

14



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

- PROIECT -

HOTĂRÂRE

*privind cumpărarea imobilului situat în Str. Batiștei nr. 14, sectorul 2, București,
în baza exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului București
la vânzarea imobilelor monumente istorice*

Având în vedere Expunerea de Motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate comun al Direcției Cultură, Învățământ, Turism nr. 7652/09.11.2018 și al Direcției Financiar, Contabilitate, Buget nr. *13.211/13.11.2018*.

Ținând cont de:

- Nota de Fundamentare a Comisiei de analiză a solicitărilor privind exercitarea Dreptului de Preemțiune nr. 5098/14.08.2018, aprobată de Primarului General al Municipiului București;
- H.C.G.M.B. nr. 631/26.09.2018 *privind aprobarea de principiu a achiziționării imobilului situat în Str. Batiștei nr. 14, sect. 2, București;*
- Raportul Comisiei de Negociere nr. 7580/07.11.2018, aprobat de Primarului General al Municipiului București;

Văzând raportul Comisiilor de specialitate din cadrul C.G.M.B.;

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 422/2001 *privind protejarea monumentelor istorice*, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. a) și b), alin. (6) lit. a) pct. 4, ale art. 123 alin. (1) și ale art. 45 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 *privind administrația publică locală*, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă cumpărarea imobilului situat în *Str. Batiștei nr. 14, sectorul 2, București*, având datele de identificare conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu destinația de spațiu cultural.

Art. 2. (1) Se aprobă prețul maximal de achiziție al imobilului de 5.827.625 lei, fără TVA, la care se adaugă celelalte taxe și impozite datorate de Municipiul București, conform Procesului verbal de negociere nr. 7452/02.11.2018 (Anexa nr. 2) și în baza Raportului de evaluare al S.C. MEDIA CITY S.R.L. nr. 494/01.10.2018, (Anexa nr. 3).

(2) Anexele fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se împuternicește Primarul General, în calitate de reprezentant legal al Municipiului București, să semneze în numele și pentru Municipiul București toate documentele îndeplinirii scopului precizat la art. 1 din prezenta hotărâre.

Art. 4. Sumele necesare pentru realizarea achiziției vor fi suportate de la bugetul local al Municipiul București.

Art. 5. După încheierea formalităților de vânzare cumpărare, imobilul va intra în domeniul public al Municipiului București, cu destinația de spațiu cultural și administrarea Centrului Cultural EXPO ARTE, serviciu public de interes local al Municipiului București. Patrimoniul Centrului Cultural EXPO ARTE se modifică corespunzător.

Art. 6. Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Centrul Cultural EXPO ARTE vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Georgiana ZAMFIR**

Datele de identificare ale imobilului situat în *Str. Batiștei nr. 14, sectorul 2, București*

<p><i>Str. Batiștei nr. 14, sectorul 2, Municipiul București</i></p>	<p>Poziția în Lista monumentelor istorice actualizată: 356, cod LMI B-II-m-B-21043</p> <p>Datează din 1932-1934</p> <p>Cote teren în suprafață de 135,33 m.p. și construcție SUBSOL+DEMISOL+PARTER cu suprafață utilă de 456,46 m.p. (subsol în suprafață utilă de 109,66 m.p., demisol în suprafață utilă de 301 m.p. și parter în suprafață utilă de 45,8), identificată cu număr cadastral 228029-C1-U1</p>
--	--

Întocmit: Traian Constantin PETRESCU – Director Executiv DCÎT





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Cultură, Învățământ, Turism



Serviciul Cultură

Nr. 452/SC/02.11.2018

PROCES - VERBAL

al ședinței Comisiei de negociere în vederea achiziționării de către Municipiul București a imobilului monument istoric în Str. Batiștei nr. 14, sector 2, București

Prin D.P.G. nr. 1916/24.10.2018 a fost constituită Comisia de negociere în vederea achiziționării de către Municipiul București a imobilului monument istoric situat în str. Batiștei nr. 14, sector 2, București.

Comisia de negociere s-a întrunit astăzi, **02.11.2018**, în vederea demarării procedurii de negociere a prețului pentru imobilul situat în str. Batiștei nr. 14, sector 2, București.

La ședință a fost invitat și a confirmat prezența reprezentantul proprietarului imobilului în cauză.

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

- Municipiul București prin Comisia de negociere a făcut o ofertă de 1.250.000 euro pentru imobilul din str. Batiștei nr. 14, sector 2, București
- Proprietarii imobilului au acceptat oferta Municipiului București de vânzare a imobilului în cauză la prețul de 1.250.000 euro (cuvs B.N.R. la data de 02.11.2018 de 4,6621 lei).

La ședință au fost prezenți:

CARMEN LUPȘAN

TRAIAN PETRESCU

MITARCA TIBERIU

EUGEN DANU PREȘA

DOBRE FLORIN

BERGH FLY

PETROIAȘ CARMEN - JUSTINA

Drept pentru care a fost încheiat prezentul Proces – Verbal astăzi, **02.11.2018**.

Întocmit: Valentin Ștefănescu, Consilier



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară comercială
situată în
Str. Batiștei, nr. 14, București, sector 2



Client și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București
Evaluator: S.C. MEDIA CITY S.R.L.
Numărul și data raportului: Nr. 494 / 01.10.2018
Data evaluării: 26.09.2018

Director general,
Ing. Andrei Cristian SANDU



SINTEZĂ

Subiectul raportului: proprietate imobiliară comercială

Adresă: Str. Batiștei, nr. 14, București, sector 2

Identificare cadastrală: Conform documente puse la dispoziția evaluatorului proprietatea imobiliară se identifică astfel:

Număr cadastral / Carte funciară	Bun imobil	Distribuție pe nivele	Cotă indiviză teren (mp)	Au (mp)
228029-C1-U1 / 228029-C1-U1	Spațiu comercial stradal	S+Dm+P	135.33	456.46
Total proprietate CF 228029-C1-U1			135.33	456.46

Proprietar: S.C. OPTIM INVEST COM S.R.L.

Client și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București

Adresa clientului: Bd. Regina Elisabeta nr. 47, Sector 5

Evaluator: S.C. MEDIA CITY S.R.L.

Contract prestări servicii de evaluare: Acord cadru nr. 360/12.08.2015, contract subsecvent nr. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 și comanda nr. 170331/06.09.2018

Data evaluării: 26 septembrie 2018

Data întocmirii raportului: 01 octombrie 2018

Curs de schimb valutar: 1 Euro = 4.6605 Lei

Valoarea de piață: **1,380,000 Euro¹, echivalent 6,431,490 Lei**

¹ Valoarea de piață prezentată include cota indiviză de teren. Valoarea de piață nu include TVA. Valoarea de piață estimată este în condițiile tranzacționării dreptului deplin de proprietate, liber de sarcini și poate fi invalidată în condițiile tranzacționării unor drepturi parțiale care limitează și/sau restrâng dreptul absolut de proprietate.

CERTIFICARE

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.

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 26.09.2018 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.

Data: 01.10.2018

Evaluator: Ing. Cristian Andrei SANDU



CUPRINS

SINTEZĂ	2
CERTIFICARE	3
CUPRINS	4
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1. SUBIECTUL EVALUĂRII	5
1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚĂ EVALUATORULUI	5
1.3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL DESEMNAȚ 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	6
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	8
1.11.DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV	9
1.12.DESCRIEREA RAPORTULUI.....	9
1.13.RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....	9
2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	10
3. PREZENTAREA PIEȚEI SPECIFICE	12
4. ABORDĂRI ÎN EVALUARE	14
4.1. ABORDAREA PRIN VENIT	14
4.2. ANALIZA REZULTATELOR ȘI ALEGEREA VALORII FINALE	15
5. PREZENTAREA REZULTATELOR	17
ANEXE	18
ANEXA 1 – HARTĂ LOCALIZARE	19
ANEXA 2 – FOTOGRAFII PROPRIETATE IMOBILIARĂ SUBIECT	20
ANEXA 3 – EXTRAS OFERTE DE ÎNCHIRIERE SPAȚII COMERCIALE	26
ANEXA 4 – EXTRAS OFERTE DE VÂNZARE SPAȚII COMERCIALE	37
ANEXA 5 – DOCUMENTE DE LA CLIENT	45

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. SUBIECTUL EVALUĂRII

Subiectul prezentei lucrări îl constituie întocmirea raportului de evaluare a proprietății imobiliare comerciale, localizată în Str. Batiștei, nr. 14, București, sector 2, identificată cu numărul cadastral 228029-C1-U1 (număr cadastral vechi 12714/-1/1), înscrisă în cartea funciară nr. 228029-C1-U1 (nr. CF vechi 47632) aflată în proprietatea persoanei juridice S.C. OPTIM INVEST COM S.R.L. și identificată după cum urmează:

Număr cadastral / Carte funciară	Bun imobil	Distribuție pe nivele	Cotă indiviză teren (mp)	Au (mp)
228029-C1-U1 / 228029-C1-U1	Spațiu comercial stradal	S+Dm+P	135.33	456.46
Total proprietate CF 228029-C1-U1			135.33	456.46

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.

