.92	433,937.92
Grad de neocupare	0.00%	0.00	0.00
Venit brut efectiv VBE	Euro/an	433,937.92	433,937.92
Impozit	Euro/an	47,399.57	47,399.57
Asigurare	Euro/an	7,200.00	7,200.00
Cheltuieli de întreținere*	Euro/an	0.00	0.00
Rezerve de înlocuire	Euro/an	4,339.38	4,339.38
Venit net efectiv VNE	Euro/an	374,998.97	374,998.97
Rata de capitalizare		8.00%	7.50%
Rezultat	Euro	4,687,487.14	4,999,986.28
O indicație a valorii de piață după finalizare (rotunjit)	Euro	4,700,000.00	5,000,000.00

*Chirile sunt nete



CONFORM CU ORIGINALUL

5.1.II. ESTIMAREA COSTURILOR DE FINALIZARE

Pentru utilizarea ca spații comerciale construcția necesită finalizarea finisajelor interioare, a rețelilor interioare de utilități și a finisajelor exterioare ale fațadelor laterale.

Costurile de refacere a finisajelor interioare și a rețelilor de utilități se estimează pe baza informațiilor din Cataloage IROVAL 2016 - Costuri de reconstruire - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole - Cap. 2.1.1. - Clădire comercială independentă cu destinația magazin - pg. 101-103, actualizate cu indicii de actualizare comunicați de IROVAL pentru anul 2017- 2018.

În continuare sunt prezentate calculele pentru estimarea costurilor de finalizare pentru aducerea construcției la nivelul cerințelor pieței astfel:

ESTIMAREA COSTULUI DE FINALIZARE - CATALOG IROVAL 2016				
Catalog IROVAL 2016 - Costuri de reconstruire - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole - Cap. 2.1.1. - Clădire comercială independentă cu destinația magazin - pg. 101-103				
Unitatea de referință: 1 mp arie desfășurată				
Denumire element	Simbol	Preț unitar catalog (lei/mp)	Indici actualizare până la data evaluării	Preț unitar actualizat (lei/mp)
Finisaj interior superior	FSMAGS3E	1.253.60	0.8503	1.065.94
Instalație electrică	ELMGS3E	282.60	1.0256	289.83
Instalație încălzire	VMAGS3E	107.50	1.0262	110.32
Instalație sanitară	SAMAGS3E	42.40	1.0256	43.49
Preț unitar total				1.509.57
Preț unitar fără TVA				1.268.55
Cost de înlocuire unitar finisaje interioare și instalații				1.268.55
Coeficient de corecție distanță de transport				1.0030
Prețuri catalog		1.00		
București		1.006		
Coeficient de corecție treaptă salariu				1.00
Prețuri catalog		1.036		
București		1.054		
Cost de înlocuire unitar finisaje interioare și instalații				1.301.18
Suprafață construită desfășurată - C1		mp		2.423.00
Cost de înlocuire finisaje interioare și instalații - C1		Lei		3.152.759.44
Finisaj parțial fațadă	FTERASIT	222.40	0.9065	201.61
Suprafață fațadă laterală est și sud		mp		763.25
Cost finalizare fațadă		Lei		131.947.25
Cost total finalizare		Lei		3.284.706.69
Curs de schimb 20.02.2018				4.6623
Cost de înlocuire finisaje interioare și instalații - C1		Euro		704.524.95
Cost de finalizare (finisaje interioare, instalații și fațade laterale) - C1		Euro		700.000.00

Costurile totale de aducere a proprietății la nivelul cerințelor pieței prin finalizarea finisajelor, fațadelor laterale și a rețelilor instalațiilor interioare de utilități este în total de **700,000.00 Euro**.

CONFORM CU ORIGINALUL

5.1.III. REZULTATUL ABORDĂRII PRIN VENIT

În final valoarea de piață a proprietății subiect așa cum se prezintă la data evaluării rezultă prin diminuarea valorilor estimate pentru proprietatea renovată cu costurile aferente renovării, astfel:

O indicație a valorii de piață după finalizare (rotunjit)	Euro	4,700,000.00	5,000,000.00
Minus costuri finalizare (finisaje interioare și instalații)	Euro	700,000.00	
O indicație a valorii de piață (rotunjit)	Euro	4,000,000.00	4,300,000.00

*Chirile sunt nete

O indicație a valorii de piață a proprietății subiect obținută din abordarea prin venit este în intervalul 4,000,000 Euro – 4,300,000 Euro

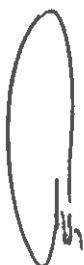
5.2. ANALIZA REZULTATELOR ȘI ALEGEREA VALORII FINALE

Din analiza comparativă a informațiilor de piață privind vânzarea spațiilor comerciale stradale și vânzarea clădirilor monument, consolidate și complet renovate estimăm că cel mai probabil valoarea de piață unitară pentru proprietățile similare subiectului este în intervalul 2,000.00 Euro/mpAu – 2,555.00 Euro/mpAu.

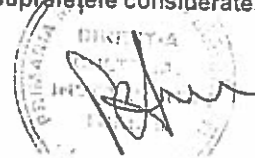
Rezultatele obținute în abordarea prin venit pentru proprietatea renovată sunt în intervalul de 2,229.00 – 2,371.00 Euro/mpAu, față de intervalul de piață de 2,000.00 Euro/mpAu ÷ 2,555 Euro/mpAu.

Având în vedere rezultatele obținute și prezentate mai sus, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, precum și scopul evaluării, în opinia evaluatorului o indicație a valorii de piață a proprietății imobiliare subiect localizată în Str. Lipscani nr. 26, la data de 20.02.2018, este de:

$V^6 = 4,300,000$ Euro, echivalent 20,047,890.00 Lei



⁶ Valoarea de piață estimată este în ipoteza că suprafețele considerate, respectiv suprafața construită desfășurată de 2,423.00 mp și suprafața totală utilă de 2,288.71mp vor fi confirmate după înscrierea în cartea funciară nr. 214062. Valoarea poate fi invalidată dacă o documentație cadastrală autenticată ulterioră sau existentă la data evaluării dar care nu a fost pusă la dispoziția evaluatorului, va infirma suprafețele considerate. Valoarea de piață nu include TVA.

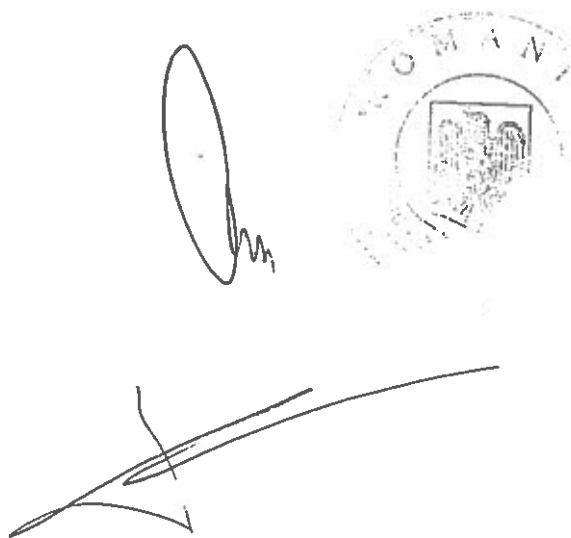


6. PREZENTAREA REZULTATELOR

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că așa cum se prezenta la data evaluării, o indicație a valorii de piață⁷ pentru proprietatea imobiliară subiect localizată în Str. Lipscani nr. 26, București, sector 3 este de:

V = 4,300,000.00 Euro, echivalent 20,047,890.00 Lei

CONFORM CU ORIGINALUL



⁷ Valoarea de piață estimată este în ipoteza că suprafețele considerate, respectiv suprafața construită desfășurată de 2,423.00 mp și suprafața totală utilă de 2,288.71mp vor fi confirmate după înscrierea în cartea funciară nr. 214062. Valoarea poate fi invalidată dacă o documentație cadastrală autenticată ulterioară sau existentă la data evaluării dar care nu a fost pusă la dispoziția evaluatorului, va infirma suprafețele considerate. Valoarea de piață nu include TVA.

ANEXE

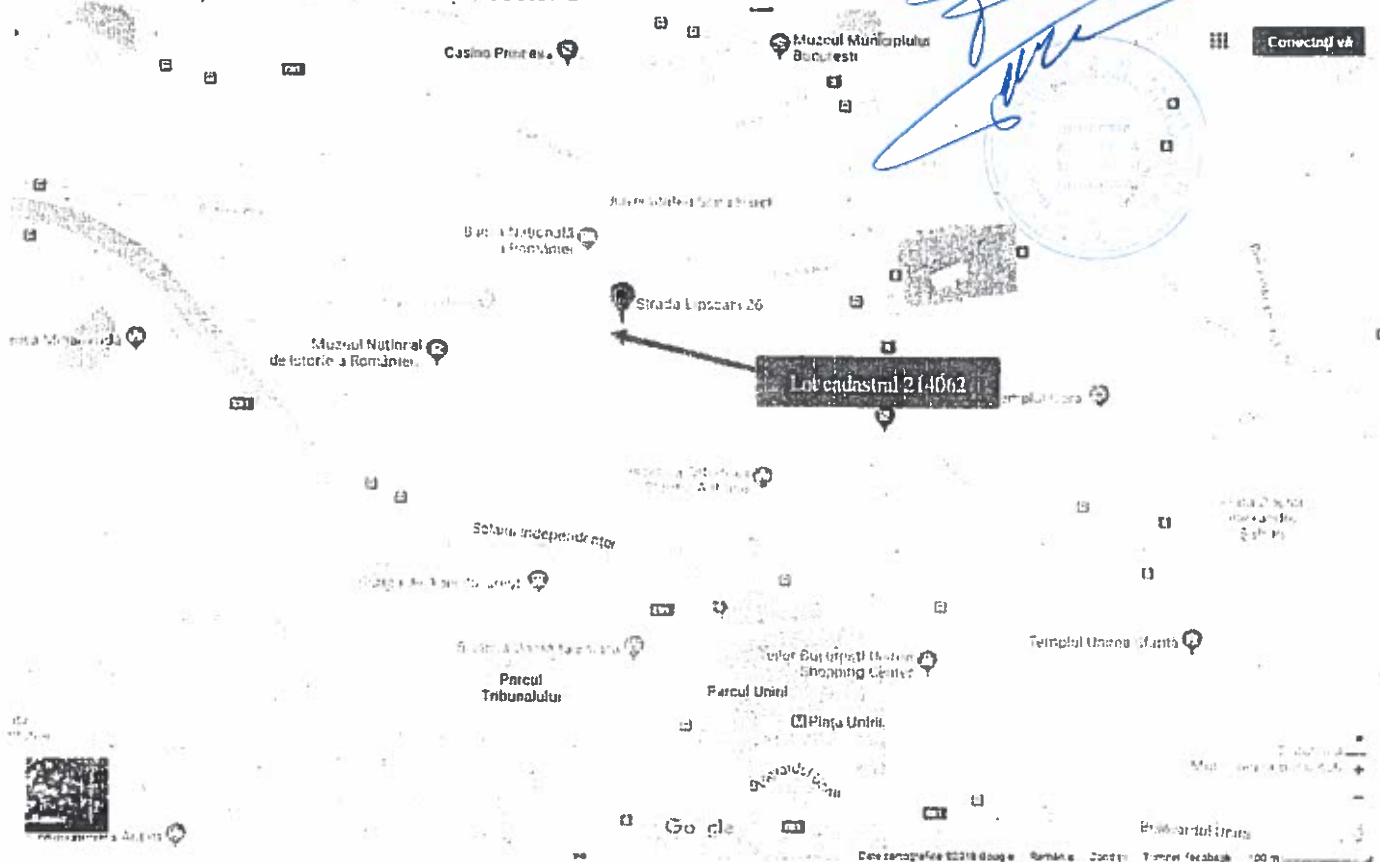
1. Hartă localizare
2. Fotografii
3. Extras oferte de închiriere spații comerciale
4. Extras oferte de vânzare spații comerciale
5. Extras oferte de vânzare clădiri monument istoric
6. Extras oferte de vânzare teren
7. Documente de la client
8. Informații privind coeficienții urbanistici ai zonei

CONFORM CU ORIGINALUL



Anexa 1 – Hartă localizare

Adresă: Str. Lipscani nr. 26, București, sector 3



Identificare cadastrală: Număr cadastral 214062

Zoom out Ctrl--

Termeni și condiții de utilizare

ANCP
ANUL CADASTRULUI
SISTEMUL NAȚIONAL DE CADASTRU

Localizare rapidă
<Rezultatele căutării rapide>

Cautare imobil
Judet: BUCURESTI
UAT: Bucuresti Sectorul 3
Numar cadastral: 214062

Selectare fundal
Ortofoto 2003 Ortofoto 2005
Ortofoto 2009 Ortofoto 2010
Ortofoto 2012 Ortofoto 2016

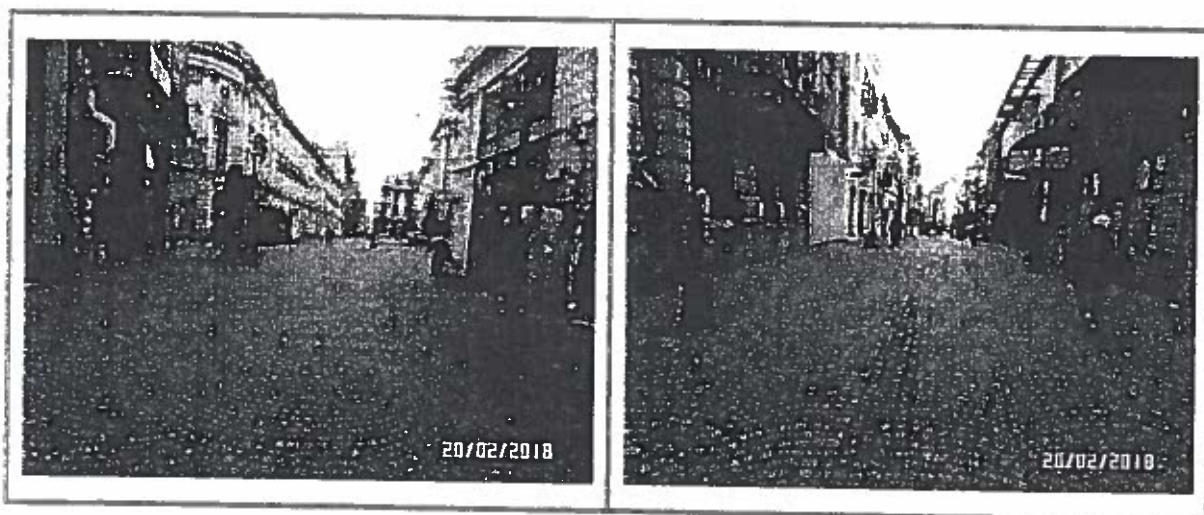
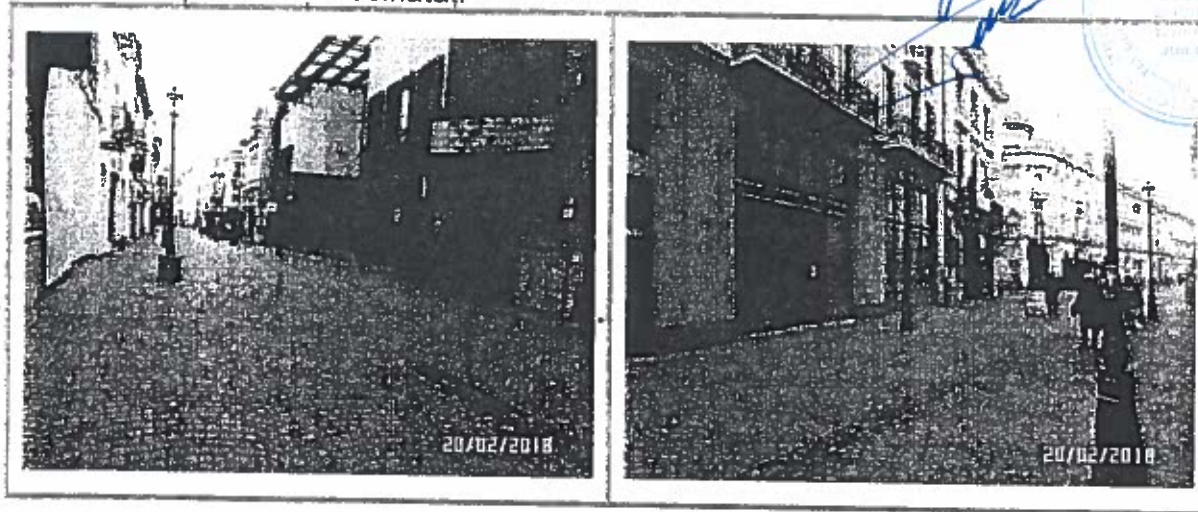
Strat imobile

Imobil
Numar cadastral: 214062
Nr. carte funciara: 105741
Zona: 10

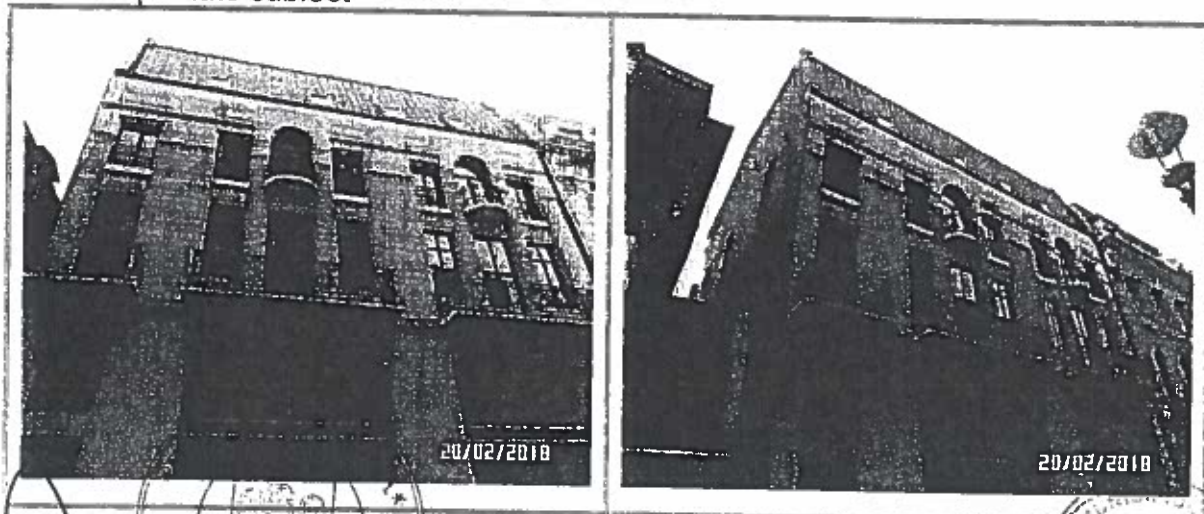
CONFORM CU ORIGINALUL

Anexa 2 – Fotografii proprietate imobiliară subiect

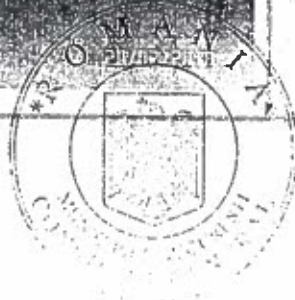
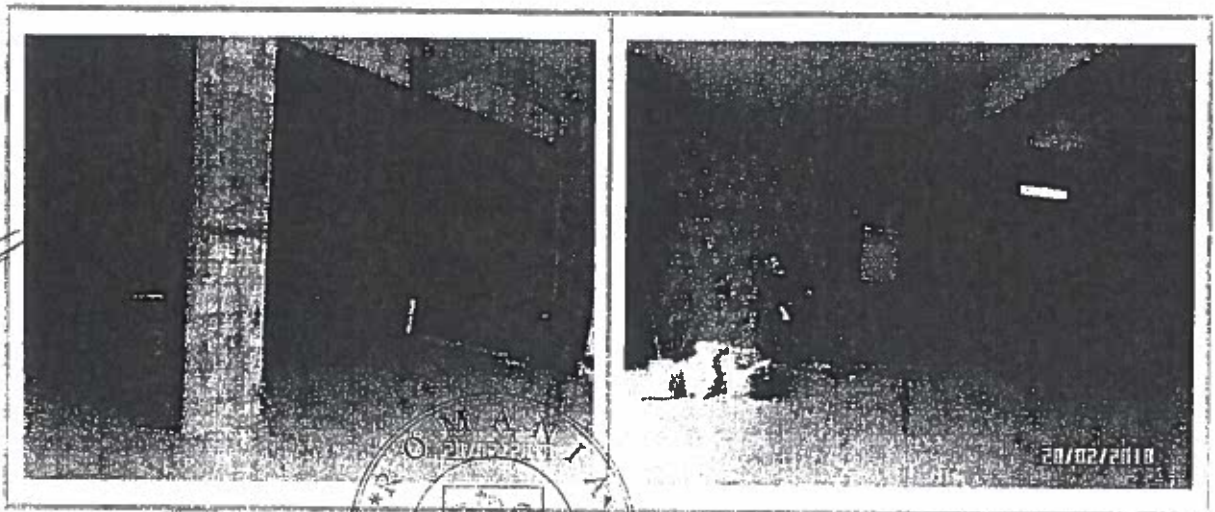
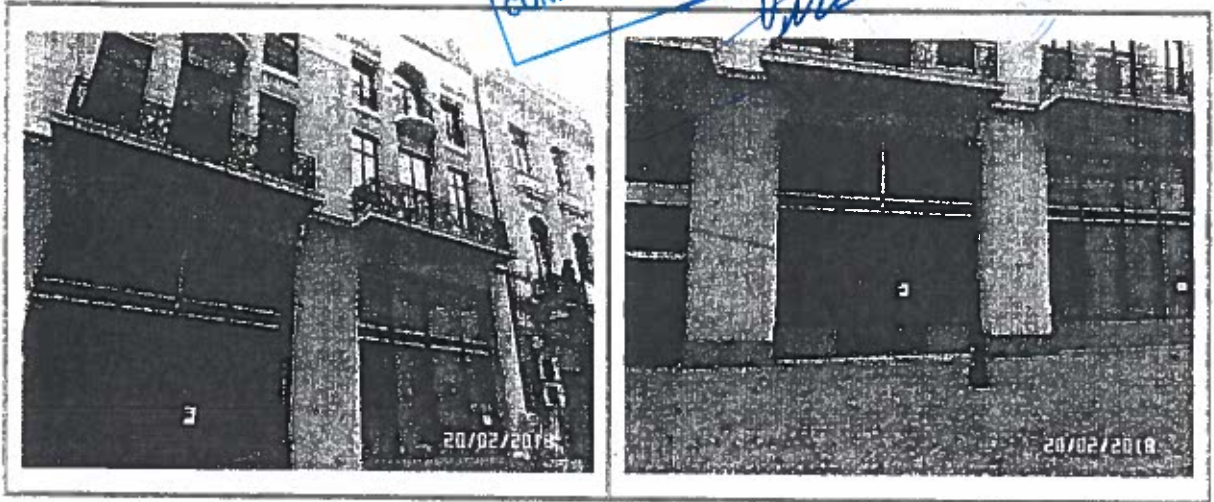
- Acces pietonal și vecinătăți