Datele 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

1.3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL DESEMNAȚI 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. nr. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 și comandă nr. 170331/06.09.2018.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul întocmirii raportului de evaluare: informarea clientului

1.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Dobândire: S.C. OPTIM INVEST COM S.R.L. a dobândit bunul imobil subiect în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat de BNP Daniela Uidumac cu Încheierea de autentificare nr. 349/15.04.2014.

Cu Încheierea nr. 17469/16.04.2014 se înscrie în cartea funciară nr.228029-C1-U1 (nr. CF vechi 47632), UAT București, Sector 2 dreptul de proprietate al persoanei juridice S.C. OPTIM INVEST COM S.R.L. asupra bunului imobil cu numărul cadastral 228029-C1-U1 (nr.cadastral vechi 12714/-1;1).

Drepturile de proprietate evaluate se presupun drepturi depline.

Sarcini: Nu, așa, cum rezultă din extras de carte funciară nr. 228029-C1-U1 (nr. CF vechi 47632) eliberat în data de 28.09.2018 de OCPI București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2.

Observatii: La data evaluării bunul imobil subiect este închiriat către ECRAN CLUB EVENTS & RESTAURANT S.R.L., pentru o perioadă de 10 ani, în baza contractului de închiriere din data de 09.04.2014 (Vezi Anexa 5).

Contractul de închiriere nu este înscris în cartea funciară nr. 228029-C1-U1 (nr. CF vechi 47632).

În Anexa 5 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: 26.09.2018

Curs valutar: 1 EURO = 4.6605 Lei

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 5 sunt prezentate documentele furnizate de client.

Sursele de informare utilizate în cadrul prezentului raport sunt:

- 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 propriari;

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

baze de 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;
- 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 traversate de rețele magistrale de utilități sau ar fi afectată de restricționări care ar limita dezvoltarea sau existența acesteia 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;
- 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 asumă 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, nicidecum 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.

2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

- **Adresa:** Str. Batiștei nr. 14, Sector 2, București
- **Localizare:** Ultracentral, Zona Univesrsitate - Intercontinental
- **Clasificarea zonei urbane:** Cf. P.U.Z. Zone Construite Protejate – Municipiul București, aprobat cf. H.C.G.M.B. nr. 279/2000 imobilul se încadrează în Zona protejată nr . 20 strada de țesut tradițional majoră Batiștei subzona Cp1b, Cp1c
- **Conformitatea cu zonarea:** da
- **Utilități publice:** apa, canal, electricitate, gaze naturale
- **Cale de acces:** Str. Batiștei
- **Descrierea construcției de bază:**

Tip construcție: Imobil cunoscut ca Palatul "Arta" al Societății Funcționarilor Comunali din Primăriile București este declarat monument istoric de categoria B și este înscris în lista clădirilor monument

MINISTERUL CULTURII

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
350	B-II-m-B-18077	Casă	municipiul BUCUREȘTI	Str. Barașch Iuliu dr. 15 sector 3	sf. sec. XIX
351	B-II-m-B-18078	Casă	municipiul BUCUREȘTI	Str. Barierele 39 sector 1	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX
352	B-II-a-A-18091	Halele Uzinei "Malaxa"	municipiul BUCUREȘTI	Bd. Basarabia 256 sector 3	1933
353	B-II-a-A-18092	Fabrica de țevi "Republica"	municipiul BUCUREȘTI	Bd. Basarabia 256A sector 3	1936 - 1938
354	B-II-a-B-18093	Ansamblul de arhitectură "Str. Batiștei"	municipiul BUCUREȘTI	Str. Batiștel, între str. Jean Louis Calderon și str. Vasile Lascăr sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX
355	B-II-m-B-18094	Casa Nicolae Filipescu	municipiul BUCUREȘTI	Str. Batiștel 13 sector 2	sf. sec. XIX
356	B-II-m-B-21043	Palatul Arta, actualul sediu ArCuB	municipiul BUCUREȘTI	Str. Batiștei 14 sector 2	1932 - 1934
357	B-II-m-A-18095	Biserica "Str. Nicușor Batiște	municipiul BUCUREȘTI	Sector 2, str. Praporgescu David g-raf 2 sector 2	1764, sec. XIX
358	B-II-m-B-18096	Casa bancherului Hermann Speler	municipiul BUCUREȘTI	Str. Batiștei 24A sector 2	1900
359	B-II-m-B-21024	Casa Bombă-Rahțivanu	municipiul BUCUREȘTI	Str. Batiștei 27-27 A sector 2	
360	B-II-m-B-18097	Casă	municipiul BUCUREȘTI	Str. Batiștei 39 sector 2	1897 - 1911
361	B-II-a-B-18098	Ansamblul de arhitectură "Str. Băcani"	municipiul BUCUREȘTI	Str. Băcani sector 3	sf. sec. XIX

INSTITUTUL NAȚIONAL AL PATRIMONIULUI

Stare tehnică: Foarte bună, conform informațiilor din contract de vânzare-cumpărare autentificat de BNP Daniela Uidumac cu Încheierea de autentificare nr. 349/15.04.2014, imobilul a fost complet renovat în baza Autorizației de construire

nr.448/1168352/19.07.2013. Lucrările au fost finalizate cu Proces Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1191485/22.10.2013

• **Identificarea proprietății subiect:**

Număr cadastral / Carte funciară	Bun imobil	Distribuție pe nivele	Cotă indiviză teren (mp)	Au (mp)
228029-C1-U1 / 228029-C1-U1	Spațiu comercial stradal	S+Dm+P	135.33	456.46
Total proprietate CF 228029-C1-U1			135.33	456.46

- **Utilizare actuală:** La data inspecției spațiul este utilizat, cu destinația restaurant, de către ECRAN CLUB EVENTS & RESTAURANT S.R.L., în baza contractului de închiriere din data de 09.04.2014.

• **Distribuția pe nivele:**

Nivel	Suprafață utilă (mp)	Suprafață închirială (mp)
Subsol	109.66	109.66
Demisol	301.00	301.00
Parter	45.8	41.63
Total	456.46	452.29

• **Descrierea spațiilor:**

- Tâmplărie uși: lemn și pvc
- Tâmplărie ferestre: tâmplărie pvc cu geam termopan
- Pardoseli: ciment mozaic, placaj ceramic
- Finisaje interioare: zugrăveli lavabile
- Instalații electrice: sistem de iluminat fluorescent
- Instalații sanitare: da
- Sistem de ventilație: da
- Sisteme antiincendiu: da

- **Stare tehnică:** Foarte bună

- **Neadecvare funcțională:** nu a fost constată cu ocazia inspecției

- **Concluzii:** La data evaluării dreptul de proprietate al S.C. OPTIM INVEST COM S.R.L. nu este afectat de contractul de închiriere, acesta nefiind înscris în registrul de carte funciară. În continuare, în prezenta lucrare vom considera proprietatea liberă de sarcini.

3. PREZENTAREA PIEȚEI SPECIFICE

- **Adresă:** Str. Batiștei nr. 14, Sector 2, București
- **Localizare:** București, ultracentral, Zona Universitate
- **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 T2 2018:

Centre comerciale	Rata de capitalizare (%)	Chirie (euro/mp/lună)
CBRE Romania	6.75%	65 pentru un spațiu de 100 mp la parter
Colliers International	6.50 - 7.25 % produse primare, 8.00 - 9.50% produse secundare	55-70 produse primare, 40-50 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: 15-25
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. 19 / iunie 2018

- **Condițiile pieței specifice în zonă**

oferă pentru închirierea de spații comerciale amplasate în București, ultracentral, Zona Universitate se încadrează în intervalul 25.00 Euro/mpAu ÷ 35.00 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:

Locatie	Sursa	Acces	Tip spațiu	Distribuție pe nivele	Stare tehnică	Au (mp)	Pret oferta* (Euro)	Pret oferta* (Euro/mpAu)
Zona Universitate	https://www.spaticomerciale.ro/inchirieri/bucuresti/universitate/spatiu-comercial-de-inchiriat-X5860402R	nc	Spațiu comercial la parter de bloc	P	bună	80.00	2,480	31.00
Zona Universitate	https://www.spaticomerciale.ro/inchirieri/bucuresti/universitate/spatiu-comercial-de-inchiriat-X73J04016	Str. Batiștei	Spațiu comercial la parter de bloc	P	bună	80.00	2,640	33.00
Zona Universitate	https://www.spaticomerciale.ro/inchirieri/bucuresti/p-ta-universitatii/spatiu-comercial-de-inchiriat-X81C14039	Str. Batiștei	Spațiu comercial la parter de bloc	P	bună	86.00	3,000	34.88
Zona Calea Victoriei - Universitate	https://www.spaticomerciale.ro/inchirieri/bucuresti/calea-victoriei/spatiu-comercial-de-inchiriat-X0PN14003	Calea Victoriei	Spațiu comercial la parter de bloc	P+Mz	bună	175.00	5,000	28.57
Zona Calea Victoriei - Universitate	https://www.spaticomerciale.ro/inchirieri/bucuresti/victoriei/spatiu-comercial-de-inchiriat-X7D114001	Calea Victoriei	Spațiu comercial la parter de bloc	S+P	bună	170.00	5,000	29.41
Zona Calea Victoriei - BCR	https://www.spaticomerciale.ro/inchirieri/bucuresti/calea-victoriei/spatiu-comercial-de-inchiriat-X5860401P	Calea Victoriei	Spațiu comercial la parter de bloc	P	bună	160.00	4,000	25.00

*Pretul 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% ÷ 9.50% potrivit informațiilor publicate în revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 19/iunie 2018, pe baza celor mai recente studii de piață;

rata de capitalizare pentru segmentul retail, produse primare este în intervalul 6.50% ÷ 7.25% potrivit informațiilor publicate în revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 19/iunie 2018, pe baza celor mai recente studii de piață;

prețul de ofertă pentru vânzarea de spații comerciale stradale, la parter de bloc este în intervalul 3,111 Euro/mpAu – 4,957.00 Euro/mpAu funcție de dimensiune, tipul de acces și vizibilitate, starea construcției și alte facilități oferite de amplasament. Ofertele reținute pentru analiză au fost verificate telefonic, fără inspecție și sunt prezentate sintetizat în tabelul următor și în Anexa 4:

Locație	Sursa	Acces	Tip imobil	Stare tehnică	Au (mp)	Distribuție pe nivele	Pret oferta* (Euro)	Pret oferta* (Euro/mpAu)
Zona Aleneul Român	https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/romana/spatiu-comercial-de-vanzare-XA8G040Q1	Str. Benjamin Franklin	Spațiu comercial la parter	bună	242.10	S+P	1,199,999	4,957
Zona Calea Victoriei - Universitate	https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/universitate/spatiu-comercial-de-vanzare-X4KE14092	nc	Spațiu comercial la parter	bună	225.00	S+P	700,000	3,111
Zona Universitate - Magheru	https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/magheru/spatiu-comercial-de-vanzare-X17L14Q16	nc	Spațiu comercial la parter	bună	135.00	S+P	525,000	3,889
Zona Lipscani - Centrul Vechi	https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/centrul-istoric/spatiu-comercial-de-vanzare-X4KE1409G	nc	Spațiu comercial la parter	bună	340.00	P+Mz	1,530,000	4,500

*Prețul nu include TVA

● Concluziile analizei de piață:

chiria obținabilă pentru suprafața totală închirială de 452.29 mp este situată în intervalul 25.00 Euro/mpAu/lună ÷ 28.00 Euro/mpAu/lună:

marja de negociere la închiriere este considerată 10%, având în vedere dimensiunea subiectului;

gradul de neocupare este considerat de 0%;

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

rata de capitalizare selectată este de 8.00%, din intervalul 8.00% ÷ 9.50% potrivit informațiilor publicate în revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 19/iunie 2018, pe baza celor mai recente studii de piață;

din analiza comparativă a informațiilor de piață privind vânzarea spațiilor comerciale stradale amplasate în zona analizată estimăm că cel mai probabil valoarea de piață unitară pentru proprietățile similare subiectului este în intervalul 3,111.00 Euro/mpAu – 3,889.00 Euro/mpAu funcție de tipul de acces și vizibilitate, starea construcției, etc.;

marja de negociere la vânzarea de proprietăți similare este considerată la nivelul de 15%.

4. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

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 execuția al construcției, cât și scopul evaluării evaluatorul consideră că *abordarea prin cost este inadecvată.*

4.1. ABORDAREA PRIN VENIT

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 situat în intervalul 25.00 Euro/mpAu/lună + 28.00 Euro/mpAu/lună, cu o marjă de negociere de 10%.

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

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 deprecierea 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 la nivelul de 8.00%, din intervalul 8.00% - 9.50%, potrivit informațiilor publicate în revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 19/iunie 2018.

În aceste condiții o indicație a valorii de piață a proprietății este în intervalul 1,380,000 Euro ÷ 1,560,000 Euro, respectiv 3,051.00 – 3,449.00 Euro/mpAu.

Rezultatele sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Suprafață totală închirială	mp	452.29	
Chiria medie lunară (după renovare)	Euro/mp/lună	25.00	28.00
Marja de negociere	10%	2.50	2.80
Chirie corectata	Euro/mp/lună	22.50	25.20
Venit brut potențial VBP	Euro/an	122,118.30	136,772.50
Grad de neocupare	0.00%	0.00	0.00
Venit brut efectiv VBE	Euro/an	122,118.30	136,772.50
Impozit	Euro/an	8,358.32	8,358.32
Asigurare	Euro/an	1,560.00	1,560.00
Cheltuieli de întreținere*	Euro/an	0.00	0.00
Rezerve de înlocuire	Euro/an	1,831.77	1,831.77
Venit net efectiv VNE	Euro/an	110,368.21	125,022.40
Rata de capitalizare		8.00%	8.00%
Rezultat	Euro	1,379,602.58	1,562,780.03
O indicație a valorii de piață (rotunjit)	Euro	1,380,000.00	1,560,000.00

*Chiriile sunt nete

4.2. ANALIZA REZULTATELOR ȘI ALEGEREA VALORII FINALE

Rezultat

Abordare	Valoare obținută (Euro)	Valoare unitară obținută (Euro/mpAu)
- prin venit	1,380,000.00 + 1,560,000.00	3,051.00 + 3,449.00

Din analiza comparativă a informațiilor de piață privind vânzarea spațiilor comerciale stradale amplasate în zona analizată estimăm că cel mai probabil valoarea de piață unitară pentru proprietățile similare subiectului este în intervalul **2,644.00 Euro/mpAu – 3,306.00 Euro/mpAu** (după aplicarea unei marje de negociere de 15% asupra prețurilor de ofertă de vânzare).

Rezultatele obținute în abordarea prin venit pentru proprietatea subiect sunt în intervalul de **3,051.00 – 3,449.00 Euro/mpAu**, față de intervalul de piață de **2,644.00 Euro/mpAu + 3,306.00 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. Batiștei nr. 14, la data de 26.09.2018, este de:

$V^2 = 1,380,000$ Euro, echivalent **6,431,490.00 Lei**

² Valoarea de piață prezentată include cota indiviză de teren. Valoarea de piață nu include TVA. Valoarea de piață estimată este în condițiile tranzacționării dreptului deplin de proprietate, liber de sarcini și poate fi invalidată în condițiile tranzacționării unor drepturi parțiale care limitează și/sau restrâng dreptul absolut de proprietate.

5. 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 piață³ pentru proprietatea imobiliară subiect localizată în Str. Batiștei nr. 14, București, sector 2 este de:

V = 1,380,000.00 Euro, echivalent 6,431,490.00 Lei

³ Valoarea de piață prezentată include cota indiviză de teren. Valoarea de piață nu include TVA. Valoarea de piață estimată este în condițiile tranzacționării dreptului deplin de proprietate, liber de sarcini și poate fi invalidată în condițiile tranzacționării unor drepturi parțiale care limitează și/sau restrâng dreptul absolut de proprietate.