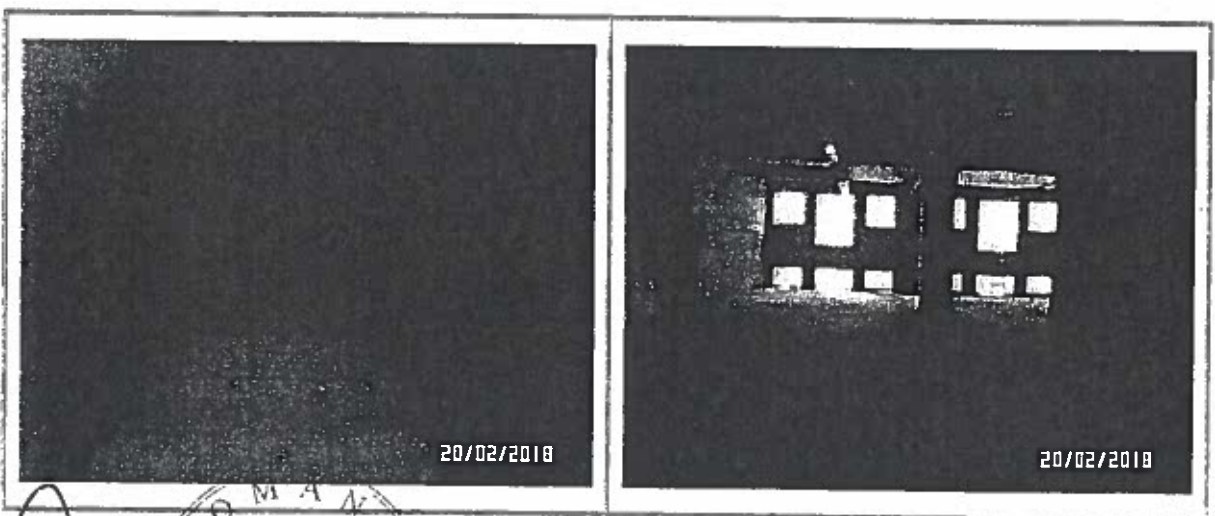
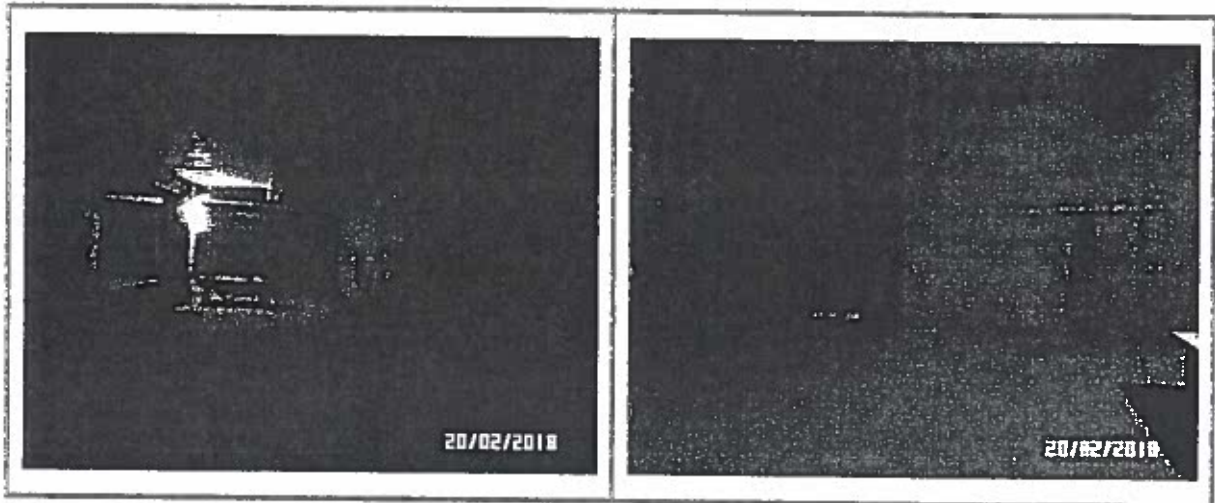
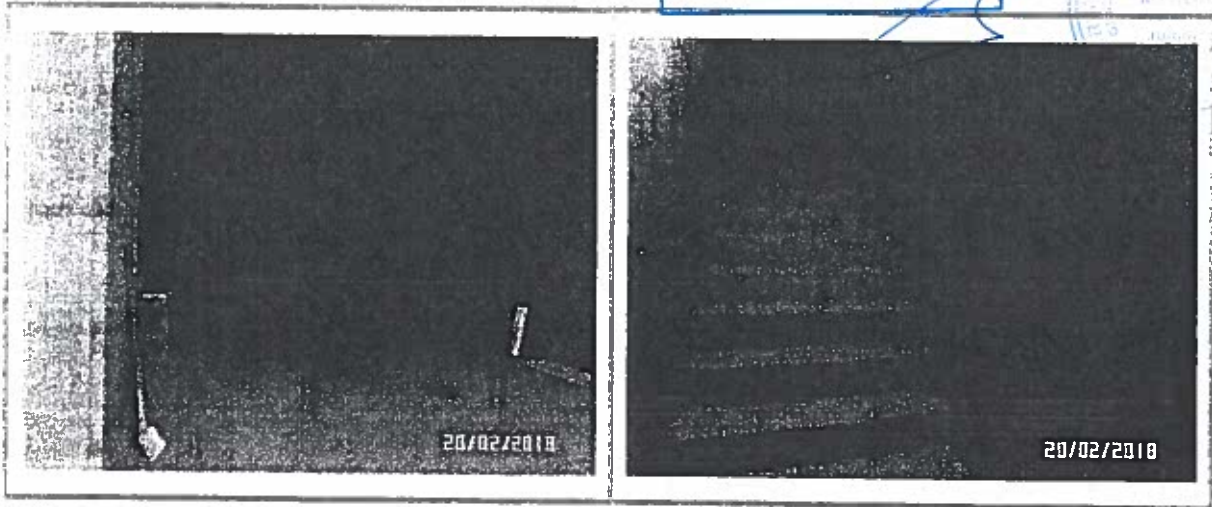
- Proprietate subiect



CONFORM CU ORIGINALUL

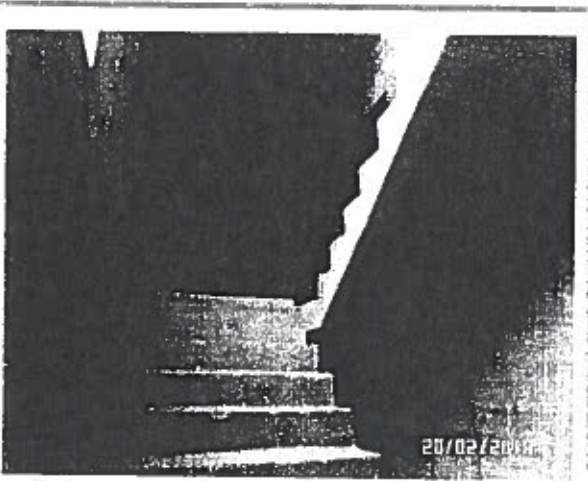
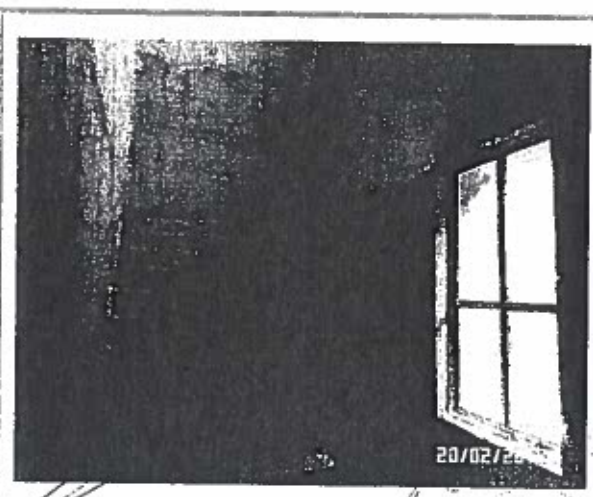
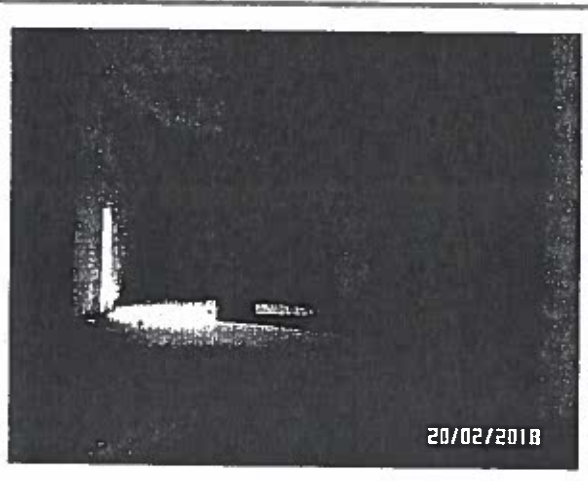
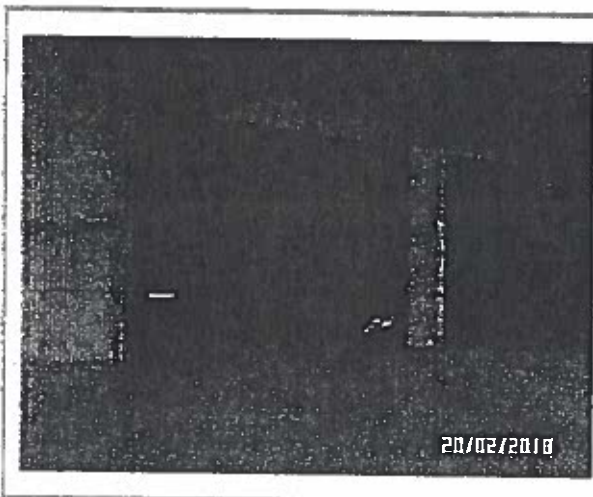
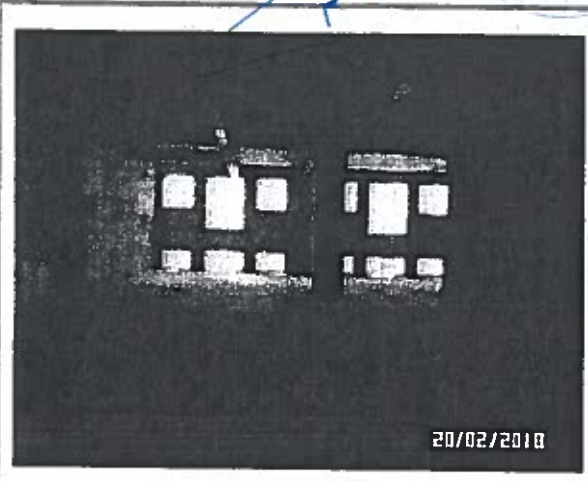
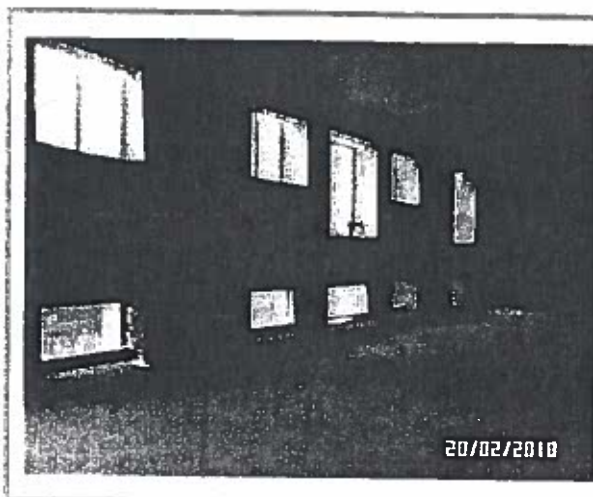


CONFORM CU ORIGINALUL



Signature

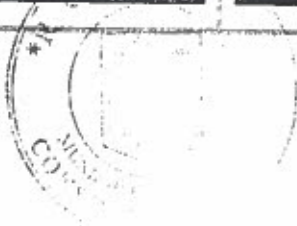




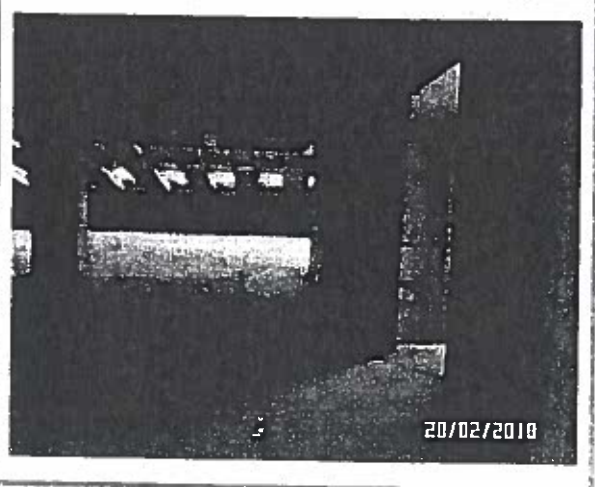
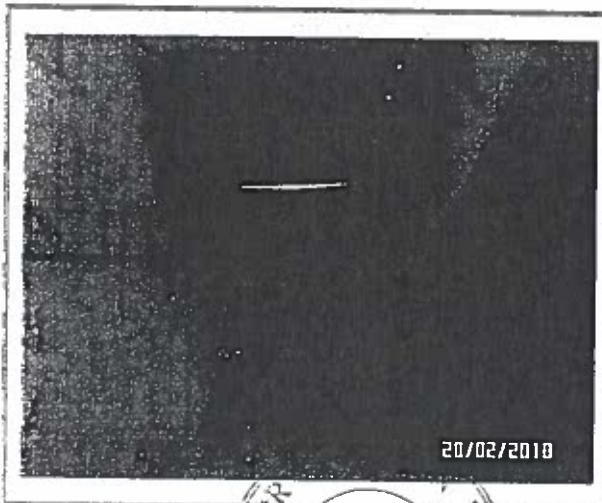
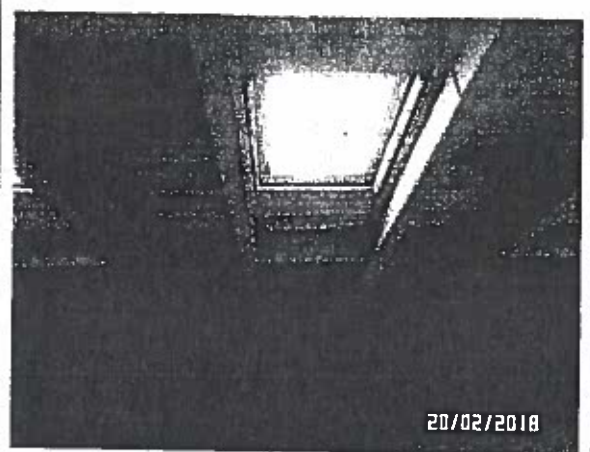
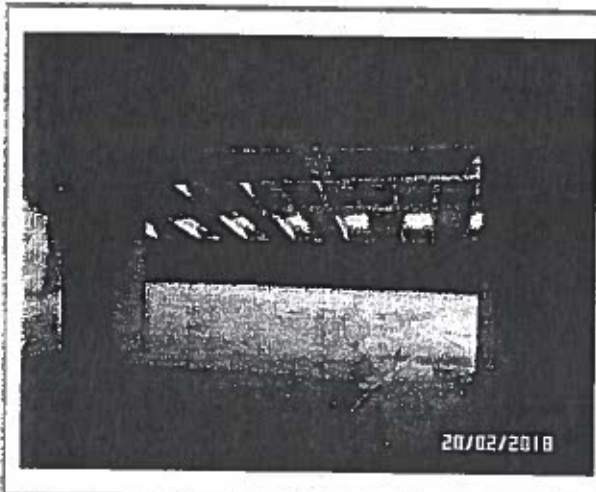
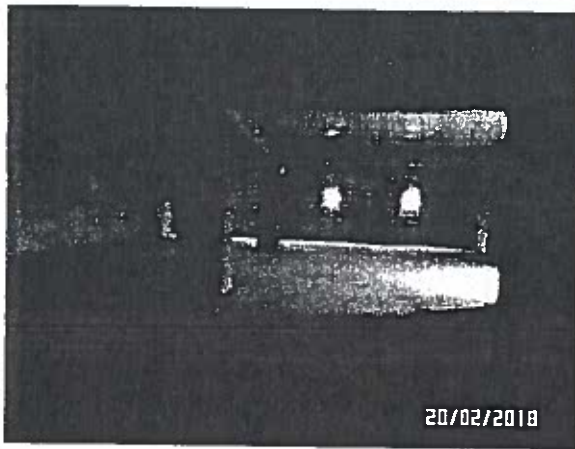
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



CONFORM CU ORIGINALUL



Signature



32

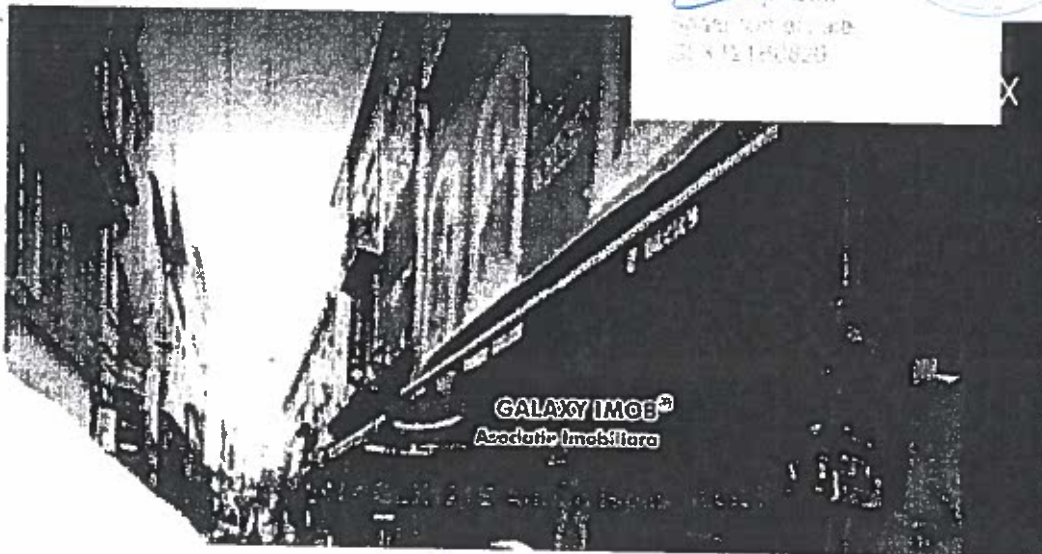
Anexa 3 – Extras oferte de închiriere spații comerciale

https://www.galaxyimob.ro/inchiriere-5-camere-centrul-istoric-bucuresti-glX121b0820-171284.html?utm_source=propertybook.ro&utm_campaign=propertybook&utm_medium=cpc

CONFORM CU ORIGINALUL



GALAXY IMOB
Asociație Imobiliară

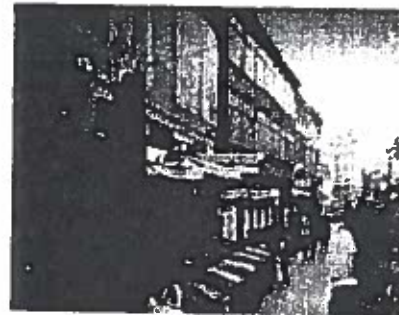


Centrul Istoric-Selari ofera speciala de inchiriere
spatiu pub-club
Dotari / Utilitati / Informatii utile

- Zona: Centrul Istoric Bucuresti
- Reper: Selari
- 5 camere
- 3 bai
- An Constructie:
- Compartimentare samidacomandat
- Etaj /

Alte informatii

Centrul Istoric-Selari ofera speciala de inchiriere spatiu cu destinatie pub-pub, situat pe una din strazile cu cel mai intens trafic pietonal din zona. Imobilul este structurat pe 3 nivele, respectiv P+2+terasa si are toate dotarile necesare. Suprafata este de 55mp/nivel, rezultand un spatiu total util de 220mp deschidere aprox 2m. Pretul inchirierii este de 450Euro/luna TVA 0.



SUPRAFATA UTILA 220mp

Pentru mai multe informatii:

GLX1218 Adrian Ispas
0722 357.109 • 0771.072.062
adrian.ispas@galaxyimob.ro
www.galaxyimob.ro





GALAXY IMOB
Asociatie Imobiliara



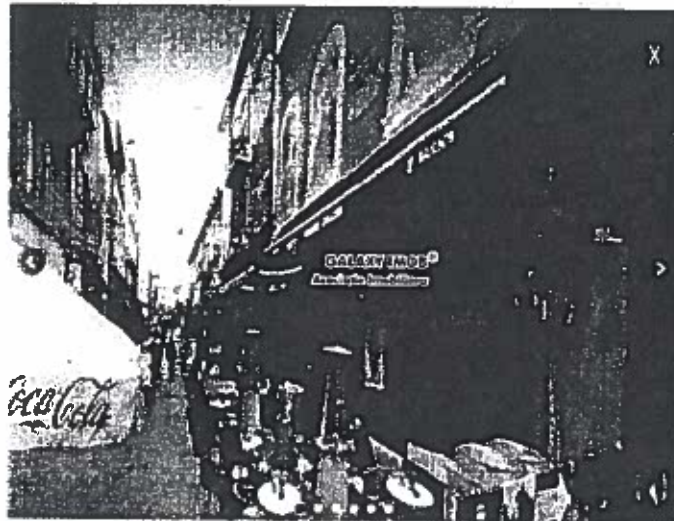
Logos in Descrierea Ofertei

AGENCY TITLE CONTACT

Centrul Istoric-Selari, oferta speciala de inchiriere spatiu pub-club

Pret Inchiriere: 4.500EUR

ID Oferta: GLX121B3628



Informatii contact



GLX121B.Adrian Iopas
Asociet @ galaxy imob

VEZI PAGINA AGENTIEI

5/5

Adauga evaluare

Am o oferta interesanta Agent



Contacteaza prin telefon
0722.357.109

CONFORM CU ORIGINALUL

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



<http://www.anunturiimobiliare.ro/oferta/centrul-vechi-bucuresti/315575860/2031>

anunturi imobiliare

Inchirieri Spatii comerciale - Bucuresti, CENTRUL VECHI

27.02.2014

Adaugat de: AsCo Prodekim

Spatiu comercial de inchiriat in Centru Istoric, in suprafata de 462mp, compartimentat pe subsol 128mp, parter 138, 6mp, etaj 1 45, 6mp, etaj 2 149, 87mp. Cladirea este nou construita si amenajata modern, pret inchiriere 10.000 euro/luna. Spatiul se preteaza pentru club sau restaurant.

Pret: 10.000 EURO

Locatie: Bucuresti, CENTRUL VECHI

Agent imobiliar: Gabriela Ciobanu

Telefon - telefonare: 0712412706 / 0712012043

Email agent: gabrielaCiobanu10@yahoo.com

Agent adaugat de: AsCo Prodekim (A)



27.02.2014

Actualizat la: 11.04.2014

CONFORM CU ORIGINALUL



<http://www.anunturiimobiliare.ro/oferta/centrul-vechi-bucuresti/315548621/62677>

anunturi

Inchirieri Spatii comerciale - Bucuresti, CENTRUL VECHI

12.06.2018 10:00:00 Bastion Real Estate

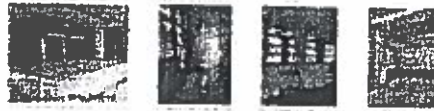
Propunem spre inchiriere un spatiu ce se preteaza pentru activitati comerciale cat si de birouri avand suprafata utila de 269 mp, situat la parterul unei cladiri de birouri amplasata in zona centrala Universitate Centru Vechi. In apropierea imobilului se afla Banca Nationala a Romaniei, Palatul Sutu, Universitatea Spiru Haret, spatii comerciale, diverse institutii publice si bancare. Accesul la mijloacele de transport public este facil, statia de metrou Universitatii si liniile locale de autobuz si tramvai fiind situate la cca 2 minute de mers pe jos (autobuz 381, 783, N102, N108, N117, N119 si tramvaiul 21). Spatiul de inchiriat este predominant open space si beneficiaza de un grup sanitar si un hol de acces. Cladirea a fost renovata in anul 2010. Spatiul dispune de zugraveli lavabile, pardoseli din gresie, tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan, tavan fals. Proprietatea este dotata cu incalzire centrala si cu sistem de detectie efractie; de asemenea, este racordata la retelele de apa, canalizare, gaze naturale si energie electrica. Pretul de inchiriere este de 22 EUR/mp/luna (in pret nu au fost incluse cheltuielile administrative), centrala termica, gresie, proaspat renovat, termopan,

Pret: 5.913 EURO

Localizare: Bucuresti CENTRUL VECHI

Agent Imobiliar: Mihaela Alexandru
Telefon / telefoane: 0788888700
Email agent: office@bastion.ro

Agent adaugat de: Bastion Real Estate (A)



Printreaza

anunturi imobiliare c 200- 2018

[x] click pe imaginea

CONFORM CU ORIGINALUL



36

<https://www.regatta.ro/commercial-industrial/spatiu-comercial-de-inchiriat-zona-calea-victoriei-bucuresti-560-sqm-32026/>



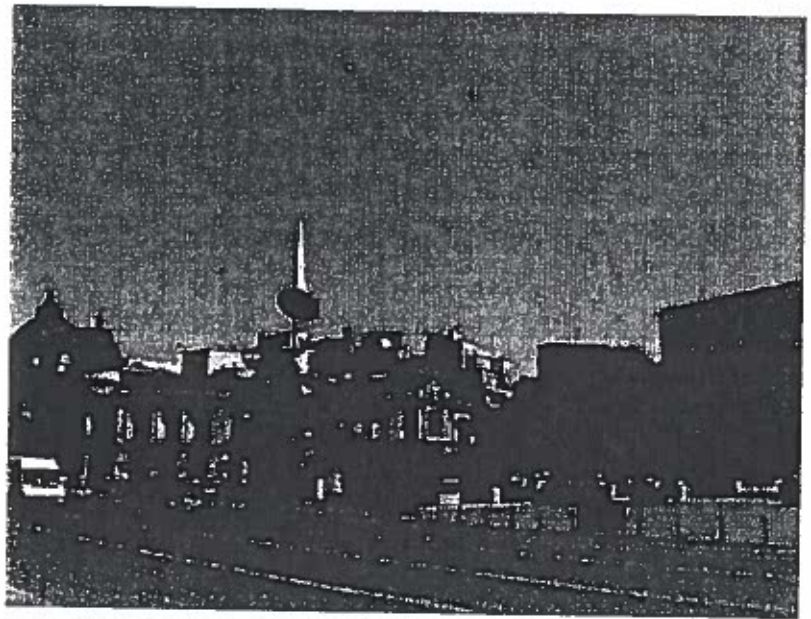
RGT32026

Calea Victoriei

Inchiriere Spatiu Comercial

CARACTERISTICI

ZONA: Calea Victoriei
Suprafata utila: 560 mp
Suprafata construita: 715 mp
Regim de inaltime: S+P+M



DESCRIERE

Spatiul comercial oferit spre inchiriere este situat pe Calea Victoriei, beneficiind de trafic orelonal si auto intens.