ANEXE

1. Hartă localizare
2. Fotografii
3. Extras oferte de închiriere spații comerciale
4. Extras oferte de vânzare spații comerciale
5. Documente de la client

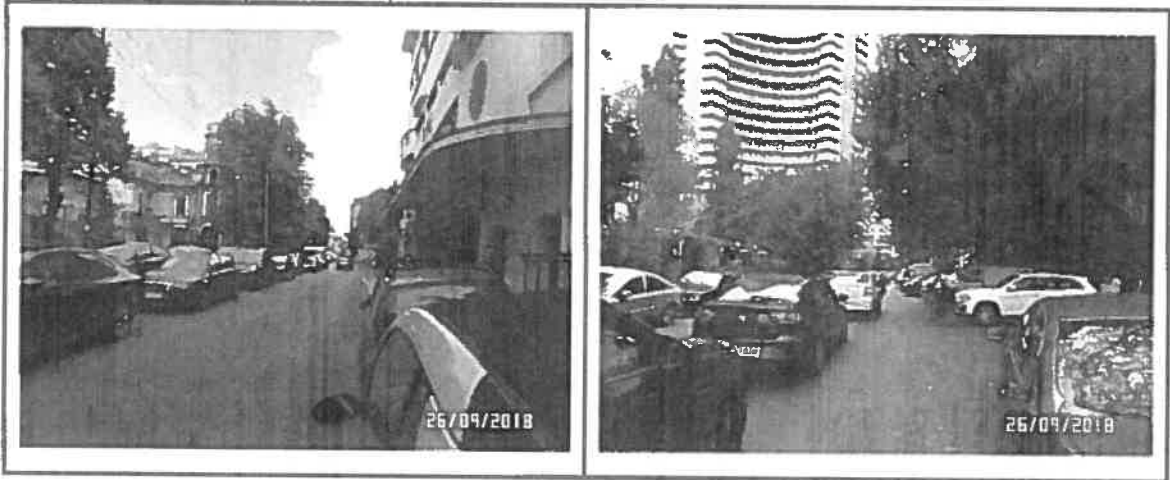
Anexa 1 – Hartă localizare

Adresă: Str. Batiștei nr. 14, București, sector 2



Anexa 2 – Fotografii proprietate imobiliară subiect

- Acces auto și vecinătăți

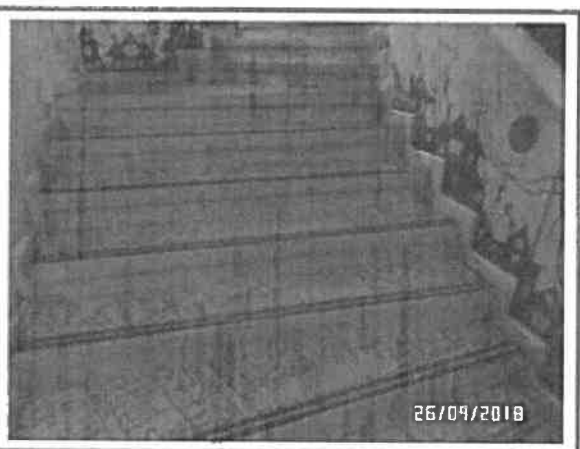


- Construcție de bază – Palatul Arta, actual sediul ArCub

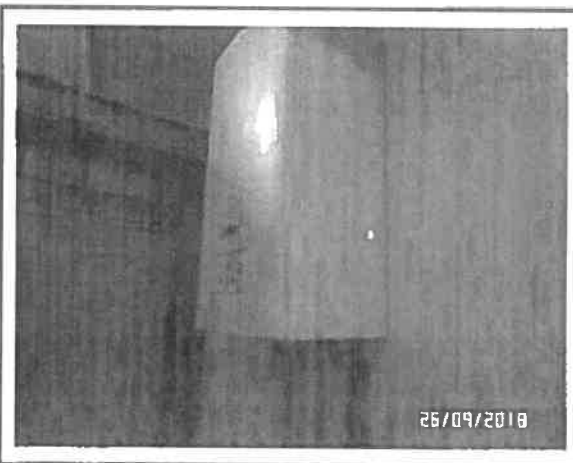
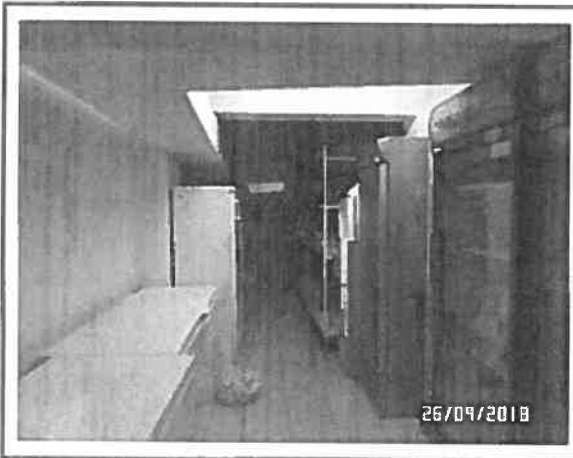


- Proprietate subiect – Spațiu comercial – nr.cadastral 228029-C1-U1











Anexa 3 – Extras oferte de închiriere spații comerciale

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri/bucuresti/calea-victoriei/spatiu-comercial-de-inchiriat-X5860401P>

[intră în cont](#) [Cont nou](#)




SpatiiComerciale.ro
birou retail, investitii


Spatii comerciale
Spatii comerciale de inchire
Spatii comerciale de inchire in Bucuresti
zona Calea Victoriei
Adresa anunt

Calea Victoriei, 160 mp, vad comercial bun I

Bucuresti, zona Calea Victoriei [vezi harta](#)

De inchireat	Spațiu comercial
25 EUR / mp / lună	
4 000 EUR / lună	
Suprafață totală disponibilă	160 mp
Tip imobil	Spațiu stradal
Suprafață totală proprietate	160 mp
Modificată la	30/09/2018




[Salvează anunț](#)

CAPITAL Anunț publicat de CAPITAL IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate



Ionuț Barbutu
0726.595.865
Alte telefoane:
0720 881 481

Pentru o identificare ușoară comunică cu noi prin numărul X5860401P, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

Trimite email

[Trimite unii prieten](#) +

[Raportează oferta incorectă](#) +

Spații disponibile

Suprafață comercială	160 mp
Cămin / mp / lună	25 EUR/mp (total 4 000 EUR/lună)
Disponibil	imediat
Înălțime	13 m

Alte detalii despre proprietate

Spațiu comercial situat stradal pe Calea Victoriei, suprafață 160 mp, înălțime deschidere 13 m, toate utilitățile, vad comercial bun - pretabil diverse activități comerciale

Localizare și puncte de interes

StreetView Mijloace de transport învățământ Supermarket/Mat Recreere Parcări



Stații autobuz	Distanță
Stati RATB 385, 104	aprox. 230 m
Stati Piața Neamului Unite, linii 385, 124, N115, N120, N121, N122, 104, 123	aprox. 340 m
Stati Elei Radu, linii 385, 124, N115, N120, N122, 104, 123	aprox. 370 m
Stati Grădina Cismigiu, linii 137, 183, 338, 601, N110, 138, 268, N118, 122, 90, 91, 61, 66, 69, 70, 85, 92	aprox. 370 m
Stati RATB Piața Universității	aprox. 400 m



Ionuț Barbutu
0726.595.865
Alte telefoane:
0729 881 481

CAPITAL
IMOBILIAR

Anunț publicat de
CAPITAL IMOBILIARE

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri/bucuresti/calea-victoriei/spatiu-comercial-de-inchiriat-X0PN14003>

[Intră în cont](#) | [Cont nou](#)



Spatii comerciale
Spatii comerciale pe Bucuresti
Spatii comerciale pe Bucuresti in Bucuresti
Spatii Comerciale pe Calea Victoriei
Actualizari

Spatiu comercial de 175mp in zona Calea Victoriei

Bucuresti, zona Calea Victoriei [vezi harta](#)

De inchiriat: **Spațiu comercial**

28.57 EUR / mp / lună

4.999.75 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă	175 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	175 mp
Regim înălțime	P+7E
An construcție	1970
M. de încheiere	23/09/2018





[Salvează oferta](#)

A fost publicat de **RAICH & RAICH IMOBILIARE**

Cere detalii despre această proprietate

Cristina Deyber (Broker Imobiliar)

0730.177.167

Alte telefoane:
021 5280456
0730 177.114

Pentru o identificare ușoară comunică-ți numărul de telefon de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați sunt interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

[Trimite unui prieten](#) +

[Raportează oferta incorectă](#) +

Spații disponibile

Suprafață	175 mp
Preț / mp / lună	28,57 EUR/mp (total 4 999 75 EUR/lună: Comision standard
Tip imobil	medial
Etaj	Parter
Înălțime spațiu	3,5 m
Destinație	Os

Alte detalii despre proprietate

Raich & Raich Imobiliare va prezintă în vederea încheierii un spațiu comercial strădal situat la parterul unui imobil P+Mezanin+6E construit în anul 1970

Imobilul este situat ultracentral, în apropiere Piața universității, Centrul vechi.

Locația este luminoasă și are ca dotări centrala proprie.

Suprafața utilă este de 175mp

Imobilul este din beton și cărămidă.

Pentru detalii vă rugăm contactați brokerul 0730 177 167

În grupul sanitar 2

Suprafața construită: 175 mp

În încăperi 2

Utilități - Utilități generale (Curent/Apa/Canalizare/Gazi)

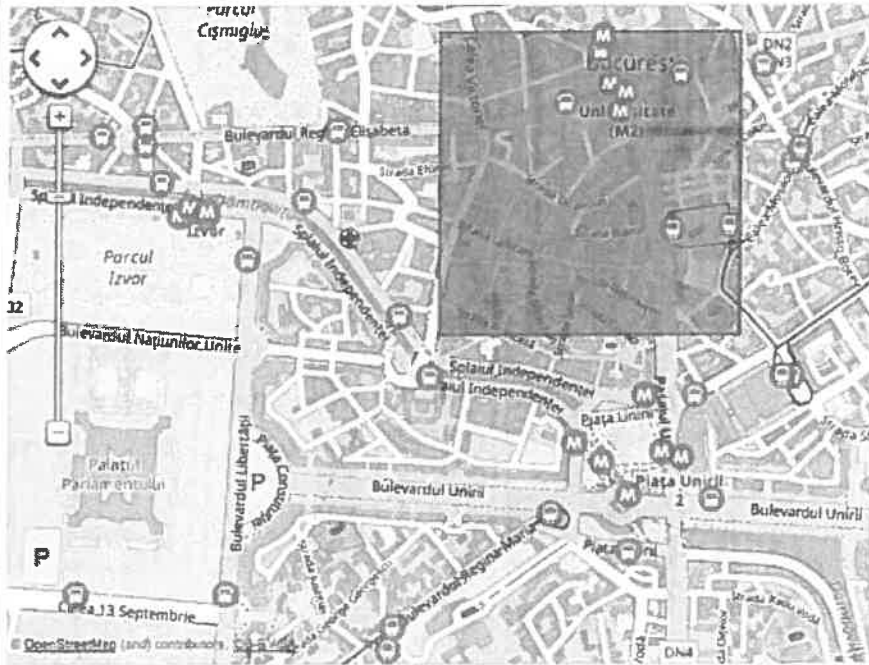
preînchiriere 5000
monedainchiriere EUR
preînchiriereunitar 28.57
monedainchiriereunitar EUR

Disponibilitate proprietate: **imediat**

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți Calea Victoriei

Mijloace de transport Învățământ Supermarket/Mall Recreere Parcări



Stații autobuz	Distanță
Stiația Piața Sf. Gheorghe, lino: 5, 16, 21, 381	aprox 50 m
Piața Unirii	aprox 380 m
Stiația RATB Piața Universității	aprox 390 m
Stiația Piața Rosextrării, lino: 61, 66, 69, 70, 85, 90, 91, 92, 336, 601	aprox 400 m

 **Cristina Dayber** (Broker imobiliar)
0730.177.167
Alte telefoane:
021 5280656
0730.177.114

Anunț publicat de
RAICH & RAICH IMOBILIARE

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri/bucuresti/victoriei/spatiu-comercial-de-inchiriat-X7D114001>

SpatiiComerciale.ro
Birouri, retail, investitii

[Intră în cont](#) [Cont nou](#)

[Spații comerciale](#) [Spații comerciale de închiriat](#) [Spații comerciale de închiriat în București](#) [Zona Victoriei](#) [Adaugă anunț](#)

Inchiriere spatiu comercial Calea Victoriei

București, zona Victoriei [vezi harta](#)

De închiriat Spațiu comercial

29.41 EUR / mp / lună

VIZUALIZARE

Suprafață totală disponibilă **170 mp**
Tip imobil **Centru comercial**
Suprafața totală proprietate **170 mp**
Regim înălțime **P+8E**
An construcție **1940**
Modificat la **06/09/2018**



[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafață comercială **170 mp**
Chirie / mp / lună **29,41 EUR/mp (total 5000 EUR/lună)**
Disponibil **imediat**
Etaj **Parter**

Alte detalii despre proprietate

Inchiriere spatiu comercial Calea Victoriei. Dispune de o suprafata utila de 170 mp, desfasurata 6+P+8E+87mp) spații depozitare, aer condiționat, vibra 9 ml.

Structura rezistență beton
Suprafata construita 190 mp
Nr garaje 0
Vici cunoscute
Alte detalii zona - Amenajare străzi (Asfaltate, Betonate), Iluminat stradal
Utilități - Climatizare (Aer condiționat), Acces Internet (Cablu, Fibra optica, Wireless) Utilități generale - Curent trifazic, Apa;
Finisaje - Stare interior (Buna)
Servicii - Servicii imobiliare (Administrare)

monedavanzare EUR
monedavanzaremp
preînchiriere 5000
monedainchiriere EUR

Disponibilitate proprietate **Imediat**
[Alte detalii pret](#)

Anunț publicat de
HOUSE ADVISERS

Cere detalii despre această proprietate

Alexandru Ion
0757.704.332

Pentru o identificare ușoară comunică cu noi anunțul X7D114001 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

[Trimite email](#)

[Răspundeți clientului incorect](#)

Localizare și puncte de interes

StreetView Mijloace de transport **Învățământ** Supermarket/Mall Recreere Parcări



Stații autobuz	Distanță
Stăbe RATB Piața Universității	aprox 200 m
Stăbe Piața Universității lină 122 137 138 268 381 783	aprox 340 m

Alexandru Ion
0757.704.332

Agent publicitar de
HOUSE ADVISERS

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri/bucuresti/universitate/spatiu-comercial-de-inchiriat-X5860402R>



Universitate, 80 mp, stradal, vad comercial

Bucuresti, zona Universitate

De inchiriat Spatiu comercial

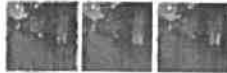
31 EUR / mp / luna
Zona / luna

Suprafata totala disponibila 80 mp

Tip imobil Spatiu stradal

Suprafata totala proprietate 80 mp

Modificat la 30/09/2018



Săptămână nouă

Spații disponibile

Suprafata comerciala 80 mp

Chirie / mp / luna 31 EUR/mp (total 2 480 EUR/luna);

Disponibil imediat

Vizina 5 m

Alte detalii despre proprietate

Universitate - spatiu comercial pozitionat stradal, suprafata 80 mp, vizina stradala, grup sanitar, vad comercial foarte bun

Pretabil diverse activitati comerciale - farmacie, optica, haine, pantofi, alimentatie publica ETC

CAPITAL

Anunț publicat de:
CAPITAL IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate



Ionut Bar

0726.....865

Alte telefoane:

0720 681 481

Pentru o identificare ușoară comunică cu-ți anunțul X5860402R, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

Localizare și puncte de interes

ServeView Mijloace de transport Înălțimi Supermarket/Mat Recreare Parcări



Stapi autobuz	Distanță
Statió Piața Universității 122, 137, 138, 268, 361, 783	aprox. 80 m
Statió RATB Piața Universității	aprox. 220 m
Statió Piața Rosetti 61, 68, 69, 70, 85, 90, 91, 92, 336, 601	aprox. 220 m
Statió Nicolae Bălcescu, Linie 168, 300, 368, 228, 126	aprox. 260 m
Statió RATB Rosetti 311 (en)	aprox. 390 m
Mai multe...	



Ionuț Barbutu
0726.595.865
Alte telefoane:
0720 881 481



Agent public de
CAPITAL IMOBILIARE

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri/bucuresti/universitate/spatiu-comercial-de-inchiriat-X73J04016>

Intră în cont Cont nou

SpatiiComerciale.ro
Inchiria, rețea, investiții

[Spații comerciale](#)
 [Spații comerciale de închiriat](#)
 [Spații comerciale de închiriat în București](#)
 [Zona Universitate](#)
 [Adună știri](#)

Spatiu comercial stradal Universitate Intercontinental

Bucuresti, Sector 1, zona Universitate
Strada Batistei [vezi harta](#)

Anunț publicat de
SIRENIS IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate

 **Nicoleta** (Consultant Imobiliar)
0722.714.293
Alte telefoane:
0766.437.550

Pentru a identifica ușoară conținutul și al anunțului X73J04016, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

[Trimite unui prieten](#) +

[Raportează o eroare](#) +

De închiriat Spatiu comercial

33 EUR / mp / lună
2.640 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă **80 mp**
Tip imobil

Suprafață totală proprietate **80 mp**
Suprafață teren **80 mp**

Modificată la **24/09/2018**

[Salvează anunț](#)



Spații disponibile

Descriere spațiu	Spatiu comercial stradal Universitate Intercontinental
Suprafața comercială	80 mp
Cantitate / luna	33 EUR/mp, total 2.640 EUR/lună; Comision: 1400
Disponibilitate	imediat

Alte detalii despre proprietate

Agente imobiliara va ofera spre inchiriere spatiu comercial stradal situat in zona Universitate Intercontinental, vîna 5 ml, grup sanitar, curent tri fazic. Pretabil orice activitate comerciala, trafic pietonal intens

Localizare și puncte de interes

[Aerodrom](#)
 [Mijloc de transport](#)
 [Înălțimi](#)
 [Supermarket](#)
 [Recreere](#)
 [Parcări](#)



Stații autobuz
Statiu Pata Universitatii nr4 122 137 158,266 581 783

Destinație
aprox 210 m

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri/bucuresti/p-ta-universitatii/spatiu-comercial-de-inchiriat-X81C14039>

[Intră în cont](#) [Cont nou](#)