Facilitati:

- deschidere la 2 laturi
- amenajat

Total suprafata utila: 560 mp

Total suprafata construita: 715 mp

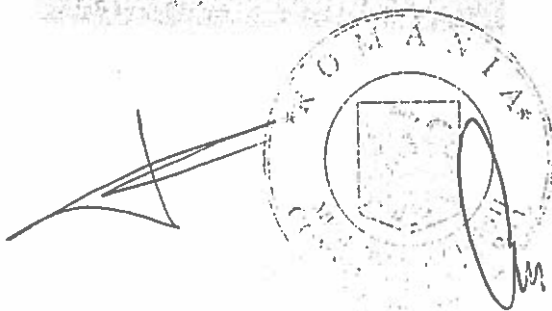
Subsol: 109,48 mp

Parter: 214,76 mp

Mezanin: 235,76 mp

Disponibil: imediat

CONFORM CU ORIGINALUL



[Handwritten signature]

<https://www.spatii-comerciale.ro>

Localizare și puncte de interes

Stimaciu (10 min) | Văcărești (10 min) | Supermarket Mega | Rezerva | Parcare



Supermarket	Distanță
Mega Image	aprox. 270 m
Em	aprox. 310 m
Carrefour Express	aprox. 370 m
Mega Image	aprox. 480 m
Carrefour	aprox. 510 m

Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate

CONFORM CU ORIGINALUL

[Handwritten signature]

IMBRIE & PARTENARI
DIRECȚIA
DE
TEHNICĂ
JURIDICĂ



Andreea Iliu
021.3104515
Alte telefoane:
021.313.867 / 9



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

<https://www.spatii comerciale.ro/vanzare-bucuresti/universitate/spatiu-comercial-de-vanzare-X8JU1400G>

CONFORM CU ORIGINALUL

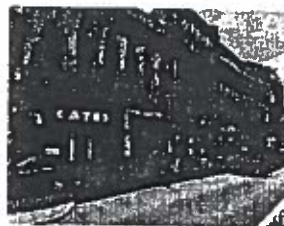
SpatiiComerciale.ro
Imobiliare

Spatiu comercial - Bd. Regina Elisabeta | Oportunitate de investitie

Bucuresti, Zona Universitate | 1400G

Im. nr. 158/97 mp

Suprafata totala utila: 444 mp
- Parter: 158 mp
- Mezanin: 136 mp
- Subsol: 148 mp
- Cota teren: 97 mp
- Vizina: 8 m
- An constructie: 2007-2010



Im. nr. 158/97 mp

ROMANIA

ROMANIA E STATE



Roman Estate
0727.899.929
Ave. Prefecturii
1700 Bucharest

Numerele strazii:

Telescop

Estimare

Amplasamentul este foarte bun, cu toate ca nu este in centrul zonei, dar este in apropierea intersecției cu Calea Victoriei, cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal și auto intens pe tot parcursul zilei.

<https://www.spatii comerciale.ro>

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial stradal ultracentral situat pe Bd. Regina Elisabeta in apropierea intersectiei cu Calea Victoriei, cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal și auto intens pe tot parcursul zilei.

Suprafata totala utila: 443 93 mp formata din:

- Parter: 158 97 mp
- Mezanin: 136 23 mp
- Subsol: 148 73 mp
- Cota teren: 97 8 mp
- Vizina: 8 m

Pret vanzare: 770.000 EUR

Oportunitate de investitie | Spatiul necesita renovare

Structura rezistenta: beton

Nr. terase: 0

Nr. grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 444 mp

Suprafata terase: 0 mp

Suprafata curte: 0 mp

Nr. garaje: 0

Vich. cunoscute:

Nr. incaperi: 3

Alte detalii zona - Amenajare strada: Asfaltata

Utilitati - Utilitati generale: Curent, Curent trifazic, Apa Caldabila, Gaz, CATV, Telefon

Finitura - Poduri: Beton, Gresie

Pret vanzare: 770.000

monedavanzare: EUR

pret vanzare ramp: 1734 2342342342

monedavanzare ramp: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat



Signature

Signature

Signature

<http://www.spatiicomerciale.ro>

CONFORM CU ORIGINALUL

Localizare și puncte de interes

Prezentare Mășcare de transport Înălțămimi Superimpozit Map Pe jos Parcări



Parcări

Distanță

Parcare

aprox. 50 m

Parcare

aprox. 50 m

Parcare

aprox. 120 m

Parcare

aprox. 120 m

Parcare

aprox. 140 m

Mais rezerva...

Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate



Rouman Estate - Companie Imobiliara

0727.899.929

Alte telefoane:

0727 099 929



ROUMAN ESTATE



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

<https://www.regatta.ro/commercial-industrial/spatiu-comercial-de-vanzare-zona-universitate-km-0-bucuresti/>



CONFORM CU ORIGINALUL

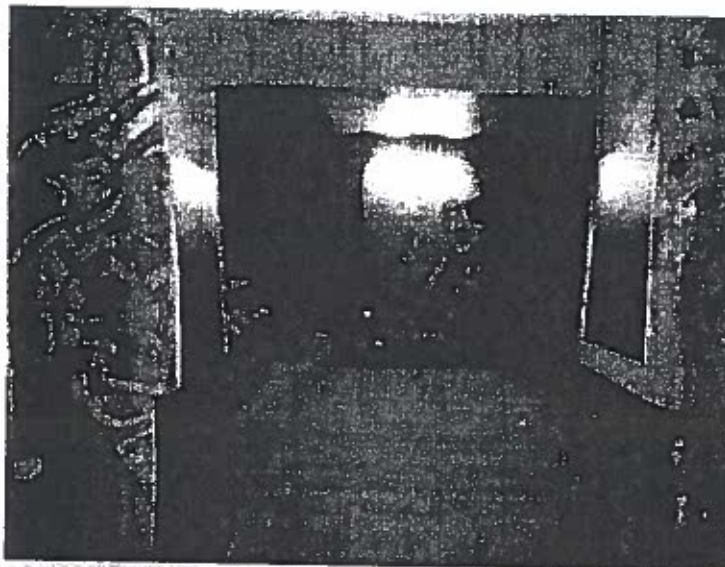


CARACTERISTICI

ZONA: Centrul Vechi

Suprafata utila: 209 16 mp

Etaj: Subsol



DESCRIERE

Spatul este situat in zona centrului istoric al Bucurestiului, beneficiind de vad comercial.

Spatul este dispus la subsolul unei cladiri din Centrul Istoric, a functionat ca si club, in acest moment are nevoie de inca o intrare pentru a obtine autorizare.

Facilitati:

- 8.16 m deschidere
- amenajat pentru restaurant
- posibilitate terasa



<https://www.regatta.ro/commercial-industrial/spatiu-comercial-de-vanzare-zona-regina-elisabeta-bucuresti/>

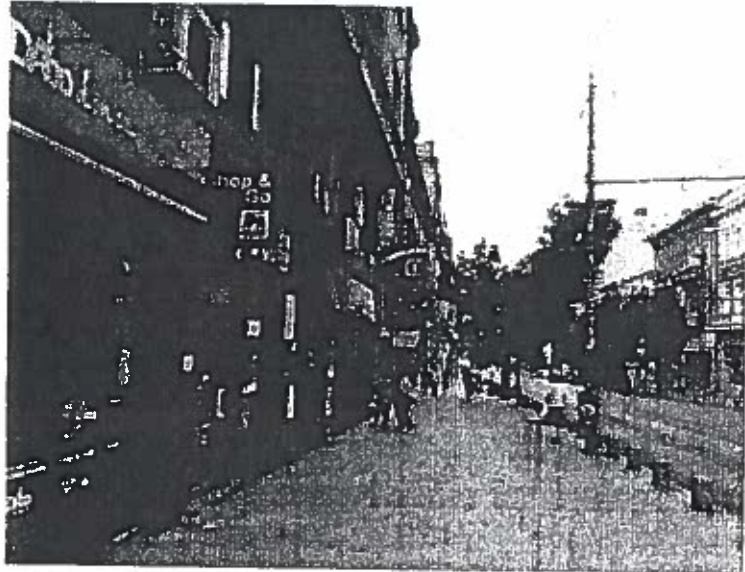


CONFORM CU ORIGINALUL



CARACTERISTICI

- ZONA: Universitate
- Suprafata utila: 200 mp
- Suprafata Teren: 400 mp
- Etaj: P

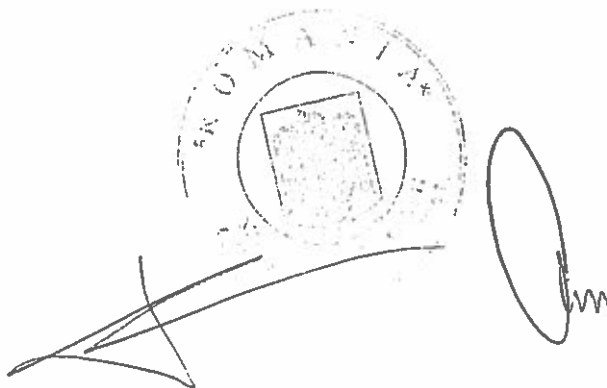


DESCRIERE

Spatiu este situat ultracentral, stradal, beneficiind de trafic auto si pietonal.

Facilitati:

- Spatiul este inchiriat, pana in 2025 la un supermarket.



Handwritten signature

Anexa 5 – Extras oferte de vânzare clădiri monument istorice

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/universitate/casa-de-vanzare-28-camere-X3KV1103A?lista=2350036&hart=1>

CONFORM CU ORIGINALUL



imobiliare.ro

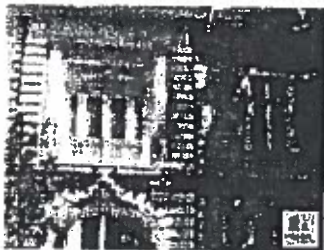
ID Anunt: X3KV1103A

Vila in zona Universitate

3 camere, zona Universitate

Actualizat in 11/12/2017

3.500.000 EUR



1. Vedeți
Adăugați mai multe
Scrieți

CERERE DETALII

Detalii

Compania Espaco Investment va pune la dispoziție spre vânzare o vilă înregistrată în patrimoniul ca monument istoric, situată în zona Universitate.

Imobilul a fost al familiei Athanasovici, una dintre familiile marcate și reprezentative ale epocii.

Clădirea este înregistrată în patrimoniul ca monument istoric, a fost refăcută și reînnoită din temelii la începutul anilor 1930, fiind una din cele mai frumoase clădiri din centrul Bucureștiului.

Este bine conservată, are spații ample și generoase, dispune de două sisteme distincte de încălzire, de linie privată de curent electric de forță (curent trifazic de 380 V), de o sală de spectacol, de o clădire anexă cu spații de locuit și cu garaj dublu și de o cameră securizată pentru valori situate în subpaul clădirii.

În clădire a funcționat Centrul C.A. Citește mai mult

Caracteristici

Nr. camere:	28	Suprafață teren:	1200 mp
Suprafață utilă:	1500 mp	Nr. fronturi:	1
Suprafață construită:		Front stradă:	20 m
Suprafață de parcare:	240 mp	Încalzire aer condiționat:	Tăbă
Nr. băi:	2	An construcție:	1930
Nr. băi:	14	Structură rezistență:	Caramida
Nr. terase:	1	Regim înălțime:	0-0-15-14
Suprafață terasă:	20 mp	Nr. garaje:	1

Specificații

Utilități

Utilități generale: Curent, Apă, Canalizare, Gaz
Sistem încălzire: Centrală proprie

Finisaje

Poduri: Parchet, Marmură
Ferestre: Lemn
Stare interior: Necesită renovare

Dotări

Alte spații utile: Punct de alimentare, WC, Seară, etc.

Alte detalii zonă

Amplasament: Așezare
Mijloc de transport

Detalii de contact

http://www.mobikare.ro



Alegeți notițe Salvează

CERE

3.500.000 EUR - Vila în zona Universitate

Proiectat: Zoltan Gheorgheș - Vezi hartă

Localizare și împrejurimi

Locuri de joacă - Locuri de transport - Locuri de joacă - Supermarket Mall - Medicină - Restaurant - Banca - Recreare - Parcare



Detalii de contact

Număr

0726.119.988

Număr de telefon

Număr de telefon

[Signature]

CONFORM CU ORIGINALUL

[Signature]

[Signature]

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/calea-victoriei/casa-de-vanzare-40-camere-X5R601001?lista=2352336>



10 Anuri de activitate

PALATUL CANTACUZINO Zona VICTORIEI - Proiect+Autorizatie restaurare Office

Bucuresti, Sector 1, Zona Calea Victoriei

Actualizat in 18.11.2017

5.000.000 EUR Comision 0% cumparator



22.10.2017

Detalii

Istoria proprietatii

Vila a fost construita la sfarsitul secolului al 19-lea de catre

Familia greceasca Christovici. Christovici au fost

cel mai renumiti bancieri din Romania.

La inceputul secolului 20 proprietatea a fost

vanduta familiei Cantacuzino, una dintre cele mai bogate familii din

Romania cu trasee bizantine.

In acest moment, exista un proiect de restaurare integrala a cladiri, cu destinatie office, clasa A.

History of the Property

- The villa was built at the end of the 19th century by

the Greek Christovici Family. Christovici were

the most renowned bankers in Romania;

At the beginning of the 20th century the property was

sold to Cantacuzino family, one of the wealthiest in

Romania with Byzantine routes.

Caracteristici

Nr. camere:	40	Suprafata teren:	22x0 mp
Suprafata utila:	2.500 mp	Nr. fronturi:	1
Suprafata construita		Front stradal:	41 m
Suprafata teren:	1500 mp	Invelitoare acoperis:	Tavla
Nr. bai:	13	An constructie:	1898
Nr. terase:	1	Structura rezistenta:	caramida
Suprafata terase:	53 mp	Regim incalzire:	3+2+2+2E+V
		Nr. locuri parcare:	20

Specificatii

Finisaje

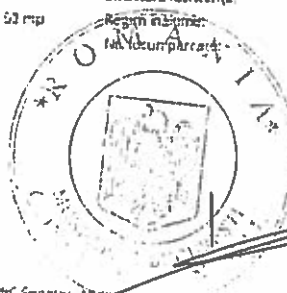
- Podele: Parchet
- Usi interioare: Lemn
- Pereți: Vopsea lavabila, Var, Tapet
- Festecce cu geam termopan: Lemn
- Usa intrare: Lemn, Parchet

Dotări

- Alte spații calde: Spațiu depunere, WC, Serviu, Arhivă
- Diverse: Scara interioara
- Dotari mobile: Armoire, Cusca, Curte comune, Grădina
- Mobilier: Nemobilizat

Servicii

CONFORM CU ORIGINALUL



Iluminat stradal

Vecinătăți

Piața Amzei

Piața Romană

Piața Victoriei

Alte detalii

Locație

Vila Christovaleoni Cantacuzino este situată în

inima Bucurestului, pe strada G.ral Constantin

Budisteanu, nr. 15, Sector 1, București.

Proprietatea se află aproape de Calea Victoriei.

Zona are un caracter mixt, rezidențial, de birou și de cazare.

Calea Victoriei este arteră principală din București

și găzduiește firme de lux, cum ar fi: Gucci, Armani,

Concept Store Place, Mergotti, etc.

Proprietățile rezidențiale constau în principal în vile și clădiri de apartamente în stil vechi, cele mai multe dintre ele

renovate sau în curs de renovare.

Călărită acțiilor lor excelente și a arhitecturii impresionante

multe vile au fost transformate în clădiri

de birou și sunt ocupate majoritatea de

companii, ambasadă, etc.

Căminica și Punct de reper în apropiere sunt

Atereiul Roman, Muzeul Național de Artă

(fostul Palat Regal), Catedrala "Sfântul Ion

etc.

Clădiri importante importante în zona sunt

Radisson Blu Hotel, cel mai mare hotel de 5 stele din

București, Hotel Hilton, Catedrala Piața Biroului

Turn.

Acces

Zona oferă acces direct la toate zonele

la toate zonele din București.

În ceea ce privește transportul public, o stație de autobuz

și stația de tramvai se află în apropierea stației de tramvai și

este situată la 5 minute de mers de jos către

Piața Romană.

Caracteristici importante a proprietății

Vila Christovaleoni Cantacuzino este o veche

proprietate reînnoită veche și elegantă

Vila oferă oportunități mari datorită spațiilor sale generoase

Dimensiuni Teren: 2220 mp

Amplasament Clădire: 1.536 mp

Suprafața totală construită: 3596 mp

Proprietatea este situată direct pe ală principală și trei

anexe situate în spate.

Proprietatea are 41 de metri deschidere la stradă.

Location:

- Christovaleoni - Cantacuzino Villa is located in the

heart of Bucharest at 15 G.ral Constantin

Budisteanu Street, District 1, Bucharest;

- The property is situated near Calea Victoriei in a

prime location.

- The area has a mixed character (residential, retail,

office and accommodation).

- Calea Victoriei is the high end artery of Bucharest

and hosts luxury retailers such as: Gucci, Armani,

The House Concept Store, Mergotti, etc.

- Resident's subsequent to construct mainly in old mansions,

villas and apartment buildings, most of them in

renovated or under renovation.

CONFORM CU ORIGINALUL



[Handwritten signature]

- Due to their excellent location and impressive architecture, many villas were reconstructed to office use and are retained as such for the companies' business etc.

- Landmark properties in the vicinity are: The Romanian Athenaeum, The National Art Museum (former Royal Palace), "Sf. Iulian" Cathedral etc.

- Major new real estate properties in the area are Radisson Blu Hotel (the largest 5 star hotel in Bucharest), Hilton hotel, Cathedral Plaza office tower.

Access:

- The area offers wide arterials which facilitate the access towards all parts of Bucharest.
- In terms of public transportation there are many buses and trolley lines in the vicinity, and the subway station is situated within 5 minutes walking distance in Romania Square.

Key Property Features:

- Chisoveteni - Cantacuzino villa is an old non renovated stylish property;
- The villa has great potential due to its generous areas:
Land Size: 2.220sqm
Buildings Footprint: 1.050sqm
Total Built Area: 3500sqm
- the property consists of a main villa and three annexes situated at the back;
- The property has a 41 meters covering to the street

Pentru mai multe detalii // For more details

Mob. 0726.229.999 vaizilor@mediacity.ro

Smart trimite email

Alte detalii preț

Vila reprezintă un Monument Istoric important.
Imobilul este pretabil pentru Sediu Social, Biserici, Clinici, Birouri Angajatori și altele.
ACHIZIȚIUNEZI DIRECT DE LA PROPRIETAR.

Disponibilitate proprietate

Oricând

Detalii de contact

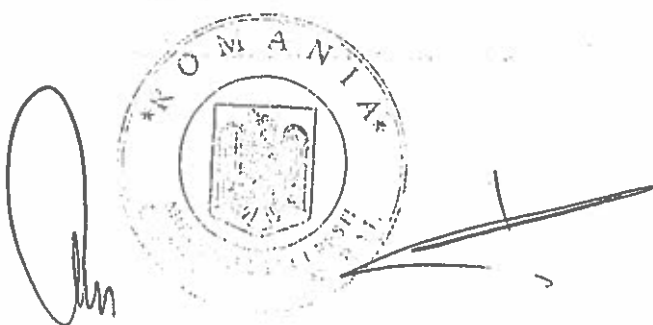
Sună la

0726.229.999

DEZVOLTATOR 1
DEVELOPMENT

Căsețe mai multe apartamente înclădire București, Case / vile în zona Calea Victoriei, București, Case / vile 40 camere în București, Case / vile 40 camere în zona Calea Victoriei, București

Înapoi în lista



Sus



Tip: www.imobiliare.ro



Imobiliare.ro



Adauga nota



Salveaza



Cere detali

5.000.000 EUR - PALATUL CANTACUZINO Zona VICTORIEI - Proiect Autorizatie registrare
Office

Proiectul Palatului Cantacuzino Zona Victoriei

Localizare pe harta

Localizare: Bucuresti - Mijloc de transport: Autoturism - Suprafata teren: 1000m² - Tipul terenului: Comercial - Tipul clădirii: Birou



Detalii de contact

Numar de contact
0726 229.999

CONFORM CU ORIGINALUL



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/universitate/casa-de-vanzare-sau-de-inchiriat-28-camere-X3AJ1101F?lista=2350036&harta=1>



De Preturi: 0934911216

VILA MONUMENT ISTORIC SI DE ARHITECTURA UNIVERSITATE

Bucuresti, Sector 2, Zona Universitate

Actualizat la 14.10.2016

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția COLDWELL BANKER
MOSILOR

CONFORM CU ORIGINALUL

3.500.000 EUR



Detalii

Coldwell Banker Mosilor va supune atenției un edificiu de mare valoare al perioadei La Belle Époque bucurestene, care este una din cele mai ample și bine construite case în stilul Paris din secolul al XIX-lea. Clădirea a găzduit foarte mult timp Ambasada Americană, biroul cultural al ambasadei Statelor Unite. Imobilul este compus din două corpuri de clădire, corpul A construit în 1901 structurat pe D+P+1+M, iar corpul B construit în 1883 având doar P+1. Ambele corpuri fiind renovate complet în 1998. Este o oportunitate unică de a avea acces la o asemenea proprietate, perioadă în care va fi pe piață, fiind de asemenea limitată.

Zona Universitatii este situată în sectorul 1 al Capitalei, chiar la kilometru 0. Acolo este și centrul etaric al Municipiului București. Numele acestei zone vine de la Cătrețe mai mult.

Caracteristici

Nr. camere:	28	Suprafață teren:	1200 mp
Suprafață utilă:	1 170 mp	Front stradal:	50 m
Suprafață construită:		Încalzire acoperiș:	Tabla
Suprafață construită:	1000 mp	An construcție:	1901
Nr. baie:	3	Structură rezistență:	Caramida
Nr. băi:	10	Regim înălțime:	D+P+1E+M

Specificații

Utilități

Utilități generale: Apa, Canalizare, Gaz, Telefon
Sistem încălzire: Centrală proprie
Climatizare: Aer condiționat

Finisaje

Podele: Parchet, Gresie
Perete: Faianță
Stare interior: Renovat

Dotări

Alte spații utile: Spațiu depozitare, Văc, Servisii
Căminare: Apometrie, Comor, căldura, Comor, gaz
Overse: Scara interioară
Dotări imobil: Acoperiș, Curte, Grădina

Alte detalii zonă

Amenajare străzi: Asfaltate
Înălțime de transport
Iluminat stradal

Vicii

Fără vici

Alte detalii preț

Comision: Standard



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Alexandru Baucher au proiectat corpurile care continuă clădirea Universității. Construcția actuală a Pietei Universității a fost decisă în 1904, când a fost adăugată piața propriu-zisă, la intersecția bulevardelor Carol și Brătianu. Piața Universității este dominată de blocul Trădare, interbelic, la verdețea a pe cale de dispariție. Clădirile sunt vechi, cu apartamente spațioase, construite începând din anii 60. Nu există imobile aparute după 1990. Singurele lucrări efectuate au fost cele de restaurare a clădirilor din centrul istoric. Aici găsim toate utilitățile necesare: apă, canalizare, gaze, telefon, internet. Zona este traversată de bandă, magazine și cafenele. Tot aici este situat Spitalul Colțea, monument istoric. În apropiere se află liceul Gheorghe Lazăr, de altfel cea singură instituție de învățământ din zona în afara de Universitatea București. De la Universitate ajungi imediat oriunde. Ai la dispoziție metroul, autobuze sau tramvaie. Tot aici există un pasaj pietonal subteran, care a fost construit o dată cu stana de metrou. Piața Universității este locul de întâlnire al tuturor. Pe scară la Tîrziu, la fântâna din spatele Universității sau la coada calului (este vorba despre statuia lui Mihai Viteazul). Sunt repere ale celor care se vad cu prietenii în oraș. De la Universitate ajungi rapid în cluburile sau cafenelele din centrul vechi.