SpatiiComerciale.ro
broturi, retail, investitii

[Spatii comerciale](#) [Spatii comerciale de inchireat](#) [Spatii comerciale de inchireat în București](#) [Zona Piața Universității](#) [Adaugă anunț](#)

Inchirieri Spatii Comerciale Zona Batistei

București, Sector 2, zona Piața Universității [vezi harta](#)

De inchiriat **Spațiu comercial**

34,88 EUR / mp / lună

3 000 EUR / lună

Suprafață totală
disponibilă **86 mp**

Tip imobil **Eloc de apartament**

Suprafață totală
supraplata **86 mp**

Modificat la **21/08/2018**



[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafață comercială **86 mp**
Chirie / mp / lună **34,88 EUR/mp (total 3 000 EUR/lună)**
Descriere **imediat**

Alte detalii despre proprietate

Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial de 86 mp situat central in zona Piata Universitatii, parter amenajat, toate utilitatile vad comercial bun

Suprafata construita: 86 mp

Vicii cunoscute

Destinație recomandată: comercial

Link extern

Utilități: Sistem încălzire (Centrala proprie) Cîmaltzare (Aer condiționat) Utilitat generale (Curent/Apa/Canalizare/Gaz)

preinchiriere 3000
monedaachunere EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

Alte detalii pret:



Anunț publicat de:
**ASOCIAȚIA BROKERILOR
IMOBILIARI**

Cere detalii despre această proprietate



Ionuț Obreja (Broker acreditat ABI)

0723.277.601

Pentru a clarifica orice neclaritate contactează direct anunțul X81C14039, de pe SpatiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon

Email

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiComerciale.ro

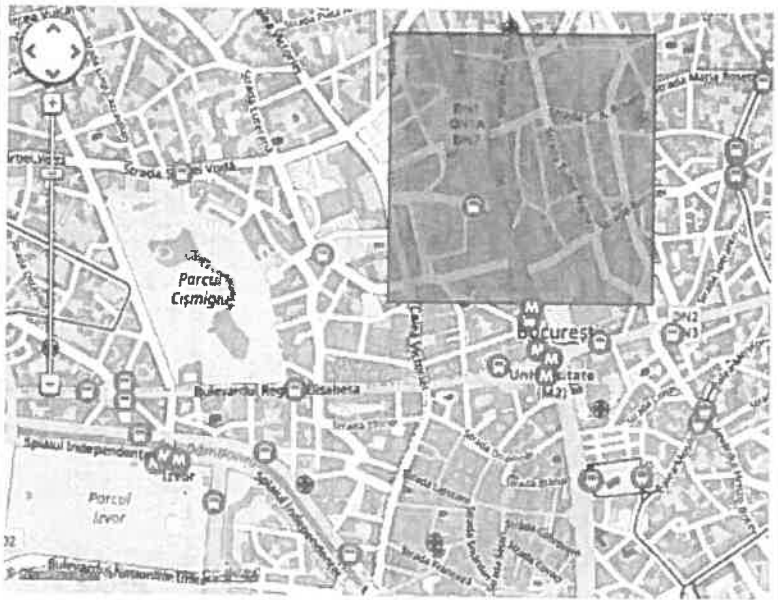
[Trimite email](#)

[Trimite unui prieten](#)

[Raportează o eroare în descriere](#)

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport Învățământ Supermarket/Mall Recreere Parcări



Stații autobuz	Distanță
Statiă Nicolae Bălcescu Linia 168, 300, 368, 226, 126	aprox. 100 m
Statiă Pata Universității linii 122, 137, 138, 268, 381, 783	aprox. 300 m
Statiă RATB Pata Universității	aprox. 420 m
Statiă Pata Rosei linii 61, 66, 69, 70, 85, 90, 91, 92, 336, 601	aprox. 430 m
Sala Palatului	aprox. 510 m

 **Ionut Obrejan** (Broker acreditat ABI)
0723.277.601

ABI
Asociația publică de
A SOCIETATEA BROKERILOR IMOBILIARI

Anexa 4 – Extras oferte de vânzare spații comerciale

<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/romana/spatiu-comercial-de-vanzare-XA8G04001>

<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/romana/spatiu-comercial-de-vanzare-XA8G04001>

[Spații comerciale](#)
[Spații comerciale de vânzare](#)
[Spații comerciale de vânzare în București](#)
[Zona Romană](#)
[Ajutor](#)

Proprietar - vand spatiu comercial langa Ateneul Roman

București, Sector 1, zona fișanșă
Strada Benjamin Franklin Nr. 16 [Vezi harta](#)

Anunț publicat de
LA GLOIRE LA GLOIRE PARC DU LAC

Cere detalii despre această proprietate

De vânzare **Spațiu comercial**

1 199 999 EUR + TVA
Comision 0% cumpărător

Suprafață totală 242,1 mp
Înălțime spațiu 7 m
Vizuală 25 m
Tip imobil Bloc de apartamente
(Benjamin Franklin nr 16)

Publicat la 30/06/2018



[Salvează anunț](#)

Administrator
021.3311100

Pentru o identificare și o adresă comună a id-ului anunțului XA8G04001, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mi contactați, sunt interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

[Trimite email](#)

Trimite un mesaj +

Raportează oferta incorectă +

Alte detalii despre proprietate

Recomandare pentru investitori

Spațiul comercial se află lângă Ateneul Român, chiar pe colț, la intersecția străzilor Benjamin Franklin și Nicolae Gheorghe, în zona din București, rămasă cu parfum autentic din epoca București Micul Paris înșesată în prezența de restaurante, băuturi și magazine de lux.

Partea de open space cu suprafața de 103,8 metri pătrați este foarte înalt (7 metri); geamurile vitrate sunt de asemenea mai mult decât generoase pentru pătrunderea luminii naturale și lăsa la vedere frumoșele străzilor alăturate, cu iz de centru pietonal.

Subsolul, cu o suprafață de 138,3 metri pătrați este de asemenea foarte înalt (4,5 metri) - construit complet din arcade de cărămidă veritabilă - acest detaliu al construcției creând ambianța perfectă pentru restaurante, cafenele, cochetări, crame, magazine concept, delicaterii, ceainării, etc.

Terasa extensivă constituie un avantaj important, pe lângă faptul foarte spațios care împreună cu clădirea se poate amenaja o terasă foarte mare de 160 metri pătrați.

Este admirabilă întreaga zonă unde este amplasat spațiul, foarte bine îngrijită, curată, trotuare largi și trafic auto fluid.

În prezent este închiriat pentru 8000 EUR + TVA lunar, durata contract 10 ani.

<https://www.spatiacomercial.ro/vanzare/bucuresti/romana/spatiu-comercial-de-vanzare-XA9G04001>

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți Ateneul Roman



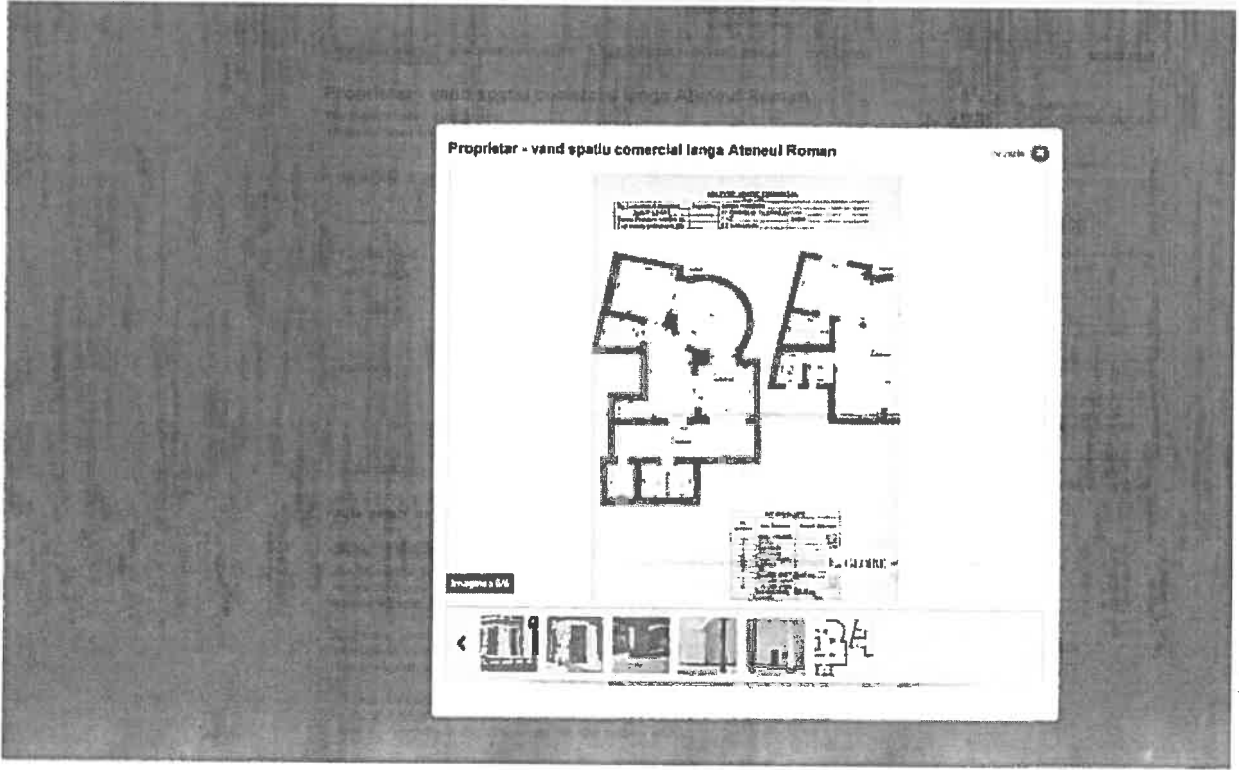
Parcări	Distanță
Parcare	aprox. 130 m
Parcare	aprox. 150 m
Parcare	aprox. 150 m
Parcare	aprox. 300 m
Parcare	aprox. 300 m
Alte servicii	