CONFORM CU ORIGINALUL

Vegetație: Universitatea București, Spitalul Colțea, Cinema Pro, Universitatea Șperu Haret, Corso, Scala, Pariza, TNR, Odeon, Teatrul mic, Teatrul foarte mic, Laparna la Enache, La motoare, Biblioteca Centrală Universitară, Muzeul de istorie, Muzeul Național de Artă, Palatul Sutu, Unirea Shopping Center, Centrul Medical Unirea, Piața Universității, Piața Unirii, Centrul vechi al orașului, Hotel Continental, Hotel JW Marriott, Hotel Heroscop, Hanul lui Manuc, Hotel Dacia, Hotel Central, Metro Piața Unirii, Parcul Piața Unirii, Carrefour Unirii, Hotel Intercontinental, KFC, Mc Donalds, Hotel Intercontinental, Hotel Ramada, Hotel Armonia, Cafeneala Acronilor, Pizzeria Hut, Sferă, Banca Națională a României.

RATE: 61, 64, 69, 70, 85, 90, 91, 92 (Stada Universitatii); autobuze 122, 123, 261, ... (vezi tariful nr. 122, 784 (St. Pia. 21 Dec.), 335, 601 (Stada Piața 21 Decembrie); Taxi-Taxi - 104, 112 (Stada Universitatii).

VEZI TELEFON

CERE DETALII

Caracteristici

Nr. camere:	28	Suprafață teren:	1200 mp
Suprafață utilă:	1.370 mp	Front stradal:	60 m
Suprafață construită		Încalzire aer condiționat:	Tabla
Suprafață construită:	1.600 mp	An construcție:	1901
Nr. bucătării:	3	Structură rezistență:	caramida
Nr. băi:	10	Regim înălțime:	D+P+1E+M

Specificații

Utilități

Utilități generale: Apă, Canalizare, Gaz, Telefon
Sistem incalzire: Centrala proprie
Climatizare: Aer condiționat

Finisaje

Podele: Parchet, Gresie
Perete: Faianță
Stare interior: Renovat

Dotări

Alte spații utile: Spațiu depozitare, Văc Servis
Conținut: Apometre, Comor caldura, Comor gaz
Druse: Scara interioară
Dotări imobil: Acoperis, Curte, Grădina

Alte detalii zonă

Amenajare stradă: Asfaltare
Mijloc de transport
Iluminat strădal

Vicii

Fără vicii.

Alte detalii preț

Comision: Standard

Detalii de contact

Sună la
0744.481.817
021.211.2550

Alte telefoane:
021.211.2550
0720.505.040
021.211.2550 (fax)



TEODOR CARABAN
BROKER
COLDWELL BANKER MOSCOW

[Signature]

CONFORM CU ORIGINALUL

Anexa 6 – Extras oferte de vânzare teren

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/cismadiu/teren-constructii-de-vanzare-X44L1301C?lista=2349863&harta=1>



2.980.000 EUR Toren intravilan

* *Journal of the American Chemical Society* 74:1141 (1952)

2.980.000 EUR



0721.442.288

0731.038.646

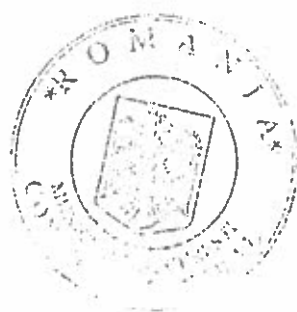
א תב-א שררה;
ת"י תד"ה יס
ת"י תד"ה יס

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul 44213916
legată de Imobiliar.ro

CERE DETALI

၁၂။ နိဂုံးချုပ် အကျဉ်းချုပ် ။

② 2014 年 12 月 31 日 12 月 31 日 12 月 31 日

[illegible]



Imobiliare.ro

2.980.000 EUR - Teren intravilan

Bucuresti, zona Cismigiu - Vezi foto

CONFORM CU ORIGINALUL

Detalii

Proprietatea este situata in partea centrala a Municipiului Bucuresti, circa 150m vest de Calea Victoriei, in spatele hotelului Novotel fiind reprezentata de un teren liber cu o suprafata totala de 1.793 mp, nu este conectata la retelele municipale de utilitati dar aproape se gasesc in imediata vecinatate. Accesul este pietonal din Str. Matei Milu si cu masina din Str. Ion Campineanu. Vanzarea se va face prin licitatie cu plic inchis la o data ce va fi anuntata ulterior. Pentru detalii va rugam sa ne contactati prin telefon sau e-mail.

Limitarea raspunzierii:

Eurobank Property Services, clientii si mandatarii comuni ai acestora comunica urmatoarele:(i) Aceste date nu fac parte dintr-o oferta sau un contract si nu vor fi considerate declaratii sau fapte; (ii) Nici o persoana angajata de catre mandatar(i) nu are autoritatea de a face demersuri sau de a oferi garantii in legatura cu aceasta proprietate; (iii) Suprafetele, masuratorile sau distantele indicate sunt aproximative. Exceptand cazul cand se specifica altfel, chiriile sau cheltuielile specificate nu includ TVA sau impozitul respectiv; (iv) Descrierile proprietatii nu pot fi utilizate pentru a sugera ca aceasta se afla in stare buna, ca are tot contutul necesar, nu prezinta contaminari sau ca serviciile si facilitatile functioneaza. Li se recomanda partilor interesate sa deruleze propriile investigatii...

Caracteristici

Suprafata totala

1.793 mp

Constructii

...

50 m

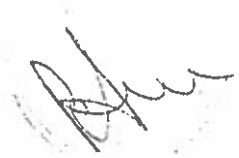
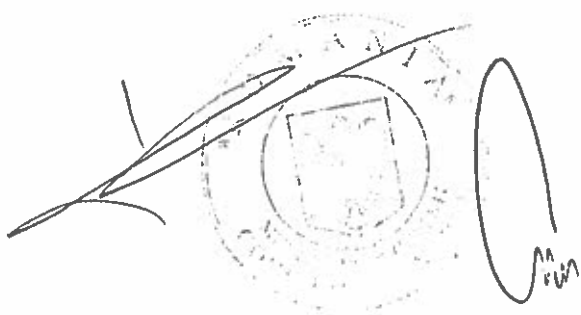
Extravilan

...

...

...

Specificatii



CONFORM CU ORIGINALUL

Mediacity.ro | 0721.442.288 | 0731.038.646 | CERE DETALI

2.500.000 EUR - teren industrial

Suprafata: 100.000 m² - 100.000 m²

Locuanta: 0/0/0/0/0/0

Descriere: teren industrial, situat in zona industrială, cu toate utilitățile necesare, în apropierea drumului național nr. 1, în județul Iași.



Detalii de contact

Sună la

0721.442.288

0731.038.646

Adresa: Iași, România

Adresa: Iași, România

Adresa: Iași, România



Mediacity.ro
0721.442.288
0731.038.646

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/bucuresti/libertatii/teren-construcii-de-vanzare-X7UE1300F?lista=2349863&harta=1>



ID Anunt: #X7UE1300F

De vanzare Teren Superb Metrou Izvor cu Asociere

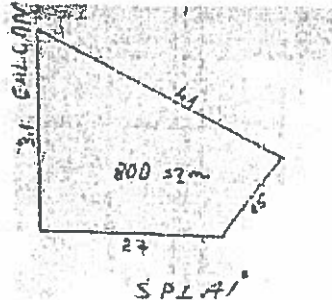
Bucuresti, zona Libertatii

Actualizat in 09.10.2017

1.600.000 EUR

2.000 EUR / mp

Comision: 3%



CONFORM CU ORIGINALA

[Handwritten signature]

Adauga nota ta

Caracteristici

Suprafata teren:	800 mp	Tip teren:	construcii
Front strada:	27 m	Calificarea teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificatii

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

Amero, are strazi la toate

Alte detalii

Teren ultracentru, pretabil rezidential, birouri, clinica

800 mp

deschidere 27 m

Se pot construi 3200 mp (CUT 1, POT 80%)

Pregatirea unui PUD poate imbunatati coeficientul urbanistic.

Proprietarul este de acord sa primeasca 50% avans si 50% ca suprafata construita.

Detalii de contact

Sună la
0730.025.276



MARIAN GOLDENBERG
Broker / Owner
MARIAN GOLDENBERG

Găsești mai multe anunțuri imobiliare la www.imobiliare.ro Terenuri, construcții în zona Libertatii, Bucuresti

Proprietar

Comparabila 3

55

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/kogalniceanu/teren-constructii-de-vanzare-X72C1301L?lista=2349863&harta=1>



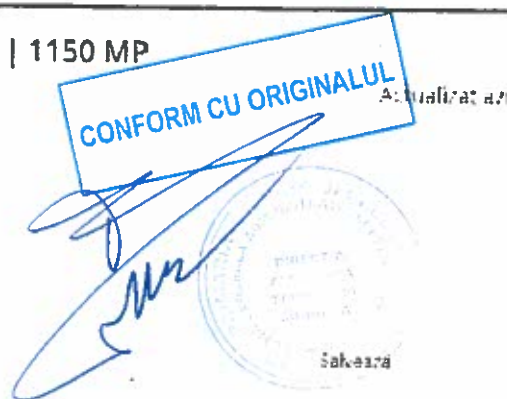
imobiliare.ro

ID Anunt: A X72C1301L

DEZVOLTARE KOGALNICEANU STRADAL | 1150 MP

Bucuresti, Zona Kogalniceanu

2.874.000 EUR



Adaugă poze

Detalii

DEZVOLTARE KOGALNICEANU STRADAL - Va propunem spre achizitionare un teren de 1.150 metri patrati format din doua oturi invecinate, cu o deschidere de 31 metri la Bulevardul Kogalniceanu. Din punct de vedere urbanistic, parcela este situata in Zona Protejata 6 Elisabeta - Kogalniceanu, Subzona Cp1b (sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente - arhitectural urbanistice, istorice si de mediu natural). Procent de ocupare a terenului (POI) maxim admis 80%, coeficient de utilizare a terenului (CUI) maxim admis 4.0, regim de inaltime minimum 16 metri - maximum 19 metri. Pentru mai multe amanunte, nu ezitati sa ne contactati.

Caracteristici

Suprafata teren:	1150 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	31 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Constructie pe teren:	Nu

Specificatii

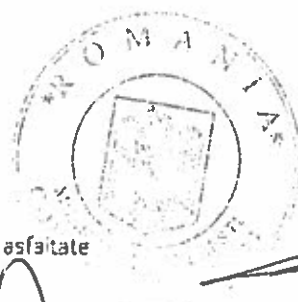
Utilitati

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

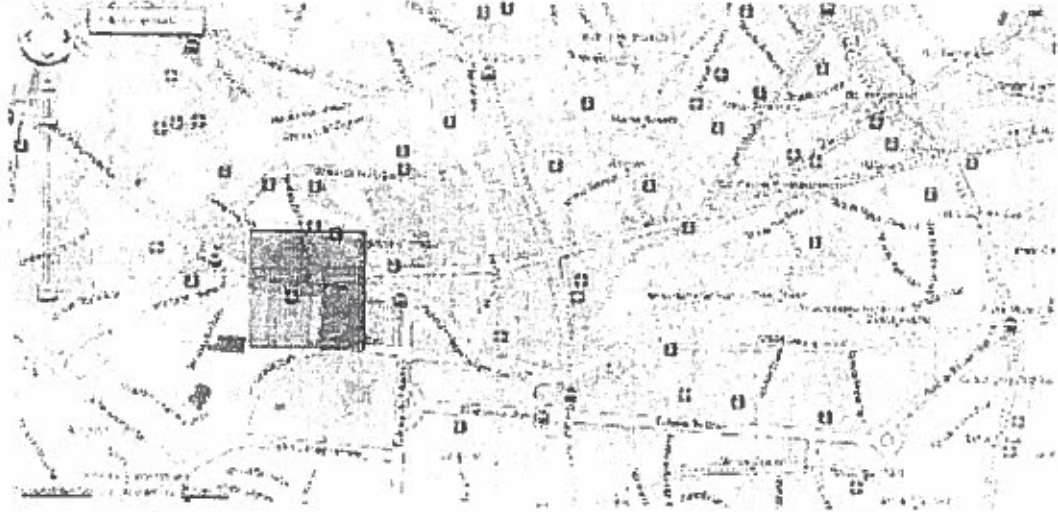
Alte detalii zonă

Amplasare strazi asfaltate

Detalii de contact



Localizare: Mijloc de transport: Imobiliare: Supermarket: Cafe: Magazin: Restaurant: Banca: Parcare: Parcan



Detalii de contact

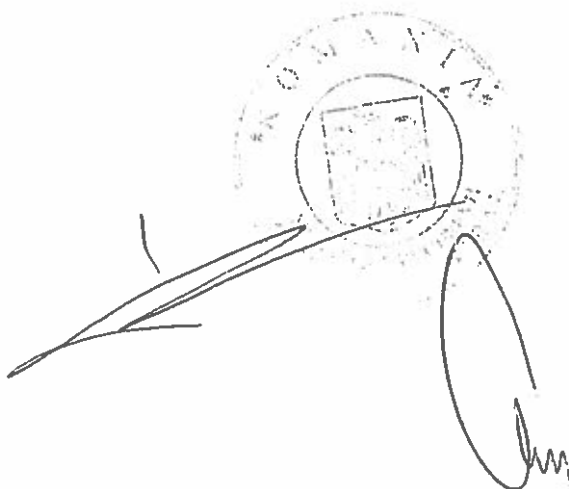
Sună la
0722.532.348

Alte servicii:
12.1.2018
12.1.2018
12.1.2018



RODICA POPESCU
0722.532.348

CONFORM CU ORIGINALUL



Popescu

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/bucuresti/p-ta-rosetti/teren-construcii-de-vanzare-X5F40300S?lista=2349863&harta=1>



ID Anunt: AX5F40300S

VANZARE TEREN INTRAVILAN

Bucuresti, Sector 7, Zona P-ta Rosetti

1.455.000 EUR *

1.500 EUR / mp

Com. sîc: 2,5%+TVA

**CONFORM CU ORIGINALUL**

Actualizat la: 19.10.2017



0

Adaugă notă

Detalii

ARMENEASCA POPA PETRE TEREN INTRAVILAN 970 MP, INTRAVILAN PUZ IN EXECUTIE, POT=50%, CUT=2,3, S+P+4.TOATE FACILITATILE, RUGAM NUMAI PERSOANE SERIOASE

Caracteristici

Suprafață teren:	970 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	45 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu
P.O.T.:	50%		
Regim înălțime:	16 m		
Sursă coef. urbanistici:	P.U.G.		

Specificații**Utilități**

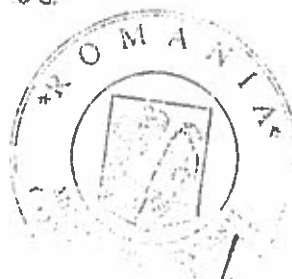
Apa
Canalizare
Gaz
Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Vecinătăți

PIATA ROSETI



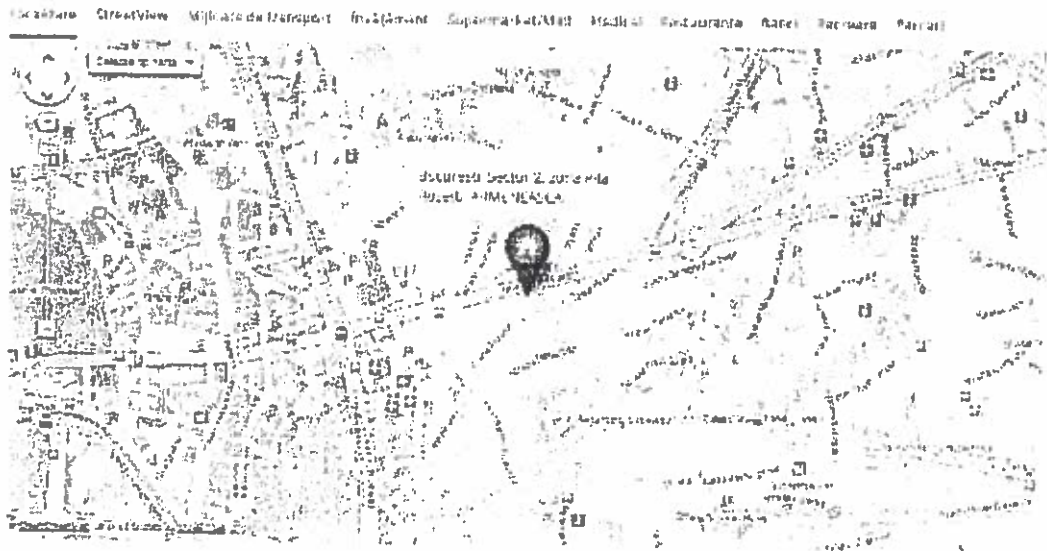
CONFORM CU ORIGINALUL



1.455.000 EUR * - VANZARE TEREN INTRAVILAN

Imobilizati: 3 terenuri in zona Ploiesti - Veri nanta

Localizare si imaginejurnal



Detalii de contact

Număr de

0722.560.930

Adresa de

Strada 100 100

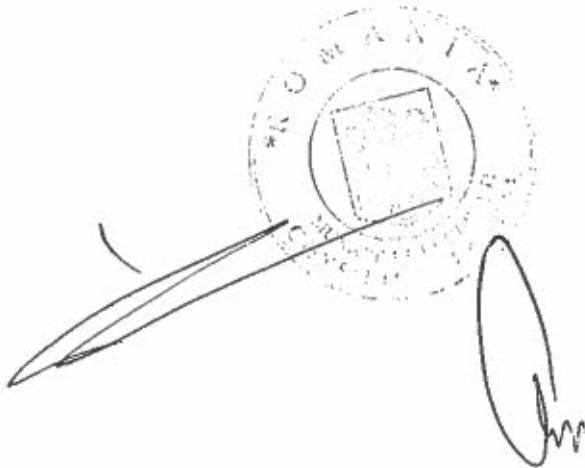
Strada 100 100

Strada 100 100



NUMER DE

0722.560.930



Handwritten signature

Anexa 7 – Documente de la client



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Achiziții
Direcția Contracte



Serviciul Concesionar

Nr. 315-1/09.02.2018

NOTA DE COMANDA

Către,

S.C. MEDIACITY S.R.L.
fax : 021/310.03.99

Referitor – ACORD CADRU înregistrat sub nr. MB 360/12.08.2015 ce are ca obiect "serviciu de evaluare imobiliară a bunurilor imobile aflate în domeniul public/privat sau în administrarea Municipiului București

Având în vedere adresa Direcției Generale Dezvoltare și Investiții – Direcția Culturală, Sport, Turism prin care ne solicită întocmirea unui raport de evaluare imobiliară pentru imobilul monument istoric situat în Str. Lipscani nr. 26, sector 3 și ținând cont de prevederile art. 6 din acordul cadru înregistrat sub nr. MB 360/12.08.2015, vă solicităm evaluarea următorului imobil monument istoric :

- stabilirea prețului de vânzare pentru imobilul monument istoric, prezentate mai jos:
- imobil monument istoric situat în Str. Lipscani nr. 26, sector 3

Suprafața totală de evaluat – teren – oca 453 mp

Suprafața totală de evaluat – construcție – 1810 mp

Pentru evaluarea amplasamentelor nominalizate, vă atașăm în copie documentația cadastrală.

Prețarea către beneficiarul Municipiului București a Rapoartelor de evaluare pentru imobilele nominalizate mai sus, va trebui realizată conform art. 14.3. în termen de maximum 14 de zile calendaristice de la data prezentei și a asigurării accesului în spațiul ce urmează a fi evaluat.

Vă mulțumim.

P. DIRECTOR GENERAL



ȘEF SERVICIU,

Ec. Teodora STOIAN

[Signature]

Intocmit: Ec. Teodora

[Signature]

Sd. Regia Energiei nr. 47 (ex. 1000) 02013
Tel. 021 310.03.99
Fax. 021 310.03.99

[Signature]



CONFORM CU ORIGINALUL

ANEXA

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Cert. Funciara Nr. 21152 Bucuresti, Sectorul 3



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vecini 103712
Nr. cadastru vecini 12433

Adresa: Loc. Bucuresti, Sectorul 3, Str. Boscori, Nr. 25, Loc. Bucuresti.

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
42	21152	450	teren intravilan

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
41	21152-01	Loc. Bucuresti, Sectorul 3, Str. Boscori, Nr. 25, Loc. Bucuresti	1. compusa din 3 etaje cu o suprafata construita a solului de 430 mp si cu o suprafata de suprafata utila suprafata utila de 231 mp, parter + suprafata utila de 369 mp etaj 1 + suprafata utila de 312 mp etaj 2 + suprafata utila de 353 mp si mansarda + suprafata utila de 22 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
332251 / 16/08/2010 Dispozitie nr. 12687 din 11/08/2010 emis de PRIMAR A MUNICIPIULUI BUCURESTI, PONTOLU, nr. 12687 din 11/08/2010 emis de CGMB - API DISPOZITIE nr. 12768-04 din 08/08/2010 emis de PRIMAR A MUNICIPIULUI BUCURESTI, PONTOLU nr. 14541/12 din 10/12/2010 emis de CGMB - API CERTIFICAT nr. 123560-13 din 08/08/2010 emis de CONSILIUL LOCAL, SECTOR 3 - DIT-1 31. Inadunare, drept de PROPRIETATE dobândit prin moștenire, tota actuala 1/2 2. GHEORGHE ADRIAN RAFAEL	AL 12.43
21476 / 07/06/2012 Act Notarial nr. 607, din 06/06/2012 emis de NP ZORILĂ RĂZVAN ȘTEFAN 32. Inadunare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție, tota actuala 1/2 1. CRISTEA MARIUS VIOREL 2. CRISTEA VERONICA ELENA, soție	AL 12.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
78757 / 07/11/2017 Act Notarial nr. 653, din 06.11.2017 emis de MARCU ALEXANDRA, se notează modificarea limitelor legale ale dreptului de proprietate în interes public, în conformitate cu dispozițiile Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, drept de uz și servitute în favoarea titularilor autorizațiilor de înțințăre și de licență a capacității energice 1. E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SA, CIF:14507122	AL 11.1
87305 / 07/12/2017 Act Notarial nr. 727, din 23.11.2017 emis de MARCU ALEXANDRA, Act Notarial nr. 729, din 23.11.2017 emis de MARCU ALEXANDRA, se notează declarația autentificată sub nr. 723-23.11.2017 și nr. 727-23.11.2017 emis de NP Alexandra Marcu prin care proprietarul tabular se obligă să respecte dreptul de uz și servitute de trecere	AL 11.1

Inscripție privind desmembrăminte și dreptul de proprietate, dreptul reșea de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

CONFORM CU ORIGINALUL



Documentul este valabil numai în cazul în care este însoțit de originalul documentului de la care s-a extras

Pagina 2 din 3



CONFORM CU ORIGINALUL

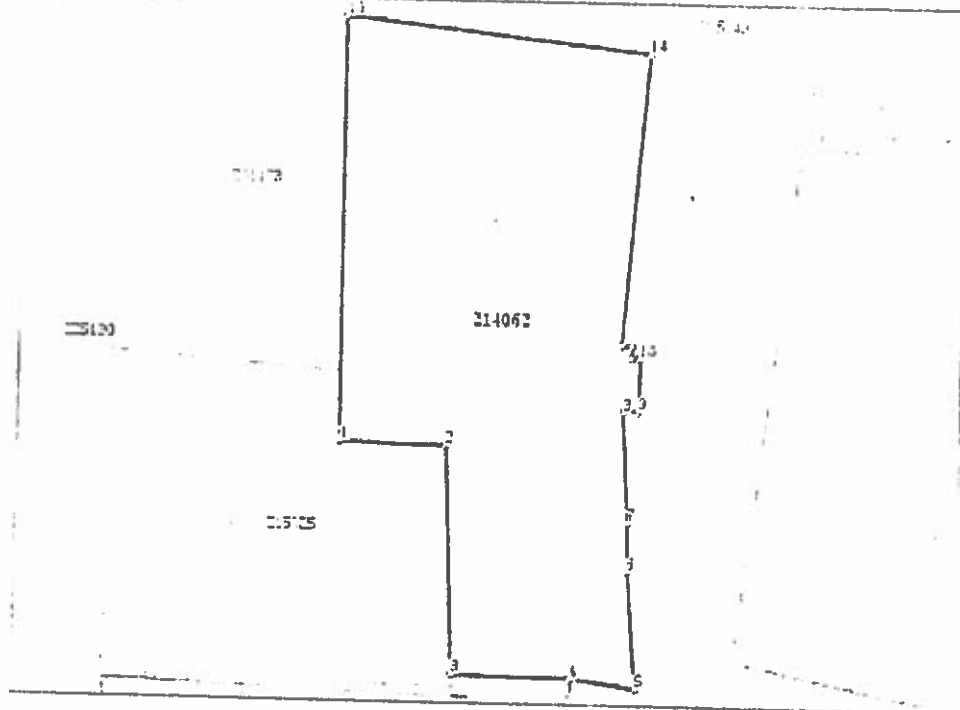
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata teren	Destinatie teren
214062	456	teren de constructii

Suprafata este determinata in baza proiectului de teren

DETALI LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr. in	Categorie folosinta	Unitate	Suprafata mp	Parcela	Parcela	Nr. total	Observat	Referinta
1	teren de constructii	DA	456					

Date referitoare la constructii

Cat.	Numar	Destinatie constructie	Suprafata mp	Stadiu constructie	Observatii Referinta
A:1	214062 C1	constructie de locuinta		cu acte	C1 - compusa din 3-Paleta M2 cu suprafata construita a sol de 432 mp si cu amenajare de suprafata utila: scara - suprafata utila de 233 mp, parter - suprafata utila de 368 mp, etaj 1 - suprafata utila de 312 mp, etaj 2 - suprafata utila de 368 mp si mansarda - suprafata utila de 312 mp.

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)
1	2	5.733

CONFORM CU ORIGINALUL

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m
1	2	22.12
2	3	21.12
3	4	22.04
4	5	21.05
5	6	21.05
6	7	21.05
7	8	21.05
8	9	21.05
9	10	21.05
10	11	21.05
11	12	21.05
12	13	21.05
13	14	21.05
14	15	21.05
15	16	21.05
16	17	21.05
17	18	21.05
18	19	21.05
19	20	21.05
20	21	21.05
21	22	21.05
22	23	21.05
23	24	21.05
24	25	21.05
25	26	21.05
26	27	21.05
27	28	21.05
28	29	21.05
29	30	21.05
30	31	21.05
31	32	21.05
32	33	21.05
33	34	21.05
34	35	21.05
35	36	21.05
36	37	21.05
37	38	21.05
38	39	21.05
39	40	21.05
40	41	21.05
41	42	21.05
42	43	21.05
43	44	21.05
44	45	21.05
45	46	21.05
46	47	21.05
47	48	21.05
48	49	21.05
49	50	21.05
50	51	21.05
51	52	21.05
52	53	21.05
53	54	21.05
54	55	21.05
55	56	21.05
56	57	21.05
57	58	21.05
58	59	21.05
59	60	21.05
60	61	21.05
61	62	21.05
62	63	21.05
63	64	21.05
64	65	21.05
65	66	21.05
66	67	21.05
67	68	21.05
68	69	21.05
69	70	21.05
70	71	21.05
71	72	21.05
72	73	21.05
73	74	21.05
74	75	21.05
75	76	21.05
76	77	21.05
77	78	21.05
78	79	21.05
79	80	21.05
80	81	21.05
81	82	21.05
82	83	21.05
83	84	21.05
84	85	21.05
85	86	21.05
86	87	21.05
87	88	21.05
88	89	21.05
89	90	21.05
90	91	21.05
91	92	21.05
92	93	21.05
93	94	21.05
94	95	21.05
95	96	21.05
96	97	21.05
97	98	21.05
98	99	21.05
99	100	21.05

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

Documentul de date funcțional generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din ce cea funcțională activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 135/2010, procedura de art. 5 din D.O.U. nr. 41/2014, exclusiv în mediul electronic, pentru actele și probele administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valoarea totală poate fi exprimată în formă fizică a documentului, fără semnătură originală, cu ajutorul extras sau procedurii de înregistrare publică de arhivare, care a solicitat prezentarea acestuia extris.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în tabel. Codul de verificare este valid 10 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
12.02.2013 11:23

[Signature]



[Signature]

Document care conține date cu caracter personal, protejate în conformitate cu legislația în vigoare.

Pagina 4 din 4

spate: 11.02.2013

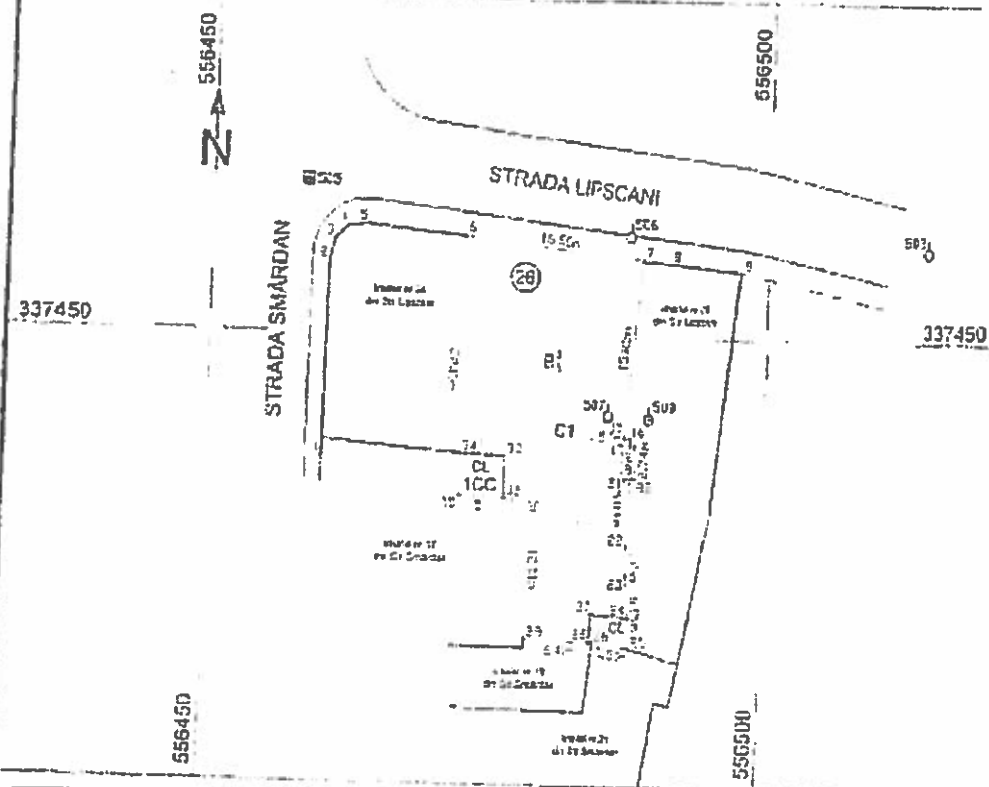


CONFORM CU ORIGINALUL

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara: 1:500

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Adresa imobilului
A2484	456	Str. Lipscani nr. 26, sector 3, București
Cartea Funciară nr.	UAT	



A. Date relevante la data			
Pt. parafă	Categoria de valută	Suprafață (m ²)	Valoarea de export țară (lei)
1	CC	450	
Total		450	

B. Date relevante la proiectare			
Cod camin	Suprafața construită în anul 1999	Valoarea de proiectare (lei)	
C:	432		
Total	432		

Manșon
 C1 Construcție S-P-35-M

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de protectie SIEMENS LOCAL BUCURESTI		
Loc	Empl	Ac. (m)
6	564472.15	37456.28
7	564458.28	37456.60
13	564442.51	37441.60
16	564387.53	37441.37
17	564387.28	37440.73
18	564328.37	37440.11
19	564328.20	37437.27
21	564317.44	37437.02
22	564317.73	37437.09
23	564317.82	37429.54
24	564318.34	37423.41
25	564318.57	37423.93
26	564318.48	37424.05
28	564317.93	37423.66
29	564317.30	37425.73

Suma totala puncte = 428.80
 Suma totala dist. = 459.70

உதாரணம்: சமீபத்தில் நிகழ்ந்த

સાચી જાણના પાઠશાળા

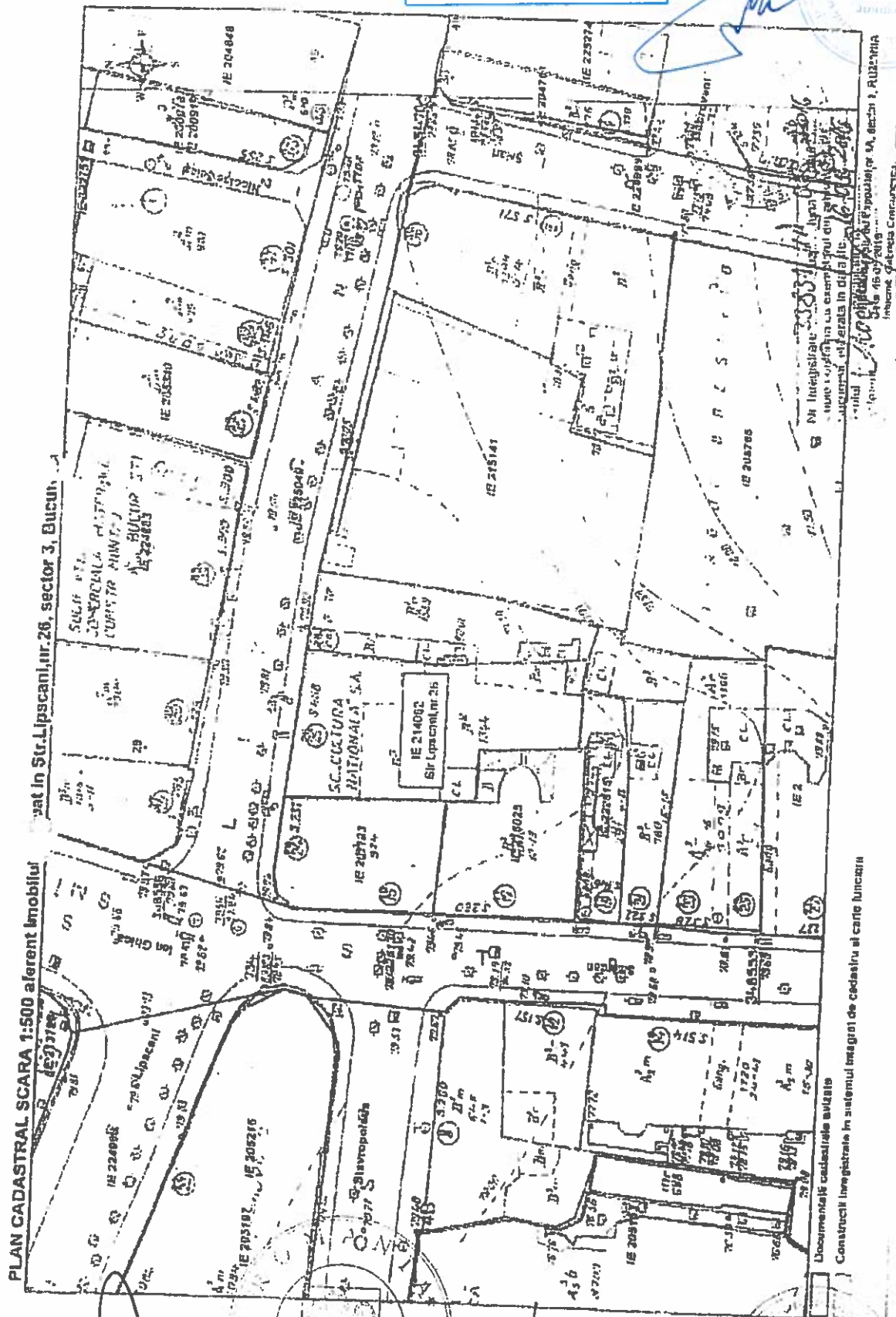
12 000 000

המנהל הכללי של המבחנים והתקנים

સુધારા
કોમ્પ્યુટર પ્રોગ્રામ
ફાઇનાલ રિપોર્ટ

22222

CONFORM CU ORIGINALUL



Stimul radical al cercetarii	Suprafata	Adresa mobilizarii
1996		Str. Lipscani nr. 26, parter
Cartea Functiona colectiva nr.		CAJ
Cod unitate individuala (U)		STICAREST SECTOR 2
		Cartea Functiona individuala

<i>Anuitat incapere</i>	<i>Denumire incapere</i>	<i>Sufrajala unila (mp)</i>
1	Cămară	332.01
2	Hci	28.93
3	Casa scari	2-13
4	Cara de birina	38.27
- - - - -		
- - - - -		

CONFORM CU ORIGINALUL

RELEVÉ ETAT 1

SC-111 1:108

Numar caducator al terminului	Suprafata	Adresa imobilului
274063		Str. Lipseceni nr. 26, etaj 1
Cartea Funciara colectiva nr.	1:47	BUCURESTI
Cod unitate individuala (C)	Cartea Funciara individuala	SECTOR 3

RECAPITULATE

Numar incapere	Denumire incapere	Suportajau nula (mp)
1	Comara	354.26
2	Casa scara	24.14
3	Balcon	2.16
4	Balcon	6.34
5	Balcon	8.11

CONFORM CU ORIGINALUL

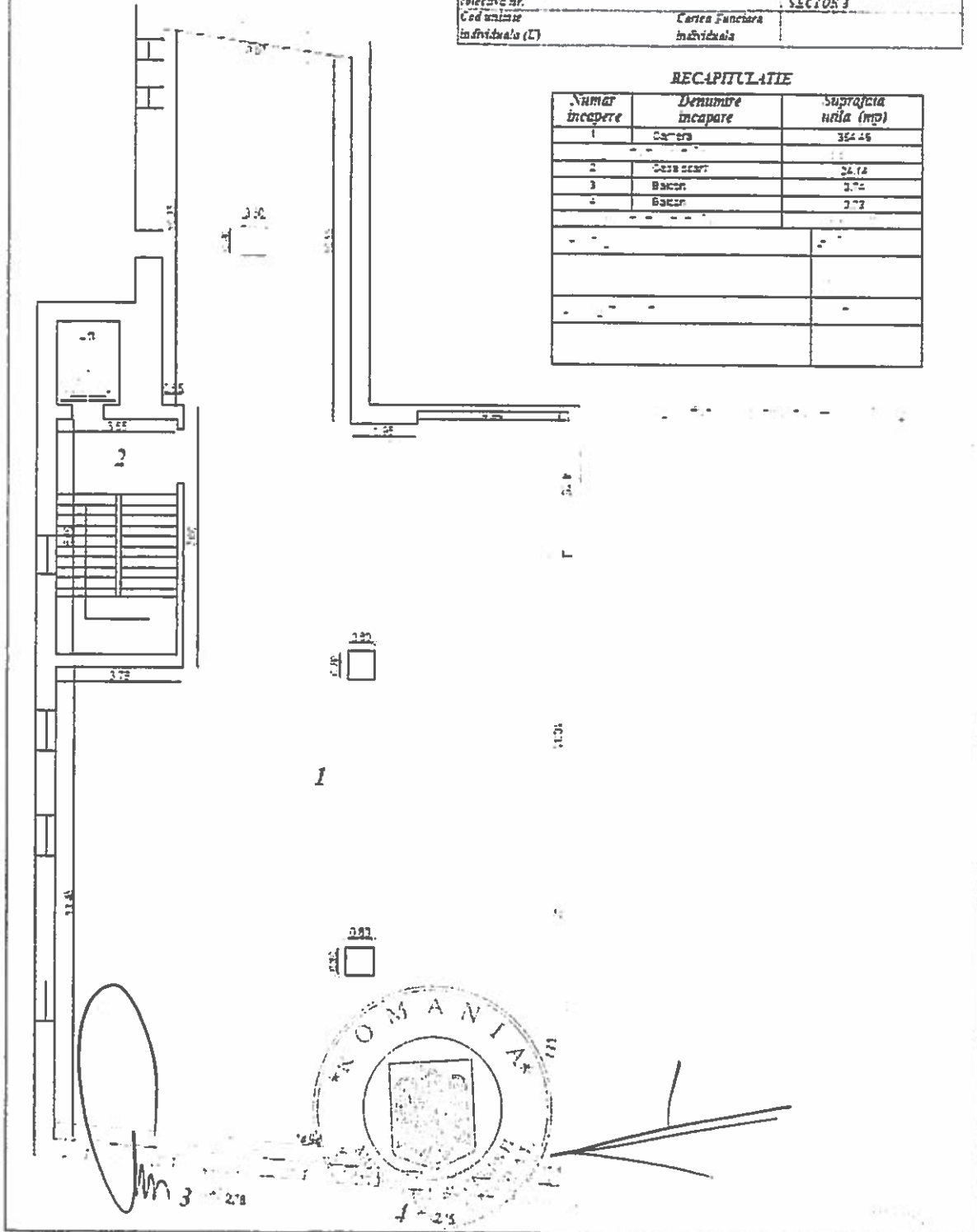
RELEVU ETAP 1

SCALA 1:100

Numar cadastral al terenului	Suprafata	Adresa terenului
214062		Str. Lipseceni nr. 25, etaj 2
Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	BUCURESTI
Cod unitate individuala (L)	Cartea Funciara individuala	SECTOR 3

RECAPITULATIE

Numar incaperi	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Garaj	35.15
2	Casa de locuit	24.74
3	Balcon	2.75
4	Balcon	2.72



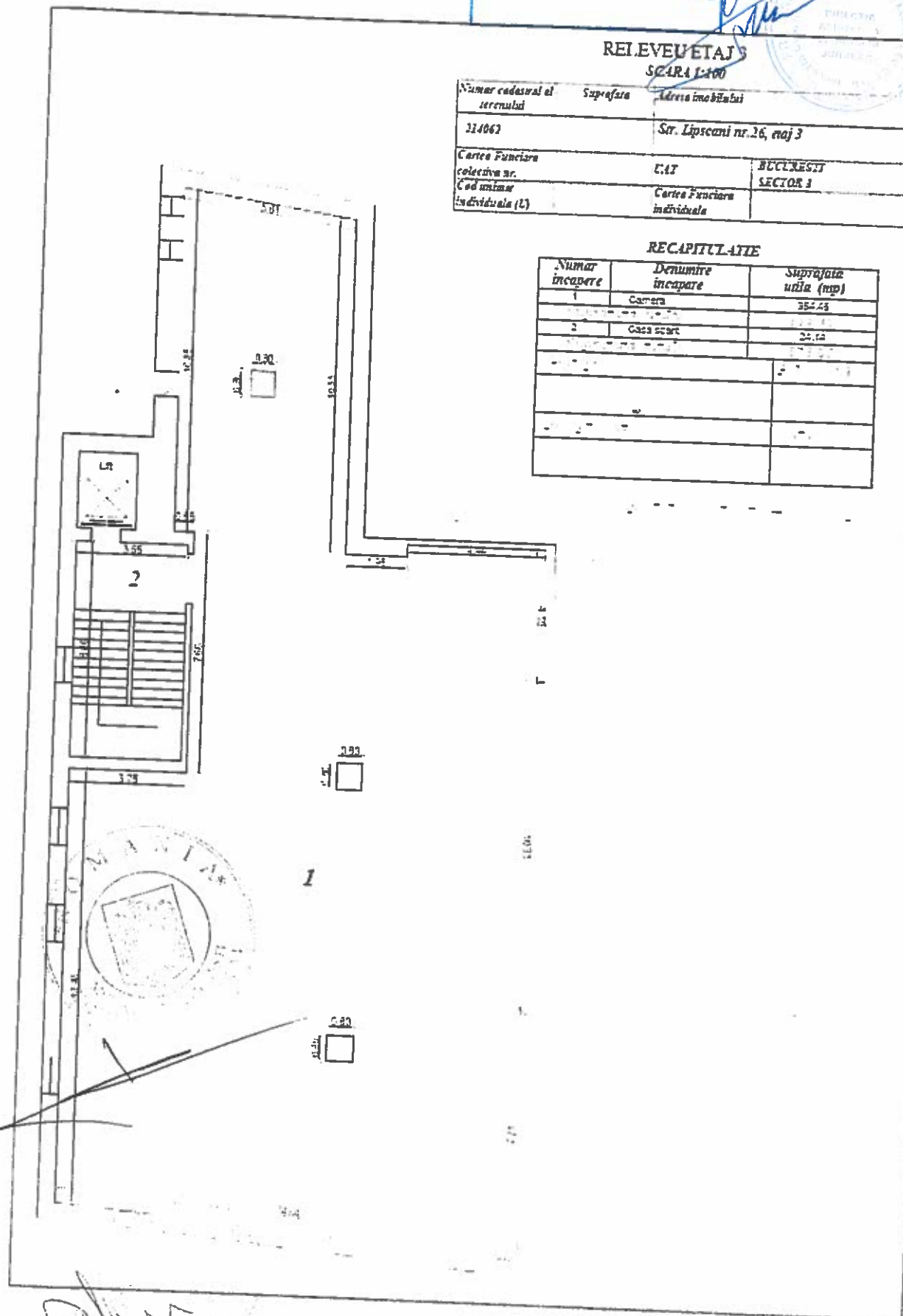
CONFORM CU ORIGINALUL

RELEVU ETAJ 3
SCARA 1:100

Numar cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
214062		Sr. Lipscani nr. 26, etaj 3
Cartea Funciara colectiva nr.	7.17	BUCURESTI
Cod unitate individuala (L)	Cartea Funciara individuala	SECTOR 3

RECAPITULATIE

Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	35.45
2	Casa scart	22.12



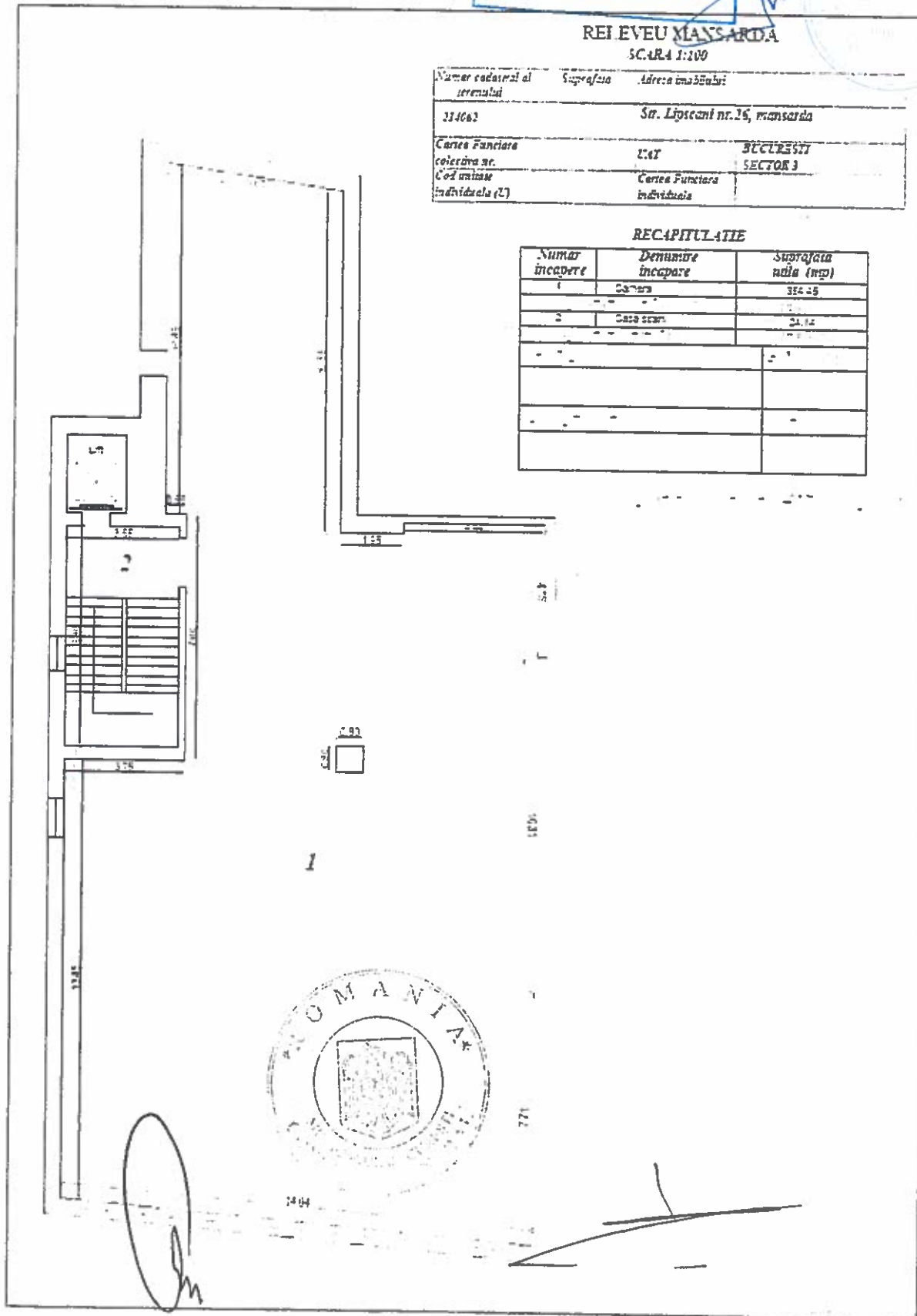
CONFORM CU ORIGINALUL

REI EVEU MANSARDA
SCALA 1:200

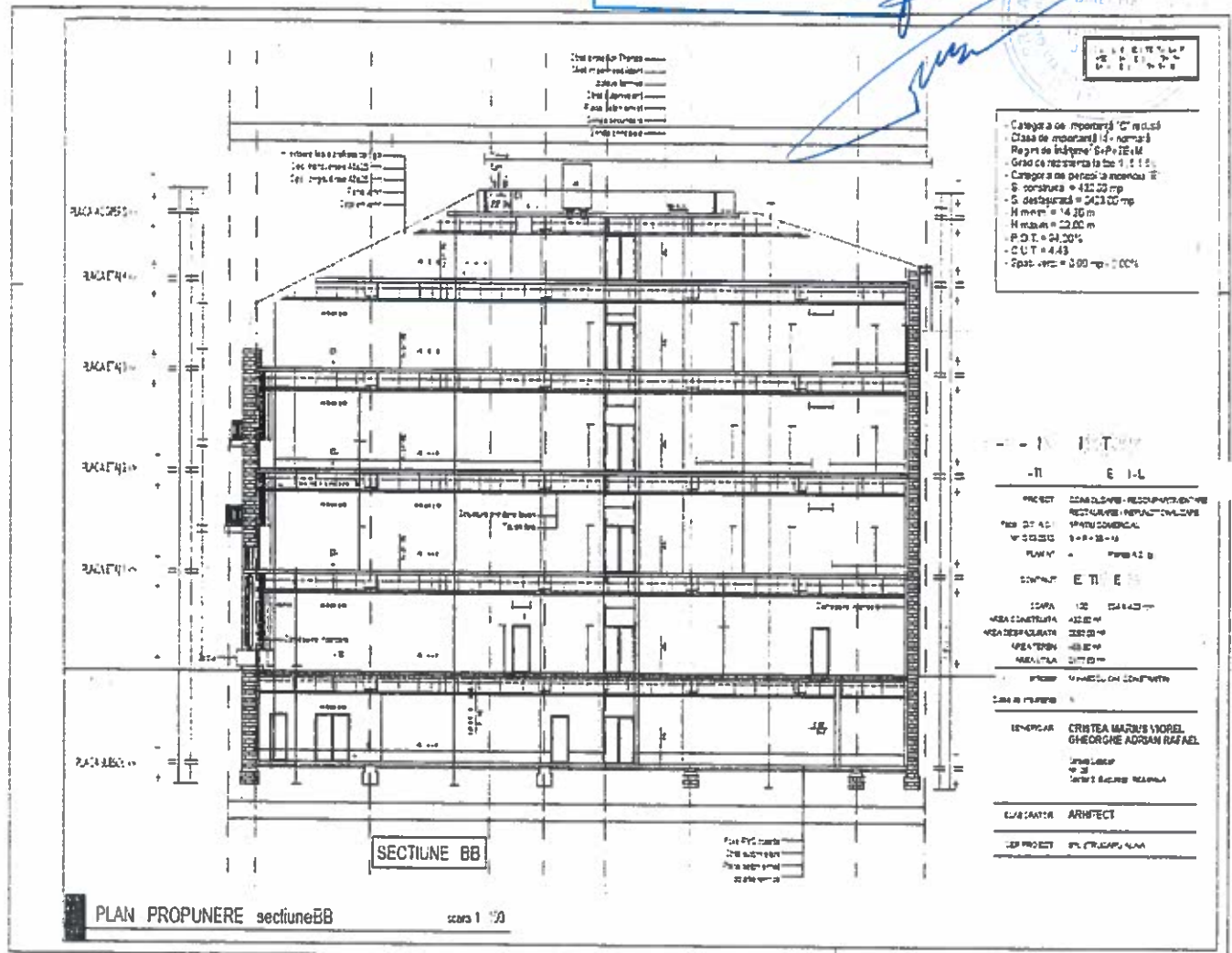
Numar cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
23462		Sr. Lipscani nr. 16, mansarda
Cartea Funciara colection nr.	147	SUCESIT
Cod unitate individuala (L)	Cartea Funciara individuala	SECTOR 3