Se afișează doar primele 13 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate

Adaptat
021.3311100

LAJANNE LA GEMRE PARC DU LAC

<https://www.spatiacomercial.ro/vanzare/bucuresti/romana/spatiu-c> | de vanzare XA9G04001



<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/universitate/spatiu-comercial-de-vanzare-X4KE14092>

Intră în cont [Cont nou](#)

SpatiiComerciale.ro
Birouri, retail, investitii

[Spatii comerciale](#) [Spatii comerciale de vanzare](#) [Spatii comerciale de vanzare in Bucuresti](#) [zona Universitate](#) [Adauga un anunt](#)

spatiu Calea Victoriei
Bucuresti, zona Universitate [vezi harta](#)

De vanzare Spatiu comercial

700 000 EUR
Comision standard

Suprafata totala	160 mp
Verind	Da
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafata utila a proprietatii	160 mp
An constructie	1980
Modificat la	25/09/2018



★ [Salveaza anuntul](#)

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial suprafata utila de 160 mp Paner plus 65 mp la subsol cu intrari separate pretabil spatiu comercial sau birou
Pentru comercial chiria este de 32Euro/mp ,pentru birou sau alte activitati 24Euro/mp Spatiul se poate vinde

Nr grupuri sanitare 2
Suprafata construita 160 mp
Nr incaperi 2
Utilitati Utilitati generale (Curent, Apa, Gaz)

pret vanzare 700000
mone davanzare EUR
pret vanzare mp 4375
mone davanzare mp EUR
pret inchiriere 3840
mone d inchiriere EUR
pret inchiriere unitar 24
mone d inchiriere unitar EUR

Pret inchiriere 3840 EUR / luna, 24 EUR/ mp / luna
Disponibilitate proprietate: mediat

Anunt publicat de **IMOBILIAR EXPERT GRUP**

Cere detalii despre această proprietate

Cătălin Popescu (Consultant Imobiliar)
0742.102.309
Alte telefoane: 0751.040.112

Pentru o identificare ușoară comunică ti-ul anuntului X4KE14092 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

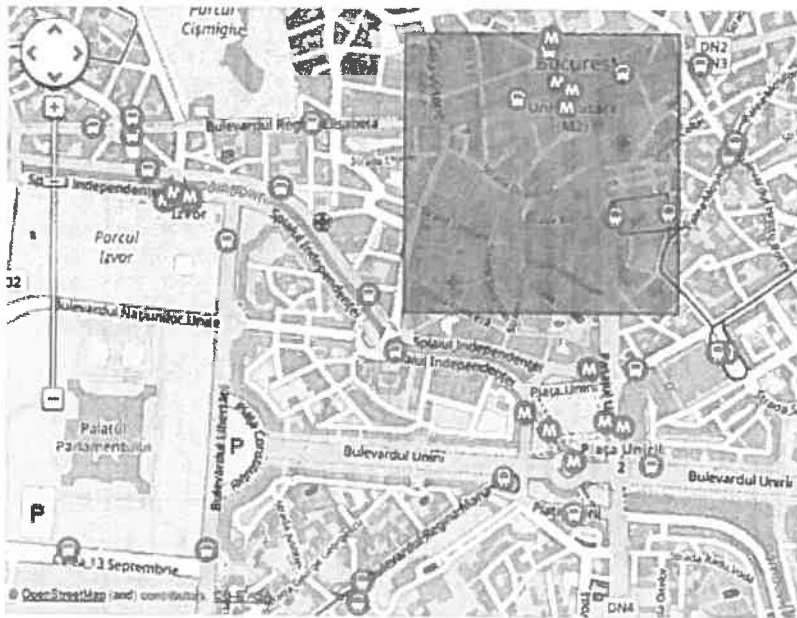
Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiComerciale.ro

Trimite email

[Trimite unul prieten](#) [Raportează o ofertă incorectă](#)

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport Învățământ Supermarket/Mall Recreere Parcări



Stații autobuz	Distanță
Stati Pista Sf Gheorghe, lină 5, 16, 21, 381	aprox 120 m
Pista Unirii	aprox 290 m
Sf Vineri, terminal lină 40, 55, 56, 385	aprox 400 m
Statie RATA Pista Universitate a	aprox 460 m
Stati Pista Rosetti lină 61, 66, 69, 70, 85, 90, 91, 92, 336, 601	aprox 480 m



Cătălin Popescu (Consultant
Imobiliar)
0742.102.309
Alte telefoane:
0751 040 112



Asunaj publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/magheru/spatiu-comercial-de-vanzare-X17L14016>

[logă în cont](#) [Cont nou](#)


SpatiiComerciale.ro
 birouri, retail, investitii

[Spatii comerciale](#) [Spatii comerciale de vanzare](#) [Spatii comerciale de vanzare in Bucuresti](#) [Zona Magheru](#) [Adaugă anunț](#)

Vanzare spatiu comercial 135mp central ultracentral Bdul Magheru

Bucuresti, zona Magheru [vezi harta](#)

De vânzare: **Spatiu comercial**

525 000 EUR

Comisii: 3% + IVA

Suprafață totală	135 mp
mp imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	135 mp
Stadiu construcție	există
Actualizat la	01/10/2018



★ [Salvează anunț](#)



Anunț publicat de
GALAXY IMOB

Care detalii despre această proprietate



Daniela Andrei (Partener Galaxy Imob)

0744.792.982

Pentru o identificare ușoară, comunică ID-ul anunțului X17L14016, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

[Trimite email](#)

[Trimite un comentariu](#)

[Raportează oferta înșelătoare](#)

Alte detalii despre proprietate

GLX1718055. Doriti sa va deschideti o afacere dar nu ati gasit inca spatiul care sa va avantajeze si sa puna in valoare maxima conceptul si viziunea businessului dvs?

Aveți acum posibilitatea de a achiziționa un spațiu comercial de 135 mp, în zona ultracentrală, Bd-ul Magheru, aproape de Universitate.

Spațiul este foarte generos, format din parter și subsol (poate fi utilizat ca spațiu de depozitare), fațada de sticlă, potrivită pentru vitrina, poziționare strădăla

Pret: 525000 euro, pret negociabil Aceasta oferta aparține companiei GALAXY IMOB BUCURESTI CONTACT

NON-STOP

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata terase: 0 mp

Nr garaje: 0

Vici cunoscute:

Nr incaperi: 3

Alte detalii zona - Amenajare strada (Asfaltate); Mijloace de transport, iluminat stradal

Utilitat - Acces internet (Cablu); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare)

Finisaje - Podele (Gresie); Stare interior (Buna); Ferestre cu geam termopan (Aluminiu);

prevanzare: 525000

monedavanzare: EUR

prevanzareemp: 3886 @@

monedavanzareemp: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare și puncte de interes

StreetView **Mijloace de transport** Învățământ Supermarket/Mat Recreere Parcări



Stații autobuz	Distanță
Statiă Nicolae Balcescu Linie 168, 300, 368, 226, 126	aprox. 130 m
Statiă Piața Universității Linie 122, 137, 138, 268, 381, 783	aprox. 220 m



Daniela Andrei (Partener Galaxy Imob)
0744.792.982



Anunț publicat de
GALAXY IMOB

<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/centrul-istoric/spatiu-comercial-de-vanzare-X4KE1409G>

[Log in cont](#) [Cont nou](#)


 birou, retail, investitii

[Spatii comerciale](#) [Spatii comerciale de vanzare](#) [Spatii comerciale de vanzare in Bucuresti](#) [Zona Centru Istoric](#) [Adauga anunt](#)

Spatiu comercial de 340mp in Centru Istoric.