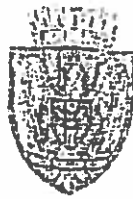
RECAPITULATIE

Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	35.45
2	Casa scara	21.14



CONFORM CU ORIGINALUL



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**
Primar General

CONFORM CU ORIGINALUL

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 116 / 1128267 din 05.04.2013

Ca urmare a cererii adresate de CRISTEA MARIUS-VIOREL căsătorit cu CRISTEA VERONICA-ELENA și GHEORGHE ADRIAN-RAFAEL cu domiciliul în județul -, municipiul București, cod poștal ..., sectorul 5/1, str. Mișcă Petre/Intr. Roma nr. 1/4, bloc M32/-, sc. A/-, et. 1/-, ap. 3/13is, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 1128267 din 04.01.2013, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ :**EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:**

consolidare, restaurare, amplasare lift persoane și scară interioară, reacompartimentare și refuncționalizare clădire cu funcțiune comercială în regim de înălțime S+P+3E+M existentă pe teren, inclusiv instalațiile interioare aferente. Categoria de importanță a construcției: "B".

Imobilul intravilan, compus din teren cu suprafața de 453,00mp (456,00mp din măsurători) și construcție S+P+Mz+2E+M, cu obligația asigurării servitului de trecere, este proprietatea particulară în indiviziune conform Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 607/05.05.2012 la BNP Zoră Răzvan-Ștefan. Încheierea nr. 21479/20.05.2012 la OCPI București - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Secțiunea 3 Dispoziției Primarului General nr. 12753/04.08.2010, Protocolului de predare - preluare încheiat cu CGMB - API s.b. nr. 377/15.05.2010 și a Protocolului modificator la el nr. E3/1554/12.08.2010.

Conform Extrasului de Carte Funcară pentru Informare emis la cererea nr. 2151/22.01.2013 de OCPI București - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Secțiunea 3, imobilul este liber de sarcini.

Imobilul este înscris pe lista monumentelor istorice actualizată în 2010 poziția 1297, cod LMI B-I-m-B-19024, casă cu prăvălie.

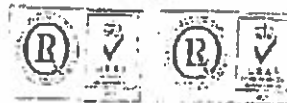
Amplasamentul este cuprins, conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, în subzona CP1a - subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional suprapusă peste nucleul istoric și, conform PUZ Zona Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, în zona protejată nr. 26a, zona Lipscani, zonă comercială de tip tradițional („lipscărie”), unicat în București, cu valoare de raritate în România, cu grad de protecție maxim (se protejează valorile arhitecturale - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor, trama strădală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică), unde sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente.

Lucrările de consolidare ale clădirii S+P+Mz+2E+M, în care mozarinul devine etaj curent, vor consta în înlocuirea pereților de compartimentare din cărămidă cu un sistem de cadre și pereți roi din beton armat pentru realizarea unei rigidizări a structurii pe două direcții ortogonale, păstrarea pereților perimetrali care vor folosi drept cofraj pentru cămășuile interioare și protecție termică a imobilului urmând ca tencuiala extensivă să se refacă conform studiilor de restaurare. Stăpîii vor avea la nivelul subsolului fundații izolate, iar acolo unde cota fundației peretelui existent de cărămidă nu corespunde cotei fundației stăpîului de beton armat, aceasta se va corela prin execuția unei sutfundări locale. Se vor înlocui planșeele din lemn cu planșee din beton armat turnate odată cu grinzile cadrelor înlocuind totodată și înălțimea nivelurilor. Planșeele peste subsol din bolșoare de cărămidă între profile metalice se va refăce în zonele degradate. Se vor reconstrui balcoanele pe fațada spre curtea interioară. Se vor reacompartimenta spațiile tuturor nivelurilor, se va refăce scara interioară, se va amplasa un lift și o scară rulată. Se va refăce acoperișul și tencuiala exterioară cu aceleași tipuri de materiale ca cele originare, se vor refăce/restaura finisajele interioare și cele exterioare (cu păstrarea texturii materialelor și culorilor inițiale precum și a elementelor decorative), conform aviz MCPN.

Lucrările se vor executa în limitele cadastrale ale proprietății, nu modifică indicatorii urbanistici existenți și conservă calitățile de monument ale clădirii.

Conform Expertizei Tehnice întocmită de Ing. Pavel Gh. Constantin, expert tehnic atestat MLPAT nr.

Soluția independentă nr. 23/2013, cod poștal 06045, sector 6 București, România
Tel: 021 245.22.00/021
http://www.pmp.ro



977 și ing. Anamaria Căpășanu, expert MLPAT nr. 71-E, anexează proiectul de autorizare, însoțit de documentația asupra clădirii și a zonelor de protecție învecinate, în două exemplare.
Organizarea de șantier se va realiza în întregime asupra și pe contul propriu al beneficiarului și nu este de finanțat de către autoritatea emitentă a prezentei autorizări. Lucrările de construcție se vor desfășura pe baza de proiecte verificate de arhitectul de proiect și pe baza de proiecte verificate de arhitectul de proiect de către beneficiarul proiectului.

Orice alte lucrări sunt interzise.

NOTĂ: Este obligatorie asigurarea asistenței tehnice a proiectanților de specialitate pe tot parcursul executării lucrărilor expert tehnic, proiectant de rezistență, de instalații, restaurator de piatră și permanent, a șefului de proiect - arhitect atestat MLPAT.

Lucrările se vor executa de agenți economici specializați, sub îndrumarea permanentă a cadrelor tehnice de specialitate, cu acordul acestora, cu răspunderea beneficiarului, proiectantului și executorului lucrărilor în conformitate cu normele, normanvele și legislația în vigoare, conform documentației tehnice DTAC, luată în considerație DAR Filiala Teritorială București cu nr. 446/24.01.2013, verificată tehnic sub aspectul asigurării exigențelor esențiale de arh. Laura Iliu specialist atestat MLPAT nr. 126, art. Mihăescu Gă. Constanța atestat MLPAT nr. 66076, art. Chiriacă C. Dumitru atestat MLPAT nr. 511, ing. Calasau Analiza expert atestat MLPAT nr. 71-E, ing. Zăchăruț M. Adrian atestat MLPAT nr. 66013, ing. Mircea Nicolae atestat MLPAT nr. 1633, ing. Ștefanbur M. Costel atestat MLPAT nr. 1525 și ing. Moreșcu C. Dan atestat MLPAT nr. 1634, cu avizul MLPAT-DCPN-MB nr. 1113/14/17.12.2012 acordul ȘC-DNCEI nr. 4362/14/27.12.2012 și acordul de proprietate pentru pentru asigurarea serviciilor de lucrări de proiectare executivă lucrărilor autenticitate la ȘC-Moroișcu Andreia sub nr. 42/18.01.2013 și sub nr. 46/27.01.2013 și acordul de principiu al ȘC nr. 445/28.01.2013.

NOTĂ: Proiectantul și beneficiarul răspund pentru exactitatea veridicitatea datelor și înscrinerilor și pentru documentația de autoritate a bază de date prezentată autorității de construire. Proiectantul, executorul și beneficiarul rămân direct răspunzători de respectarea proiectului autorizat, a normelor și normanvelor tehnice și a legislației în vigoare.

Autorizația se eliberează în baza CU 1079/1069680/30.07.2012 emis de FMB Documentația tehnică vizată și neschimbare, cât și avizele prezentate în parte integrantă din prezenta autorizare: Avizul favorabil al FMB nr. 527/31.08.2012, Adresa Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București cu clasificarea la Notificarea nr. 15623/04.09.2012, Notificarea Direcției de Sănătate Publică M2 nr. 15743/18.01.2013, Avizul ISU (Pompieri) de Securitatea la Incendiu nr. 42/15.01.2013/26.02.2013, Adresa Administrației Străzilor nr. 4105/13.03.2013, Avizul Ene Distribuție Muntenia nr. 20957/26.03.2012, Avizul Apă Nouă București nr. 12521867/23.09.2012, Avizul Distrigaz Sud Reale nr. 25423/09.2012, Avizul Pompierilor SA nr. 10045/23.01.2013/27.01.2013, Avizul PMB-DGISP-Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemateazări Troncalne nr. 3239/04.04.2013, Contractul de prestări servicii de salubritate încheiat cu ȘC Ross Grup SRL nr. KBUA 0008407/20.03.2012.

- pentru imobilul - teren gazon construit - situat în municipiul București, sectorul 3, cod poștal nr. 060100, Str. Lipscani nr. 23, cartea funciară nr. 214052, număr cadastral 214052.

- lucrări în valoare de 1.025.500,00 lei.

În baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C. nr. C 03 din 2012, elaborată de BMH ARCHITECTURE & PARTNERS SRL - 14/01/2012, cu sediul în municipiul București, sectorul 1, str. Aviator Alexandru Ștefănescu nr. 8, bl. XIV, sc. A, parter, ap. 2, cod poștal nr. 060100, respectiv de Alina Strugaru, arhitect cu drept de semnătură înscrisă în Tabelul Național al Arhitecților cu nr. 6637, în conformitate cu prevederile Legii nr. 134/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, afiat în evidența Filialei Teritoriale București a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

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

Nerespectarea integrală a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv alin. (2) din Legea nr. 30/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.
În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (1)-(15) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 84/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de țară privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acțiunii, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizare de construire.

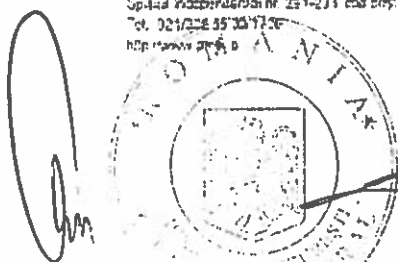
B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate prin bimeridarea legăturii (în conformitate cu formula de autorizare) (formula nr. model F 17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea înregistrării (conform formulei anexate autorizației) (formula nr. model F 18) la Inspectoratul în Construcții București împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcție și instalării avertisierii acestora;
3. să anunțe data încheierii lucrărilor autorizate, prin bimeridarea înregistrării (conform formulei anexate a autorizației) (formula nr. model F 19) la Inspectoratul în Construcții București odată cu convocarea comisiei de recepție.

Spitalul de Recuperare nr. 251-271 cod poștal 060100, sector 6, București, România

Tel. 021/251-9570/71-72

http://www.spital.ro



CONFORM CU ORIGINALUL

2013/03/27 S. VICHES
Bucuresti nr 76

concorda cu: autorizare, amplasare în parcare și starea
interioară, recondiționare și reabilitare a clădirii
cu funcție comercială în regim de închiriere 3+P+3E+U

4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (C.T.A.C.) - valabilă timp de 12 luni, pe care o va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul execuției lucrărilor, se descoperă resturi arheologice (fragmente de ziduri, amănunte de sculptură, pietre de piatră sau sculptate, osamenie, monede, monedele, ceramice etc.) să solicite executarea lucrărilor, să ia măsuri de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția pentru cultura, culta și patrimoniul;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea monumentului public, precum și de protecția a mediului, poluare, zgomot, generare și locale;
7. să transporte la grupă de gunzi ecologice materialele care nu se pot folosi sau să fie reutilizate în urma execuției lucrărilor de construcții;
8. să desfășoare construcția provizorie de șantier în termen de 5 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 3 a prezentei autorizații);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Placa de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte de expirarea termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirii pentru care s-a eliberat "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare de revizuire a proiectului, precum și costurile obligate de plată de teren, soluri egale, ca unitate a rezultatului investiției;
15. să declare construcția proprietate particulară realizată la vederea impozitului, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

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

D. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 24 luni/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care începerea de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

PRIMAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU

SECRETAR GENERAL,
TOMA TUDOR

ARHITECT ȘEF,
Arch. GHEORGHE PĂTRAȘCU

ȘEF SERVICIU,
Arch. DIANA OLTEANU

Înlocuitor: Arch. Aurelia Străniș
Acta de autorizare în valoare de 10.255,00 lei a fost schimbată conform chitanței nr. A 67 nr 70/32 din
07.03.2013
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct în fața datei de 05.04.2013. Prețurile de un
exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizul și acordurile obținute vizate sunt prezentate a.

CONFORM CU ORIGINALUL

În conformitate cu prevederile Legii nr. 36/2006 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

de la data de 03.04.2014 până la data de 07.04.2015.

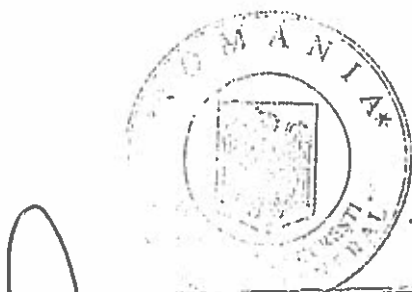
După această dată o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitanții urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/deșfurare.

PRIMAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU

SECRETAR GENERAL
TUDOR TOMA

ARHITECT ȘEF,
Arh. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Data prelungirii valabilității: 13.03.2014
Acritat taxa de 3.076,50 lei, confirmând plata sumei A.G. nr. 94675 din 12.03.2014
Transmisă solicitantului la data de direct prin poștă



.....





CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Primar General**AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE**Nr. 224 / 1504939 din 13.04 / 2017

Ca urmare a cererii adresate de CRISTEA MARIUS-VIOREL căsătorit cu CRISTEA VERONICA-ELENA și GHEORGHE ADRIAN-RAFAEL cu domiciliul în județul -, municipiul București, cod poștal, sectorul 5/1, str. Mișcă Petre/Intr. Roma nr. 1/4, bloc M92/ -, ss. A/ -, et. 1/ -, ep. 8/1Bis, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 1459386/17.11.2015 și completată la nr. 1504939 din 25.05.2017,

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

SE AUTORIZEAZĂ :**EXECUTAREA LUCRĂRIILOR DE CONSTRUIRE pentru:**

Modificări interioare la clădirea cu funcțiune comercială în regim de înălțime S+P+3E+M la care se află în execuție în baza A.C. nr. 175/1126267/03.04.2013 lucrări de consolidare, restaurare, amplasare lift persoane și scară interioară, re compartimentare și refuncționalizare, inclusiv instalațiile interioare aferente. Categorie de importanță a construcției: "B".

Imobilul în discuție este situat în str. Lipscani nr. 25, sector 3, compus din teren cu suprafața de 433,50mp (456,00mp din măsurători) și construcție S+P+4E+2E+M, cu obiectul asigurării serviciilor de trecere, ale proprietății particulare în indiviziune conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 607/06.08.2012 la BNP Zoltă Părvan-Stefan, însoțit cu încheierea nr. 21479/20.08.2012 la OCPI București - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 3, Dispoziției Primarului General nr. 12758/04.08.2010, Proiectului de predare - preluare încheiat cu CCMB - AF sub nr. 977/13.06.2010 și a Proiectului modificărilor al nr. EG/1554/12.08.2010.

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 72562/13.10.2015 de la OCPI București - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 3, Imobilul este liber de sarcini.

Imobilul este înscris pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015 poziția 1398, cod LMI B-II-m-B-19024, casă cu prăvălie.

Amplasamentul este cuprins, conform PUG-MB aprobat cu HOGMB nr. 269/2000, în subzona CP1a - subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional suprapusă peste nucleul istoric și conform PUZ Zona Construită Protejată aprobat cu HOGMB nr. 279/2000, în zona protejată nr. 26a, zona Lipscani, zonă comercială de tip tradițional („lipscăne”), unicat în București, cu valoare de raritate în România, cu grad de protecție maxim (se protejează valorile arhitecturale - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor, în tra strada, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică), unde sunt permise intervenții care conservă și potențiază valorile existente.

Prezenta autorizație se emite în baza art. 7, alin. (15) din legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, republicată și art. 66 alin (2) din Normele metodologice de aplicare a legii 50/1991 aprobate cu OMDFR nr. 839/2009.

Conform Autorizației de Construire nr. 175/1126267/03.04.2013 la clădirea existentă S+P+Mz+2E+M au fost prevăzute lucrări de consolidare, în care rezanțului devine etaj curent și au constat în înlocuirea pereților de compartimentare din cărămidă cu un sistem de cadre și pereți noi din beton armat pentru realizarea unei rigidizări a structurii pe două direcții ortogonale, păstrarea pereților perimetrali care vor folosi drept cofraj pentru cămășuile interioare și protecție termică a imobilului urmând ca tencuiala exterioară să se refacă conform studiilor de restaurare. Stăpî vor avea la nivelul subsolului fundații izolate, iar acolo unde cota fundației peretelui existent de cărămidă nu corespunde cotei fundației stălpului de beton armat, aceasta se va realiza prin execuția unei subfundății locale. S-au înlocuit planșeele din lemn cu planșee din beton armat luate odată cu grinzile cadrelor uniformizând totodată și înălțimea nivelurilor. Planșeele peste subsol din bășcoare de cărămidă între profile metalice s-a refăcut în zonele degradate. S-au reconstituit balcoanele pe fațada spre curtea interioară. S-au re compartimentat spațiile tuturor nivelurilor, s-a refăcut scara interioară, s-a amplasat un lift dar s-a renunțat la scara rulanti provăzută pe toată înălțimea imobilului urmând a se închide golurile aferente și din planșee și modificări locale rezultate. S-a refăcut acoperișul și tencuiala exterioară cu aceeași tipuri de materiale ca cele originale, s-au refăcut/realizat finisajele interioare și cele exterioare (cu păstrarea texturii materialelor și cu nuanțurile precum și a elementelor decorative), conform anex. MQ.

Buc. Regia Străzilor nr. 47, cod poștal 110013 - etaj 3 Sector 5, Primăria
Tel: 021 205 55 01/0203
http://www.pmb.ro



CONFORM CU ORIGINALUL

Lucrările se execută în limitele, cazășii și a obiectelor în modurile și metodele stabilite de proiectant și executant în planșele de execuție și în planșele de execuție de construcție.

Conform Expertizei Tehnice întocmită de ing. Pavel Gh. Constantin, expert tehnic atestat MLPAT nr. 251 și ing. Anacitoiu Catalin, expert MC nr. 71-E, lucrările de intervenție asupra obiectelor vor afecta imobilele învecinate.

Organizarea de șantier se asigură în incinta proprie și pe domeniul public.

Orice alte lucrări sunt interzise.

NOTĂ: Este obligatorie asigurarea asistenței tehnice a proiectanților de specialitate pe tot parcursul executării lucrărilor: expert tehnic, proiectant de rezistență, de instalații, restaurator de piatră și, permanent, a șefului de proiect - arhitect atestat MCPN.

Lucrările se vor executa de agenți economici specializați, sub îndrumarea permanentă a cadrelor tehnice de specialitate, cu acordul acestora, cu răspunderea beneficiarului, proiectantului și executantului lucrării, în conformitate cu normele, normativul și legislația în vigoare, conform documentației tehnice DTAC, luată în evidență OAR Filia a Teritorială București cu nr. 415/24.01.2013, verificată tehnic sub aspectul asigurării exigențelor esențiale de art. Laura Ilie specialist atestat MC nr. 125, art. Mihăescu Gh. Constantin atestat MLPAT nr. 05075, art. Chiriacu C. Dumitru atestat MLPAT nr. 511, ing. Catalin Anacitoiu expert atestat MC nr. 71-E, ing. Zecheru M. Adrian atestat MCRT nr. 03010, ing. Mira I. Niculescu atestat MLPAT nr. 1535, ing. Brandașu M. Costică atestat MLPTL nr. 1536 și ing. Moroscu C. Dan atestat MLPAT nr. 1634, cu avizul MCPN-DOPN-MB nr. 1318/M/17.12.2012, acordul ISO-DROBI nr. 4362/A/27.12.2012 și acordurile proprietarilor vecini pentru asigurarea servitiului de trecere pe parcursul executării lucrărilor autentificate la BNP Manolescu Andreia sub nr. 4218.31.2012 și sub nr. 4321.01.2013 și acordului de principiu al API nr. 4459/23.01.2013.

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

Autorizația inițială s-a eliberat în baza CU 1070/103035/03.07.2012 emis de PMB. Documentația tehnică vizată și neschimbare cât și avizele prezente la care integritate din autorizație: Avizul favorabil al Primarului Sectorului 3 nr. 527/31.08.2012. Adresa Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București de clasarea a Nomenclaturii nr. 15530/04.09.2012, Notificarea Direcției de Sănătate Publică MB nr. 13745/12.01.2013, Aviz ISU (Pompieri) de Securitate la incendiu nr. 43/13/SU-53/25.02.2013, Adresa Administrației Străzilor nr. 4105/13.03.2013, Avizul Enel Distribuția Muncă nr. 2997/453/22.09.2012, Avizul Apa Nova București nr. 12521557/23.09.2012, Avizul Distrigaz Sud Rețea nr. 254/20.08.2012, Avizul Romtelecom SA nr. 130/05/05/01/92377 din 25.09.2012, Avizul FMB-DGISP-Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației nr. 3238 din 04.04.2013, Contract de prestări servicii de salubritate încheiat cu SC Rozari Grup SRL nr. K3JA 0008407/20.08.2012 precum și Avizul MC DO MB nr. 2047/06.04.2017 și Adresa ISU nr. 4381314/09.11.2015.

- pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 3, cod poștal ... Str. Lipscani nr. 25, cartea funciară nr. 214062, număr cadastral 214062.

- valoarea lucrărilor se încadrează în cea inițială de 1.025.500,00 lei, taxa de autorizare urmând a se regulariza după recepția la terminarea lucrărilor.

În baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) nr. C 03 din 2012, elaborată de BIM ARCHITECTURE & PARTNERS SRL - J40/4012/2012, cu sediul în municipiul București, sectorul 3, Str. Aviator Alexandru Șerbanescu nr. 8, bl. XIV, sc. A, parter, ap. 2, cod poștal ..., respectiv de Alexandru Șerbanescu Colaco, arhitect cu drept de semnătură înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 2865, în conformitate cu prevederile Legii nr. 134/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, atât în evidența Fișei Teritoriale București a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

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

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 39/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (1) și (15) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de țară privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

- să anunțe data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterile înregistrări conform formularului anexat autorizației (formularul model F.13) la autoritatea administrativă publică locală emitoare și autorizată;
- să anunțe data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea înregistrări conform formularului anexat autorizației (formularul model F.14) la Inspectoratul de Stat în Construcții - IRCCB împreună cu dovada achitării celorlalți la legea de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și înregistrării acestora;
- să anunțe data încheierii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înregistrări conform formularului anexat autorizației (formularul model F.15) la Inspectoratul de Stat în Construcții - IRCCB, odată cu convocarea comisiei de recepție;
- să asigure pe șantier, în perfecta stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.) vizată spre neschimbare, pe care o va prezenta la cererea organelor de control potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.

Ing. Elena Elena - ing. arh. 03913 Sector 3 București România
Tel. 031.304.55.00
http://www.mediacity.ro

CONFORM CU ORIGINALUL

CRS SA NIM DE V.CRE. și GHEORGHIU-MURARI P. 142.
Str. Lipșanilor 26

Modificarea planului de funcțiune comercială în regim de industrie
S+P+I+M la care se adă în execuție în baza A.C. nr. 170/120667/28.04.2013
lucru de consolidare, restaurare, amplasare în pensare și scări interioare
recompartimentare și reînălțare, înălțare instalație încălzire aer condiționat

5. în cazul în care, pe parcursul execuției lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de acoperșiment de golen, fundații, pietre cioplite sau sculptate, vase, monede, însemne, inscripții, teracote etc.), să oprească execuția lucrărilor, să ia măsuri de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protecția domeniului public, precum și de protecția a medului, poluarea aerului, zgomotului și locală;
7. să lucreze în grupă de lucru ecologică materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ridicate în urma execuției lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 5 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 3 la normen tehnologic);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația reînălțării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la eliberarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după eliberarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de începerea lucrărilor la clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare de revizuire amănunțită, precum și celelalte obligații de plată cu privire la impozite, taxe, contribuții, etc. în urma realizării investiției;
15. să declare construcțiile propriu-zise particulare realizate, în vederea însușirii, la organele teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

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

D. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 12 luni/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

PRIMAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Gabriela FIREA

SECRETAR GENERAL
Georgiana ZAMFIR

ARHITECT ȘEF,
Arh. Adrian BOLD

Înlocuitor: Arh. Aurelia Străduț

Taxa de autorizare înființată în valoare de 10.225,00 lei, achitată conform chitanței seria A 07 nr. 70/32 din 07.03.2013 se va regulariza după recepția la terminarea lucrărilor.

Prezentă autorizație a fost transmisă solicitantului direcției/penalității la data de 10.03.2013 însoțită de un exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizul și acordul de vizare spre deservirea

Str. Păcură, București, nr. 1, etaj 1, sector 1, Municipiul București
Tel. 021 3195 19 20 ext. 2
G. Zamfir

(R) ✓ (R) ✓

ANEXA Nr. 1
la regulament

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE PARȚIALĂ

Nr 1 din 2012.2017

CONFORM CU ORIGINALUL

Privind stadiul fizic de execuție al construcției aferente investiției din str Lipscani, nr. 26, sector 3, București, lucrări executate în cadrul contractului nr. 166 din 31.10.2014 încheiat între:

CRISTEA MARIUS-VIOREL, CRISTEA VERONICA-ELENA, GHEORGHE ADRIAN-RAFAEL si,

SC FOR YOU CONSTRUCT SRL

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

- adresa administrativă Str Lipscani, nr 26, sector 3, Bucuresti
- număr cadastral/număr topografic 214062
- număr carte funciară 214062

2. Lucrările au fost executate în baza autorizației de construire nr. 176/08.04.2013 si 224/13.07.2017, eliberată de Primaria Municipiului Bucuresti la data de 2013 si 2017 cu valabilitate până la data: 2018

3. Aici mai fost prezenți: (nume și prenume, calitatea, semnătura)

Nume și prenume	Calitatea	Semnătura
CRISTEA MARIUS VIOREL	BENEFICIAR	
GHEORGHE ADRIAN RAFAEL	BENEFICIAR	
Ing. MARIUS MANTESCU	ANTREPRENOR	
Ing. RADU COSTIN	ANTREPRENOR	

4. Secretariatul a fost asigurat de Ing. BUJOREANU LAURENTIU NICOLAE - diriginte de șantier autorizat în domeniile: Consolidări construcții - Instalații electrice

ROMANIA - M.D.R.T. - I.S.C.
BUJOREANU P. LAURENTIU - NICOLAE
DIRIGINTE DE SANTIER
AUT. NR. 16258
COMISIUNEA LOCALA DE AUTORIZARE
1.0



CONFORM CU ORIGINALUL

termoventilatii autorizatie nr. 00016258/20.05.2010 si Ing. VICTORIA IIPA - nr 481 S F4.

5. Stadiul fizic de executie:

Cladire cu functie comerciala, regim de inaltime S+P+3E+M, in categoria de importanta B. Cladirea a fost consolidata si restaurata. S-au realizat fatadele si finisajele exterioare conform AC nr 176/2013 si 224/2017.

6. Alte mentiuni:

Se recomanda avizarea receptiei la terminarea lucrarilor de consolidare si restaurare, finisaje exterioare si fatade.

7. Prezentul proces-verbal, continand 2 file si ____ anexe numerotate, cu un total de 2 file, a fost incheiat astazi .12.2017 in 7 exemplare.

EXECUTANT

SC FOR YOU CONSTRUCT SRL

INVESTITOR

CRISTEA MARIUS-VIOREL

GHEORGHE ADRIAN-RAFAEL

Alti participanti:

Nume si prenume

Calitatea

Semnatura



ROMÂNIA
MINISTERUL CULTURII
ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Str. Sf. Ștefan nr. 3, sector 2, București - tel/fax: 021.323.26.11 / 021.323.26.28 e-mail: directia@bucuresti.ro

Nr. 4009/05.12.2017

CONFORM CU ORIGINALUL

Către CRISTEA MARIUS-VIOREL; CRISTEA VERONICA-ELENA și GHEORGHE ADRIAN RAFAEL
București, sector 3, Str. Lipscani nr. 26

Spse și înțâ PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală de Dezvoltare și Investiții
Direcția Cultură, Sport, Turism
Domnului Director Executiv

REF. NEEXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE:

Pentru imobilul situat în Municipiul București, sector 3, Str. Lipscani nr. 26, în suprafață construită totală de 2429 mp, înscris în cartea funciară cu nr. 214062 a mun. București, sector 3 și nr. cadastral 214062-C1 monument istoric cod LMI B-II-m-B-19024

Ca urmare a documentației transmise privind intenția de vânzare a imobilului situat în Municipiul București, sector 3, Str. Lipscani nr. 26, în suprafață construită totală de 2429 mp, înscris în cartea funciară cu nr. 214062 a mun. București, sector 3 și nr. cadastral 214062-C1, monument istoric cod LMI B-II-m-B-19024, în baza prevederilor art. 4 alin. (4) și art. 26 a în (1) punctul 36 din Legea 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, vă comunicăm că Ministerul Culturii nu își exercită dreptul de preemțune asupra imobilului menționat.

Conform art. 4 alin. (8) din Legea 422/2001, republicată, cu modificările ulterioare, se transmite dreptul de preemțune al statului către autoritățile publice locale.

Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, cu modificările ulterioare, proprietarul imobilului în cauză are următoarele obligații:

- Oricând intervenție asupra imobilului, inclusiv schimbarea de destinație se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii, conform prevederilor art. 23 din Legea 422/2001, republicată, cu modificările ulterioare;
- Conform prevederilor art. 36 alin. (4) și b) din Legea 422/2001, republicată, cu modificările ulterioare, veți notifica viitorului proprietar că imobilul este înscris în *Lista monumentelor istorice* și are obligația să îi revin prin lege;
- Conform alin. (9) al art. 4 din Legea 422/2001, republicată, "Comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusive pentru situațiile în care monumentul istoric este vândut de mai multe ori";
- În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (4) lit. c) Legea 422/2001, republicată, cu modificările ulterioare, în termen de 15 zile de la data vânzării imobilului, veți înștiința în scris Direcția pentru Cultură a Municipiului București despre schimbarea proprietarului și veți transmite acesteia o copie după act;
- Depunerea de către proprietar a prezentei Comunicări la Direcția pentru Cultură a Municipiului București și a documentației de preemțune la Primăria Municipiului București-Direcția Cultură, Sport, Turism la Registratura PMB din Bd. Regina Elisabeta nr. 42, sector 5, București.

Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea monumentului istoric (interdicții de înstrăinare, ipotecă, drepturi de privilegiu, gravare de sarcini) rămâne în sarcina înlocuitorului actului de înstrăinare.

DIRECTOR EXECUTIV
Dragoș FRĂȘINEANU



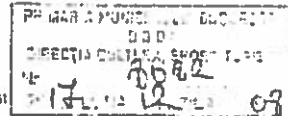
84

Catre,

Primăria Municipiului București
Direcția Culturală, Sport, Turism
Serviciu Cultural - Secretariatul Comisiei de analiză a achizițiilor privind exercitarea
dreptului de către Municipiul București pentru imobile monumente istorice
B-dul Regina Elisabeta nr. 47, etajul 2, cam. 213, sector 5 București
Tel: 021 306 55 00 sau 021 306 55 65 tel. 2142

Valeriu Stancu
05.12.2017

NOTIFICARE
privind intenția de vânzare a imobilului



Subsemnatul(a) **CĂLÎCEA MIHAIL VIOREL ȚI GHEORGHE ADRIAN RAFAEL**
Procurator/prezentant legal al proprietarului, conform documentului anexat al imobilului din
STR. MIȘCĂ PETRE NR. 1, BL. H 82, SECTOR 4, BUCUREȘTI

declară pe propria răspundere că imobilul nu face obiectul unor litigii.

Având în vedere că declararea mai sus, în conformitate cu prevederile art. 35 alin. (4) lit. a) din Legea nr. 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice, reînnoită și în vigoare cu privire la intenția de a vinde imobilul și vă solicităm să ne comunicați dacă Primăria Municipiului București își exercită dreptul de preeminență în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (4) sau art. 26 alin. (1) pct. 10 din Legea 422/2001.

Prin acord cu imobilul are o suprafață construită de **2429** mp, în regim de
Tracție de **51 P + 3 e + 1 m** anul construcției este indicat în clasa de valoare
10, valoarea de vânzare fiind de **10,720.000 Euro**

Anexat depunem:

- copie după Comunicarea nr. 4005 din 12.12.2017 Direcția pentru Cultură a Municipiului București (Str. St. Ștefan nr. 3 sector 2, București);
- copie după actul de proprietate;
- copie cadastrelul mobilier;
- copie extras de carte funciara nr. 11;
- copie planuri ale imobilului monument istoric cu marcare scarașilor care fac obiectul vânzării (1:500 și 1:2000);
- fotografii interioare axiale, în cazul vânzării unui imobil;
- fotografii interioare în cazul vânzării unui apartament/spațiu dintr-un imobil;
- procură notarială delegație, încheiere în caz de necesitate

Vă rugăm să ne comunicați decizia Dvs. în termenul prevăzut de lege.

Către: **PROPRIETAR**

Numele și prenumele în clar: **GHEORGHE ADRIAN RAFAEL**

Semnătura: *[Signature]*

Ștampila după caz

Telefon: **0723 785 829**

Adresa de corespondență: **STR. MIȘCĂ PETRE NR. 1, BL. H 82, SECTOR 4, BUCUREȘTI**

NOTĂ:

- Toate rubricile vor fi obligatoriu completate
- în cazul în care există intrări neactualizate sau documentație depușă este necesar să se actualizeze și să se depună documentația
- Toate documentele depuse vor fi returnate la prezentarea la biroul de recepție din cadrul Serviciului Cultural al Municipiului București sau la biroul de recepție la adresa de corespondență menționată

CONFORM CU ORIGINALUL



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTOR 3

Dosarul nr. 332251 / 16.08.2010

INCHEIERE Nr. 332251.

CONFORM CU ORIGINALUL

Registrator STIRE IOAN ADRIAN

Asistent - registrator IONITA CRISTINA

Asupra cererii introduse de GHEORGHE ADRIAN-RAFAEL, TARAU ADRIAN-NICOLAE cni.ind
inscrierea in cartea funciara, in baza act:

- CERTIFICAT FISCAL nr. 1259860/ 13.08.2010 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 3 - DML
- DISPOZITIE nr. 12667/ 11.06.2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
- DISPOZITIE nr. 12758/ 04.08.2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
- PROTOCOL nr. 16541/ 12.08.2010 emis de CGMB - AFI
- PROTOCOL nr. 9771/ 16.05.2010 emis de CGMB - AFI vazand referatul asistentului - registrator,
in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 43 din Legea
7/1998 - republicata, tariful achitat in suma de 900 lei, cu chitanta 0085020 / 16-CE-2010 pentru
Receptie si infintare carte funciara avand codul nr. 2.1.1, Drept de proprietate sau dozmembraminte in
favoarea persoanelor fizice si a cultelor religioase recunoscute in conditiile legii avand codul nr. 2.3.2

DISPUNE:

Admite inscrierea imobilului situat in Strada LIPSCANI numarul 26, cu numarul cadastral 12433 la
PI/1 a C.F. INDIVIDUALA numarul 105741 din localitatea BUCURESTI SECTOR 3.

Admite INTABULAREA dreptului de PROPRIETATE asupra imobilului situat in Strada LIPSCANI
numarul 26, cu numarul cadastral 12433 in scris in Cartea Funciara INDIVIDUALA cu numarul 105741
a localitatii BUCURESTI SECTOR 3 la PI/ 1 in favoarea lui TARAU ADRIAN NICOLAE asupra cotei
de NEDETERMINATA cu titlu de RESTITUIRE la PI/ 1.

Admite INTABULAREA dreptului de PROPRIETATE asupra imobilului situat in Strada LIPSCANI
numarul 26, cu numarul cadastral 12433 in scris in Cartea Funciara INDIVIDUALA cu numarul 105741
a localitatii BUCURESTI SECTOR 3 la PI/ 1 in favoarea lui GHEORGHE ADRIAN RAFAEL asupra
cotei de NEDETERMINATA cu titlu de RESTITUIRE la PI/ 2.

Prezenta se va comunica: GHEORGHE ADRIAN-RAFAEL, TARAU ADRIAN-NICOLAE
Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de
Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie din oficiu in cartea funciara si se solutioneaza de
catre registratorul - sef.

Solutionata la data de: 24.08.2010

Registrator
STIRE IOAN ADRIAN

Asistent - registrator,
IONITA CRISTINA

pagina 1 / 1

S-a cerut autentificarea prezentei înscrisuri



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

CONFORM CU ORIGINALUL

Între subsemnații

- **TARĂU ADRIAN-NICOLAE**, cetățean român, necăsătorit (conform propriei declarații), născut la data de 06.12.1963 în mun. Oradea, jud. Bihor, cu domiciliul declarat în Carada, posesor al Cății de Identitate Provizorie seria P.C. nr. 613581, eliberată la data de 12.04.2011 de SPCLP Oradea, și al Pașaportului tip P cod ROU seria 12365320, eliberat la data de 06.11.2010 de autoritățile competente din Bihor, cu valabilitate până la data de 05.11.2016, ord. CNP 681206054709, în calitate de **vândător**,

și
- **CRISTEA MARIUS-VIOREL**, cetățean român, căsătorit cu doamna **CRISTEA VERONICA-ELENA** (CNP 1760527431553) având regim matrimonial comunitatea legală de bunuri conform propriei declarații și Certificatului de căsătorie seria CB nr. 951191 emis la data de 07.12.2002 de către Primăria Sectorului 5, domiciliat în mun. București, str. Mișcă Petru, nr. 1, bl. M82, sc. A, et. 1, 10.8. sector 5, posesor al C.I. seria RR, nr. 602681, eliberată la data de 12.05.2009 de SPCEP S5, biroul nr. 1, având CNP 1690604450011, în calitate de **cumpărător**.

S-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

Art. 1 Obiectul vânzării

Eu, **TARĂU ADRIAN-NICOLAE**, vând domnului **CRISTEA MARIUS-VIOREL**, cota indiviză de 1/2 (jumătate) ce v dețin din întregul drept de proprietate din **imobilul situat în mun. București, str. Lipseanu nr. 26, sector 3, înscris în Cartea Funciară nr. 214062 (Nr. CF vechi Nr. 105741, proveniență din conversia de pe hârtie a CF nr. 105741, Nr. cadastral vechi imobil 12433) a mun. București, sector 3, cuprins în întregul său din**

- **teren** aferent intravilan având categoria de folosință "urși construcții" în suprafață de 453 mp, din care (456 mp conform extrasului de carte funciară pentru autentificare de nou pos) identificat cu număr cadastral 214062, și

- **construcția** de tip A edificată pe acesta, având regim de înălțime S-P+Mezanin+2E+Mansardă (din acte), identificată cu număr cadastral 214062-C1, cu o suprafață construită la sol de 432 mp, reprezentând subzol în suprafață de 283.00 mp, parter în suprafață de 368.00 mp, etajul 1 în suprafață de 312.00 mp, etajul 2 în suprafață de 362.00 mp și mansardă în suprafață de 52.00 mp, cu obligația asigurării servituiții de trecere, așa cum rezultă din Dispoziția nr. 12758/04.08.2010 emisă de Primăria Municipiului București - Primar General, care se identifică conform Raportului de expertiză tehnică extrajudiciară întocmit de expert tehnic judecătoresc Drăgan Ioan, anexă la Dispoziția de mai sus

Dreptul de proprietate al vânzătorului asupra cotei indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus a fost înscris în Cartea Funciară sus menționată, cu încheierea nr. 332251 16.08.2010 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București Sector 3

Eu, **CRISTEA MARIUS-VIOREL**, înțeleg să dobândesc cota indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus în condițiile prevăzute în prezentul contract

Art. 2 Moduri de dobândire istoricului proprietății

Eu, **TARĂU ADRIAN-NICOLAE**, declar că am dobândit cota indiviză de 1/2 (jumătate) din dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus, în indiviziune cu domnul Ghiorghiu

PRIMĂRIA 3 9 1

CONFORM CU ORIGINALUL

Adrian Rafael, pârșitor al celeilalte jumătăți din imobil, cu titlu de restituire în natură, în baza Dispoziției nr. 12667 din 11.06.2010 emisă de Primăria Municipiului București - Primar General, Protocolului nr. 977/16.06.2010 încheiat cu Consiliul General al Municipiului București - Administrația Fondului Imobiliar, Dispoziției nr. 12753/04.08.2010 emisă de Primăria Municipiului București - Primar General și Protocolului modificator la protocolul de mai sus, cu nr. EG/16541/12.08.2010 încheiat cu Consiliul General al Municipiului București - Administrația Fondului Imobiliar.

Calitatea de pârșitoră îndreptățită la restituire am dobândit-o de la domnul Hirschhorn Carl, conform Contractului de cesiune autentificat sub nr. 864 la data de 29.10.2009 de Notar Public Violeta Simona Popescu cu sediul biroului în mun. București, sector 1, am prin care acesta a cessionat în toată egalitate subsemnatul și către domnul Gheorghe Adrian Rafael, toate drepturile litigioase prezente și viitoare privind imobilul descris mai sus, învocate din nou înscrisul 1703/2001 depus la Primăria mun. București în baza Legii nr. 10/2001.

Din acest contract de cesiune rezultă că autorul domeniului Hirschhorn Carl, respectiv tatăl acestuia, Eugeniu Hirschhorn, căsătorit cu Silvia Hirschhorn, născută Huber, a dobândit la data de 17.11.1937, prin actul de vânzare încheiat cu domnul Pierre Kraemer-Raine, autentificat la Tribunalul Ilfov, Secția Notariat sub nr. 41/24.11.1937 înregul. Imobilul situat în mun. București, str. Lipscani nr. 26 (fost nr. 16-18). De asemenea, din contractul de cesiune de mai sus rezultă că în anul 1950, imobilul a fost confiscat de statul român, iar în anul 2001, domnul Hirschhorn Carl a notificat Primăria mun. București solicitând restituirea în natură în baza Legii nr. 10/2001, a imobilului situat în mun. București, str. Lipscani nr. 14-16 înscrisul altuia în str. Lipscani nr. 26, sector 3, fostă proprietate a părinților săi.

De asemenea, din dispozițiile emise de Primăria mun. București, arătate mai sus, rezultă că dovada calității domnului Hirschhorn Carl de pârșitoră îndreptățită la restituire în baza înscrisului s-a făcut în baza Certificatului de moștenitor nr. 31/14.05.2010 emis în dosar nr. 32/2010 conexat la dosar nr. 33/2010 de Notar Public Violeta Simona Popescu din mun. București, sector 1.

Subsemnatul TARĂU ADRIAN-NICOLAE, declar pe proprie răspundere că nu există sancțiunile prevăzute de codul penal cu privire la falsul în declarații și că a doborât din toate mele indivizi din imobil, am fost necesitățile.

Prezentarea istoricului proprietății s-a făcut în baza Contractului de cesiune autentificat sub nr. 864 la data de 29.10.2009 de Notar Public Violeta Simona Popescu cu sediul biroului în mun. București, sector 1 și Dispozițiilor nr. 12667 din 11.06.2010 și respectiv nr. 12753/04.08.2010 ambele emise de Primăria Municipiului București - Primar General.

Art. 3 Serviciile de lucru bunului imobil (Regimul juridic și fiscal al bunului imobil)

Subsemnatul vânzător, TARĂU ADRIAN-NICOLAE, declar pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile din Codul Penal, cu privire la falsul în declarații, că obiectul acestui contract, respectiv cota indiviză de 1/2 (jumătate) din imobil descris mai sus, se află în proprietatea mea exclusivă, este liberă de orice sarcini și servituți, nu face obiectul niciunei litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești penale, se află în circuitul civil, nu a fost naționalizată sau expropriată, nu a fost adusă ca apartență la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu am constituit vreun dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra acestuia și nu a mai fost încheiat vreun alt contract cu nicio persoană fizică sau juridică care să aibă ca obiect această cotă indiviză, în caz contrar, înțelegând să răspund atât civil cât și penal.

Subsemnatul, TARĂU ADRIAN-NICOLAE, declar că Dispozițiile nr. 12667 din 11.06.2010 și nr. 12753/04.08.2010 emise de Primăria Municipiului București - Primar General și Protocolul nr. 977/16.06.2010 și Protocolul modificator la protocolul nr. 9771, cu nr. EG/16541/12.08.2010 ambele încheiate cu Consiliul General al Municipiului București - Administrația Fondului Imobiliar, în legătură cu restituirea imobilului descris mai sus către subsemnatul vânzător și către domnul Gheorghe Adrian Rafael, fac obiectul QCAR al procesului aflat pe rolul Tribunalului Municipiului București arând număr de dosar 42162/3/2010, studiul procesual fiind fond, așa cum rezultă și din actelele și ale Portalului Instanțelor de Justiție și Ministerului Justiției și României.

Procedură de L





CONFIRM CU ORIGINALUL

170
100
lui
da
de
-
m
tr
de
de
ce
180
190
200
210
220
230
240
250
260
270
280
290
300
310
320
330
340
350
360
370
380
390
400
410
420
430
440
450
460
470
480
490
500
510
520
530
540
550
560
570
580
590
600
610
620
630
640
650
660
670
680
690
700
710
720
730
740
750
760
770
780
790
800
810
820
830
840
850
860
870
880
890
900
910
920
930
940
950
960
970
980
990
1000

Asfel, cota indiviză din imobilul deșertat mai sus nu este gravată de alte sarcini sau servituți, decât cea de mai sus, nu a fost scoasă din circuitul civil în tencuielă vreunui act normativ de trecere în proprietatea Statului, astfel cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare emis în baza cererii nr. 19713/28.05.2012 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București Sector 3, iar eu vândătorul, garantez pe cumpărător de răspunderea pentru orice evoluție totală sau parțială, din fapte personale sau a unui terț, conform art. 1672 și art. 1695-1697 din Cod Civil român.

Subsemnatul vândător, TARĂU ADRIAN-NICOLAE, declar că imobilul deșertat mai sus este achitat la zi de mine, vândătorul, astfel cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale nr. 1387194 din 01.06.2012 eliberat de Direcția Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Sectorului 3 București, iar de la această dată ele trec în sarcina cumpărătorului, care suportă și taxa de autentificare a prezentului înscris.

Subsemnatul vândător, TARĂU ADRIAN-NICOLAE, declar că sunt achitate la zi, astfel data autentificării prezentului contract, toate debitele către societățile furnizoare de utilități, aferente cotei mele indivize din imobilul deșertat mai sus.

Subsemnatul vândător, TARĂU ADRIAN-NICOLAE, declar că nu am datorii către societatea furnizoare de energie electrică aferente cotei mele indivize din imobilul deșertat mai sus.

Subsemnatul cumpărător, CRISTEA MARIUS-VIOREL, declar că sunt de acord cu în cazul în care se va dovedi că există totuși debite către orice societate furnizoare de utilități, inclusiv către societatea furnizoare de energie electrică aferente acestei cote indivize din imobil, să plătesc și să achit aceste debite, urmând ca ulterior achitării acestora să îmi recuperez prejudiciul creat de la domnul TARĂU ADRIAN-NICOLAE.

Subsemnatul vândător, TARĂU ADRIAN-NICOLAE, declar că pentru acest bun imobil din care înscădrez cota mea indiviză de 1/2, a fost emis Certificatul de performanță energetică de către inginer auditor Calianu Constanța atestat cu numărul seria BA nr. 00691 înregistrat în registrul auditorului cu nr. 0732 68 06 2012 din care rezultă următoarele performanțe energetice: valoarea energiei 48, clasa energetică C, consum anual specific de energie [kWh/m²an] 285,92 și indice de emisii echivalente CO₂ [kg CO₂/m²an] 36,36.

De asemenea, eu, vândătorul TARĂU ADRIAN-NICOLAE, declar că imobilul din care înscădrez cota mea indiviză de 1/2 prin prezentul contract, a fost inclus în categoria monumentelor istorice, fiind nominalizat în Lista Monumentelor Istorice din Mun. București, actualizată, aprobată prin Ordinul nr. 231/27.04 al Ministerului Culturii și Cultelor, iar din Comunicarea nr. 813/05.06.2012 emisă de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național - Direcția pentru Cultură și Patrimoniul Național al Municipiului București, rezultă că imobilul se poate vinde liber către persoane fizice sau juridice cu înscădrea servitului ce decurge din regimul juridic de monument istoric al bunului, conform prevederilor Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, în condițiile în care atât Statul Român cât și Primăria Municipiului București, prin direcțiile competente au și au exercitat dreptul de preempțiune la vânzarea imobilului, așa cum rezultă din Comunicarea nr. 813/05.06.2012, emisă de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național - Direcția pentru Cultură și Patrimoniul Național al Municipiului București și Adresa nr. 1324/31.05.2012 emisă de Primăria Municipiului București, Direcția Generală Dezvoltare și Investiții - Direcția Cultură, înțelegând, Turism și Serviciu Cultural.

Subsemnatul, TARĂU ADRIAN NICOLAE, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal cu privire la falsul în declarații că: eu există înscădrea, reclamații, sesizări și/sau proceduri în curs, de orice natură, în contra mea, a vândătorului, cu privire la cota indiviză vândută prin prezentul contract și/sau privind proprietatea asupra acesteia. În afara celor din Dosarul cu nr. 42162/3.2010 aflat pe rolul Tribunalului București; în toate actele ce au stat la baza prezentului contract, precum și în originalul Notarului Public în scopul redactării și autentificării prezentului contract au fost obținute în mod legal și

[Handwritten signature]



SECRETARIA DE ECONOMIA
DIRECCION GENERAL DE ASESORIA ECONOMICA
1988
Año
Tercer
Cuatrimestre

Transmisoria proprietății, de drept și de fapt, conform art. 1672 și art. 1674 din C.C.,
prevederii înscrise

[illegible][illegible]

Amfel, eu CRISTEA MARIUS-VIOREL. Doctor că am zădit, iar eu, TARĂU
ADRIAN-NICOLAE, declar că am primit miegal peşul vânzării de la com-păria: 333 care a
arbitrăm meu. Acumă declarăm a mea (într-un loc de afişare) căvărăre de primire a
întregului preţ al vînzării şi doctor învedat că nu mai am nimic preţele de la com-păria
preţele a omul răvără.

EL CRISTEA MARIUS-VIOREL, cumpar de la domnul TARAI ADRIAN, mai sus cu pretul indicat asupra contului indicat de la Căminul din cadrul desens acord cu conținutul acestuia și în condițiile menționate în prezenta scrisoare și declar că sun de

Eu, cumplătorul acestei situații juridice pe care am verificat-o atât personal, cât și cu ajutorul juristilor existanți, înțelegând că imobilul din care dobândesc casa încălzită de 2 (juridice) prin prezenta contract face obiectul unui proces alții pe lângă Tribunalul Judecătoresc din București, și înțeleg să dobândesc în aceste condiții asigurarea pe orice caz în legătură cu această situație.

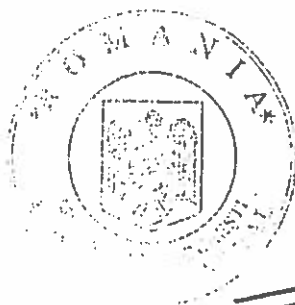
Declara toatădată că am luat la cunoștință despre suma de bani a celor indivizi de la (juarante) din mobilul de mai sus, declar că am vizuat o personală și înțeleg că dădând-se cele indivizi de la (juarante) din mobil în aceste condiții

Subsemnatul CRISTEA MARIUS-VIOREL, declară că am "un" la cunoștință despre faptul că imobilul din care dobândesc cota indicată de % (unitate) prin prezentul contract este înscris în cartea funciar nr. _____ din cadrul sectorului nr. _____ din cadrul orașului _____ județul _____ și în baza cărții funciare nr. _____ din cadrul sectorului nr. _____ din cadrul orașului _____ județul _____.

Eu, comprătorul, CRISTEA MARIUS-VIOREL, declar pe proprie răspundere că aiudea eu căi și aia mea: CRISTEA VERONICA-ELENA, nu ne aflăm în meo stare de incapacitate legală în legătură cu dobândirea dreptului de proprietate asupra cotei indivize ce face obiectul prezentaui contract, conform art. 1653 și 1654 din Codul Civil.

Eu, compătorm, deșir eu am primit de la vizitator până la semnarea prezentei
insens, actele de pregătire din totalul actelor prezente la an 9 de mai jos, în original/copie
legalizată și/sau copie, după caz

EL CUMPARATORUL MA OBLIG SI EFECTUEZ TOATE POPULARITATELE
NECESARE PENTRU DESCHIDERE A CONTULUI FISCAL PE NUMELE MEU SI AL SOTII!



90

CONFORM CU ORIGINALUL

MELE PRIVIND COTA INDIVIZĂ DIN IMOBILIUL DESCRIS MAI SUS ÎN VEDEREA DE
PREȚECH DE ZILE DE LA DATA AUTENTIFICĂRII PREZENTULUI ÎNSUȘIR

Subsemnatul, CRISTEA MARIUS-VIOREL, declar pe propria răspundere, având
conștientizarea prevederilor Codului Penal cu privire la falsul în declarații și la data prezentului
contract, sunt căsătorit cu doamna CRISTEA VERONICA-ELENA având reședință
matrimonială comună legală de bunăvoință

Art. 7 Reglementări legale incidente

Eu, vânzătorul, declar că am cunoștință despre dispozițiile art. 77 din Codul Fiscal cu
privire la impozitul asupra veniturilor obținut din transferul proprietății asupra imobilelor și înțeleg
că achit acest impozit datorat pe venitul obținut din transferul dreptului de proprietate conform
art. 77 din Codul Fiscal, astfel data autentificării prezentei înscrise.

Not, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr.
556/2002 cu modificările și completările ulterioare și sancționarea spălării banilor.

Not, părțile contractante, declarăm pe propria răspundere, cunoșcând dispozițiile din
Codul Penal, referitor la falsul în declarații următoarele: nu am încheiat o altă convenție ascunsă
prezentului act nici la noi și nici cu o agenție imobiliară în caz contrar, înțelegem să suportăm
prevederile legii penale.

Art. 8 Publicitatea încheierii

Eu, TÂMBĂU ADRIAN-NICOLAE, declar că sunt de acord în mod expres cu radierea
dreptului meu de proprietate asupra cotei indivize ce face obiectul prezentului contract, din
Cartea Funciară nr. 214062 (Nr. CF vechie Nr. 10574), prevăzută din anexa nr. 1 la CF nr.
10574) a mun. București, sector 3, precum și cu mbrăsurarea dreptului de proprietate al
cumpărătorului, CRISTEA MARIUS-VIOREL, asupra cotei de către Oficiul de
Cadastru și Publicitate Imobiliară competent, conform art. 185 pct. 2 din Codul Civil și conținut
art. 83, pct. 27 din Legea 71/2011.

Not, părțile, mandatăm Biroul Notarului Public să efectueze în numele nostru și pe
noi, toate formalitățile prevăzute de lege pentru încheierea prezentului contract de vânzare
cumpărare în Registrul de Carte Funciară competent în zona în care se urmărește cota și a
încheia prezentul contract conform prevederilor art. 118 din Codul Civil.

Art. 9 Actele prezentate de părți

1. Dispoziția nr. 12647 din 11.06.2010 emisă de Primăria Municipality București - Primar
General, în original;
2. Protocolul nr. 977/15.05.2010 încheiat cu Consiliul General al Municipality București -
Administrația Fondului Imobiliar, în original;
3. Dispoziția nr. 12758/04.06.2010 emisă de Primăria Municipality București - Primar
General, în original;
4. Protocolul radiierii la protocolul de noi sus, cu nr. EG 1634/12.08.2010 încheiat cu
Consiliul General al Municipality București - Administrația Fondului Imobiliar, în
original;
5. Încheierea nr. 31223/16.08.2010 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
București Sector 3, în original;
6. Contractul de cazăire agentului sub nr. 844 la data de 29.10.2009 de Notar Public
Viorela Simona Popescu cu sediul biroului în mun. București, sector 1, în original;
7. Certificatul de moștenitor nr. 31.12.05.2010 emis în dosar nr. 23.2010 conexat la dosar
nr. 33.2010 de Notar Public Viorela Simona Popescu din mun. București, sector 1 în
copie;
8. Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare emis în baza cererii nr. 19733/29.05.2012
de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, Biroul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară București Sector 3 în original;



9. Certificatul de stare civilă pentru persoane fizice cu cetățenie română și țările din UE nr. 587954 din 03.06.2012 eliberat de Direcția Județeană de Stat Civil din cadrul Primăriei Sectorului 5 București în copie.
10. Adresa nr. 104431 din 2012 emisă de Primăria Municipiului București, Direcția Generală de Cultură și Turism și Direcția Culturală, în vigoare, Titular în Serviciul Cultural, în original.
11. Comunicarea nr. 5535/16.06.2012 emisă de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național - Direcția pentru Cultură și Patrimoniul Național al Municipiului București în copie.
12. Certificatul de performanță energetică emis de către inginer suedez Caliana Contracting asociat cu certificatul serie SA nr. 80691 înregistrat în registrul național cu nr. 6332/C6.06.2012, în original.
13. Certificatul de căsătorie serie CB nr. 951 din emis la data de 07.12.2010 de către Primăria Sectorului 2, în original.
14. Acte de identitate, buget și comerțiale în copie.

În primele contracte s-a decedat să se luze de acord cu traseul contra de cârmă
cumprătorii astfel cum a fost încheiat și s-a luat la cunoștință că, întrucât experții vor
necesită astfel ca, în caz de încheiere, se vor lua în considerare și toate celelalte
credința a moștră a stărilor din acest caz sau de o altă parte, întrucât se va lua
în considerare și toate celelalte credințe și toate celelalte credințe și toate celelalte
Natura Publică se a efectuat astfel încât să se luze de acord cu traseul contra de cârmă

În vederea stabilirii importanței, nivelului și caracterului acțiunii a fost înființată o comisie de 2.212.700 lei, subliniată a 200.000.000 Euro (cincizeci de milioane de euro) din care au fost înființate proiectele acțiunii, însumând de 1 Euro + 4.466 Ron. suma ce reprezintă prețul pe acțiune rămasă.

Reducerea preţului al ştiinţific la Revista Naţională "EQUITAŢIA" cu vedea în anul
1964-1965. Către Căminul nr. 14, sector 1, în 5 (cinci) exemplare, din care 1 (un) exemplar a
fost dat la bibliotecă; 1 (un) exemplar la editura "Universitatea" 1 (un) exemplar la
la N.C.P. nr. 2 (doi) exemplare a se dăruie exemplare.

INZATOR,
TARAU ADRIAN-NICOLAE
Nume si prenume

Sent. at 374

CUMPARATOR,
CRISTEA MIHAIL-SIOREL
Nume si prenume

Seminar

7th & 8th Ave

CELESTIAL MECHANICS

Pag. 89

92

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA
MINISTERUL DE JUSTITIE



Biroul Notarial „AEQUITAS”
București, Calea Griviței nr. 206, sector 1
Operator de date cu caracter personal nr. 19113
Tel-fon: 021-224.23.56; 021-224.23.50; Fax: 021-224.23.43

**ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 607
06 Iunie 2012**

În fața mea, **ZORILĂ RĂZVAN-ȘTEFAN**, Notar Public, la sediul biroului de notariat
s-au prezentat:

- **TARĂL ADRIAN-NICOLAE**, cu domiciliul declarat în Canada, identificat cu
Pașaportul tip P cod ROU seria 2266327, eliberat la data de 04.11.2006 de autoritățile
competente din Olanda, cu valabilitate până la data de 04.11.2015, având CNP 1661206954709 în
calitate de căsătorit, și

- **CRISTEA MARIUS-VIOREL**, domiciliat în mun. București, str. Vișeu Pătră, nr. 1
et. III, sc. A, et. 1, ap. 3, sector 3, identificat cu C.I. seria RL nr. 602687, eliberată la data de
12.03.2009 de SPCEP SA, biroul nr. 1, având CNP 1690504450011, în calitate de căsătorit,
care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat
date exemplare de lui.

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

S-a încasat taxa în sumă de 46 5-6.00 RON cu B.F. nr. 9 din data autentificării, emisă
de acest birou notarial.

S-a încasat taxa A.N.C.P.J. în sumă de 3349.00 RON cu B.F. nr. 10 din data
autentificării, emisă de acest birou notarial.

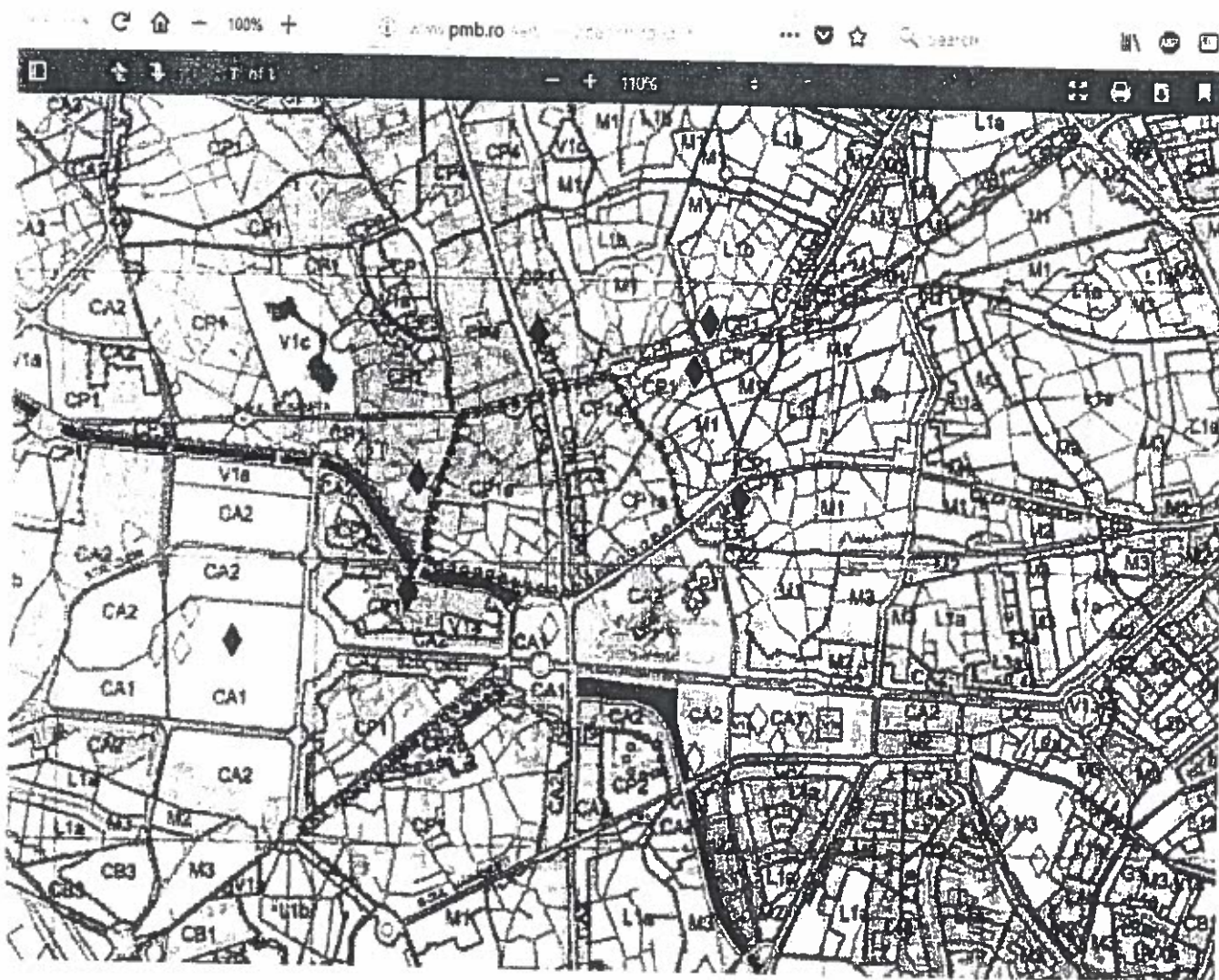
S-a încasat osumă de 12 302.00 RON + TVA, cu B.F. nr. 11 din data autentificării,
emisă de acest birou notarial.



CONFORM CU ORIGINALUL

Anexa 8 – Informații privind coeficienți urbanistici ai zonei

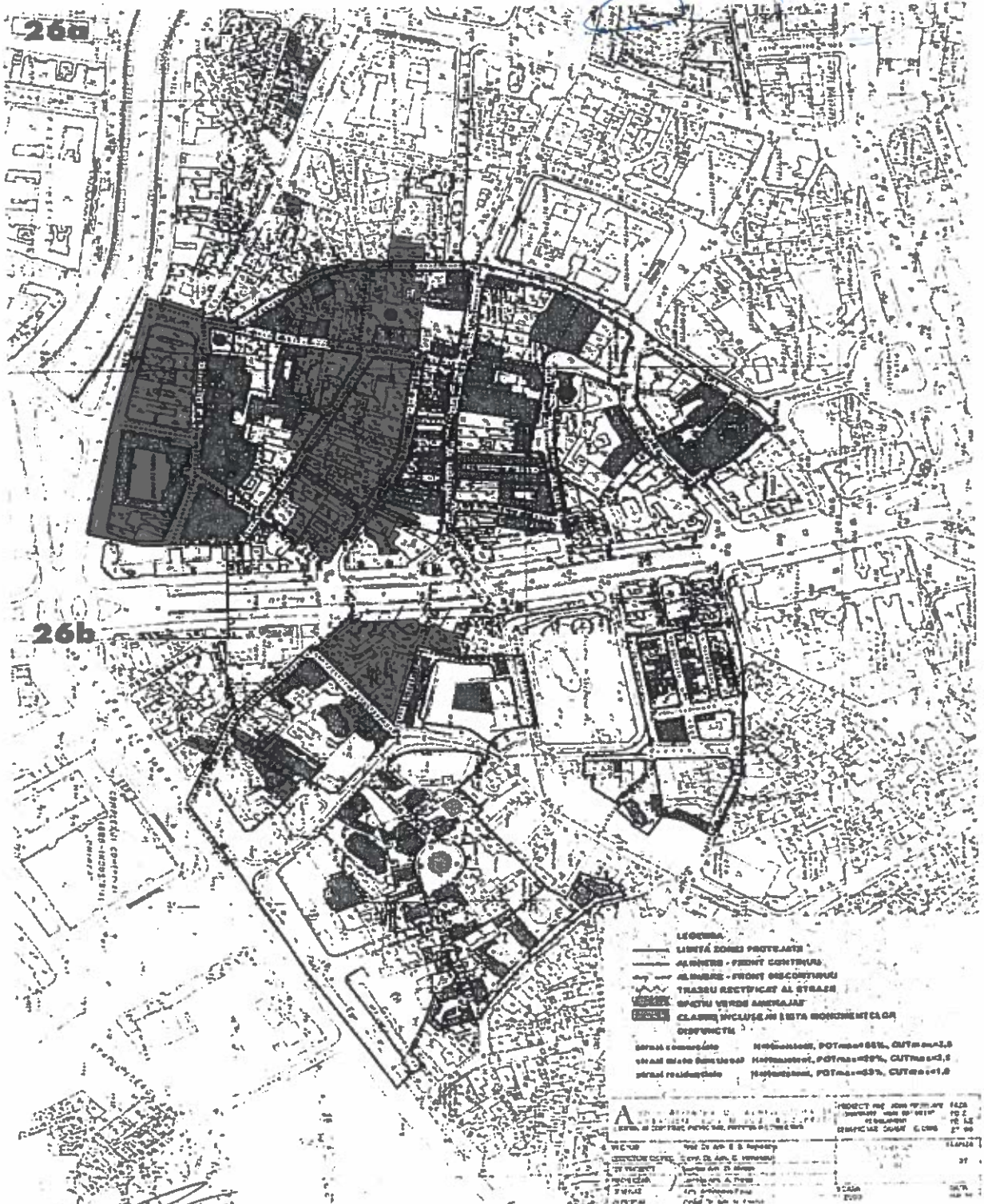
- Încadrare conform PUG – Subzona construită protejată Cp1a – Zona protejată nr. 26 – Lipscani



9h

CONFIRMED BY

- Zona protejată nr. 26 – Lipsani





Serviciul Cultură

Nr. 530 / SC / B. C. S. 2018

CONFORM CU ORIGINALUL

PROCES - VERBAL

al ședinței Comisiei de negociere în vederea achiziționării de către Municipiul București a imobilului monument istoric în Str. Lipscani nr. 26, sector 3, București

Prin D.P.G. nr. 483/27.03.2018 a fost constituită Comisia de negociere în vederea achiziționării de către Municipiul București a imobilului monument istoric situat în str. Lipscani nr. 26, sector 3, București.

Comisia de negociere s-a întrunit astăzi, 23.05.2018, în vederea continuării procedurii de negociere a prețului pentru imobilul situat în str. Lipscani nr. 26, sector 3, București.

La ședință au fost invitați și au confirmat prezența proprietarii imobilului în cauză.

Au fost supuse discuțiilor următoarele:

- obiecțiunile proprietarilor imobilului situat în str. Lipscani nr. 26, sector 3, București cu privire la raportului de evaluare nr. 31/23.02.2018, întocmit de către S.C. Media City S.R.L. pentru imobilul în cauză, obiecțiuni înregistrate la Registratura Primăriei Municipiului București cu nr. 1613950/05.04.2018;

- punctul de vedere asupra raportului de evaluare nr. 31/23.02.2018, transmis prin adresa Direcției Patrimoniu – Serviciul Concesionări nr. 2383/18.05.2018.

În urma analizării documentației și a discuțiilor avute s-a decis:

... achiziția imobilului situat în str. Lipscani nr. 26, sector 3, București, cu prețul de 4.300.000 EURO, preț stabilit în conformitate cu raportul de evaluare nr. 31/23.02.2018, întocmit de S.C. Media City S.R.L.

... Comisia a hotărât să accepte prețului de 4.300.000 EURO pentru imobilul situat în str. Lipscani nr. 26, sector 3, București, la prețul de 4.300.000 EURO, preț stabilit în conformitate cu raportul de evaluare nr. 31/23.02.2018, întocmit de S.C. Media City S.R.L.

La ședință au fost prezenți :

MITARCA TIBERIU

CRISTEA MARIU VIOREL

GHEORGHE ARIAN - RAFAEL

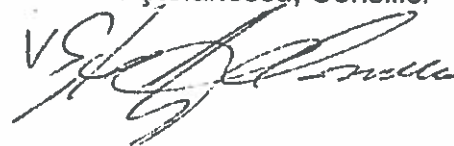
Traian Petrescu

MITARCA TIBERIU

A. IONACHE

Drept pentru care a fost încheiat prezentul Proces – Verbal astăzi, 23.05.2018.

Întocmit: Valentin Ștefănescu, Consilier



CONFORM CU ORIGINALUL