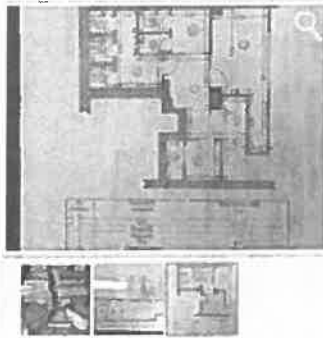
Bucuresti, Zona Centru Istoric [vezi harta](#)

De vanzare **Spatiu comercial**

1 530 000 EUR

Comision standard

Suprafata totala	340 mp
Inaltime spatiu	4.5 m
Varsta	Da
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafata totala proprietate	340 mp
Regim inaltime	P-1E
An constructie	1940
Mortgajata	30/09/2018



[Seteaza anunt](#)

Anunt publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

Cere detalii despre această proprietate



Leurentiu Diaconu (Broker imobiliar)

0740.113.667

Alte telefoane:
0751 040 112

Pentru o identificare ușoară comunică la telefon numărul X4KE1409G de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați sunt

Alte detalii despre proprietate

ID Proprietate CP605914

- Spatiu comercial de vanzare in Centru Istoric al Bucurestului.
- Traficul pietonal este intens, specific Centruului Istoric;
- Imobilul este clasificat din punct de vedere seismic in clasa de risc II (RS II);
- Spatiul comercial de 340 mp se afla in Zona Centruului Istoric, intr-un imobil Parter-Mezanin
- Spatiul de la Parter este de 290mp, compus dintr-un OpenSpace=210mp si Bucatarie=50mp.
- Mai exista un Mezanin care are o suprafata totala de 50mp
- Spatiul comercial se preteaza pentru pentru Restaurant cu terasa, Cafenea cu terasa, Crama; Ciuș Magazin, Cabaret etc;
- Toate avizele si autorizatiile, inclusiv-SU, sunt actualizate si complete

Informatii privind vanzarea imobilului

- Pret de vanzare: 1 190.000 euro, nu se aplica TVA.
- Pret/mp util = 3 500 euro.
- In acest moment spatiul comercial este inchiriat producand venituri

Nr grupuri sanitare: 2

Suprafata construita: 408 mp

Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare Gaz)

pret vanzare: 1530000

monedavanzare: EUR

pret vanzare mp: 4500

monedavanzare mp: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

Trimite email

[Trimite unui prieten](#)

[Raportează o eroare în această](#)

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Centrul Istoric, Piața Universității, Piața Unirii, Calea Victoriei, Metrou Piața Unirii, Metrou Universitate, Universitatea București, Banca Națională a României, Unirea Shopping Center, Magazinul Cocor etc.

Mijloace de transport	Învățământ	Supermarket/Mall	Recreere	Parcări
-----------------------	------------	------------------	----------	---------

Stații autobuz	Distanță
Stăția Piața Sf. Gheorghe, linii: 5, 16, 21, 381	aprox. 180 m
Piața Unirii	aprox. 290 m
Sf. Vineri, terminal linii: 40, 55, 56, 385	aprox. 440 m
Stăția RATB Piața Universității	aprox. 470 m
Stăția Piața Nașunilor, linii: 785, 124, N115, N120, N121, N122, 104, 121	aprox. 500 m

Laurențiu Diaconu (Broker Imobiliar)
0740.113.667
Alte telefoane:
0751 040 112

Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

Anexa 5 – Documente de la client



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu



Serviciul Concesionări

Nr. 1708/06.09.2018

NOTA COMANDA

Către,

S.C. MEDIACITY S.R.L.

fax: 021/310.03.99

Referitor - CONTRACT SUBSECVENT nr. 4 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 ce are ca obiect „serviciu de evaluare imobiliară a bunurilor imobiliare aflate în domeniul public/privat sau în administrarea Municipiului București”.

Având în vedere prevederile contractului subsecvent nr. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 și ținând cont de prevederile art. 5.2. din contract, vă solicităm să întocmiți raportul de evaluare ce va avea ca obiect:

- evaluarea imobilului monument istoric situat în Str. Bălștei nr. 14, sector 2.
 - suprafață desfășurată cca. 456,46 mp;
 - suprafață teren aferent cca : 135,33 mp.

Pentru evaluarea amplasamentului nominalizat vă atașăm, în copie, documentația aferentă.

Prodarea către beneficiarul Municipiul București a rapoartelor de evaluare pentru imobilele nominalizate mai sus va trebui realizată conform art. 14.3 în termen de maximum 14 zile calendaristice de la data prezentei și a asigurării accesului în spațiul ce urmează să fie evaluat.

DIRECTOR EXECUTIV
Mariana PERȘUNARU

Întocmit Elena Cobze

Str. Regina Elisabeta nr. 47 cod poștal 060213, sector 3, București, România
Tel: 021 363.68.20
http://www.pinc.ro





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 228029-C1-U1 București Sectorul 2

Nr. Cerere	81798
Zona	20
Lane	09
Anul	2018
Cod verificare	
12002100797	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi: 47632
Nr. cadastral vechi: 12714/1.1

Adresat Loc. București Sectorul 2, Str. Batistei, Nr. 14, Et. S+DEM+P, Ap. SP COM., Jud. București
Părți comune: Casa scării, Holuri, Coridoare, Terasă, Instalații Tehnice, Alte părți comune.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (m ²)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	228029-C1-U1	-	456,46		135,33	

SUBSOL - 3 CAMERE, 2 CAMARI, B. ADU, SAS - 109,60MP
DEMISOL - DEPOZIT, FRIGIDER, WC (5)
LAVOAR (2), SPALATOR VASE, CAMARA, HOL (3), OFICIU, BUCATARE, BUFET SAS, (2), CASA SCARII, VESTIAR,
SALA DE MESE, BAR - 30,00MP
PARTER - SPATIU COMERCIAL, WINDFANG - 45,80MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17469 / 16/04/2014 Act notarial nr. 347, din 15/04/2014 emis de NP UDUȚ MAC DANIELA (act notarial nr. 349/15.04.2014 emis de NP UDUȚ MAC DANIELA)	
B13 se notează convenție de încheiere a promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare sut 2062/01.10.2013, modificată prin actul adițional nr. 1 prin care promitentul vânzător declară în mod expres că sînt de acord ca proprietarul actual să transfere către promitentul cumpărător dreptul de proprietate asupra imobilului	A1
B14 încheiere, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) S.C. OPTIM INVEST COM S.R.L., Cif:16335906	

C. Partea III. SARCINI.

Inscrieri privind dezmembrămîntele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NIL SUNT	

Carte Funciară Nr. 228029-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 2
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală. Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 2, Str Batistoi, Nr. 14. Et. S+DEM+P. Ap. 5P. COM.
Jud. Bucuresti

Parti comună: Casa scari. Holuri. Coridoare. Terasa. Instalati. Tehnice. Alte parti comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote partj comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	228029-C1-U1	-	456,46	-	135,33	
SUBSOL - 3 CAMERE, 2 CAMARI, BIROU, SAS - 109,64MP DEMSOL - DEPOZIT, FRIGIDER, WC (5), LAVOAR (2), SPALATOR VASE, CAMARA, HOL (3), OFICIU, BUCATARIE, BUFET, SAS, (2), CASA SCARI, VESTIAR, SALA DE MESE, BAR - 30 001MP PARTER - SPATIU COMERCIAL, WINDFANG - 45 80MP						

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 453/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

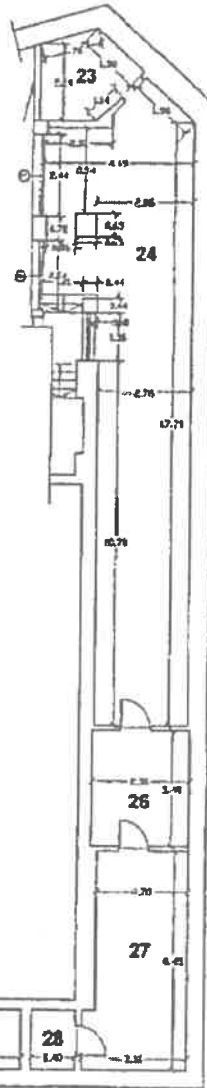
28/09/2018, 11:11

RELEVU IMZBIL
SC.1/100

Numararea si terentul	Suprafata	Str. de la nr. 14
20023-CI-15		
Carte Fundara colectiva nr	LA?	Sect. 2, Bucuresti
Cod unitate individuala	CI individuala	

11064/213

PLAN SUBSOL
SC 1:100



nr. etaj	denumire	suprafata
23	23	5.11
24	24	30.79
26	26	1.78
27	27	16.2
28	28	1.08
29	29	1.08
30	30	1.08

SPAWA1R UT1A SUP22 - 107.56 MP

denumire	nr. etaj
SAP 706 FACIM @accu@2	14823
1) loc de Calorie si P22142M 2002	2002
STANSA SI URMARE	
Detachable	

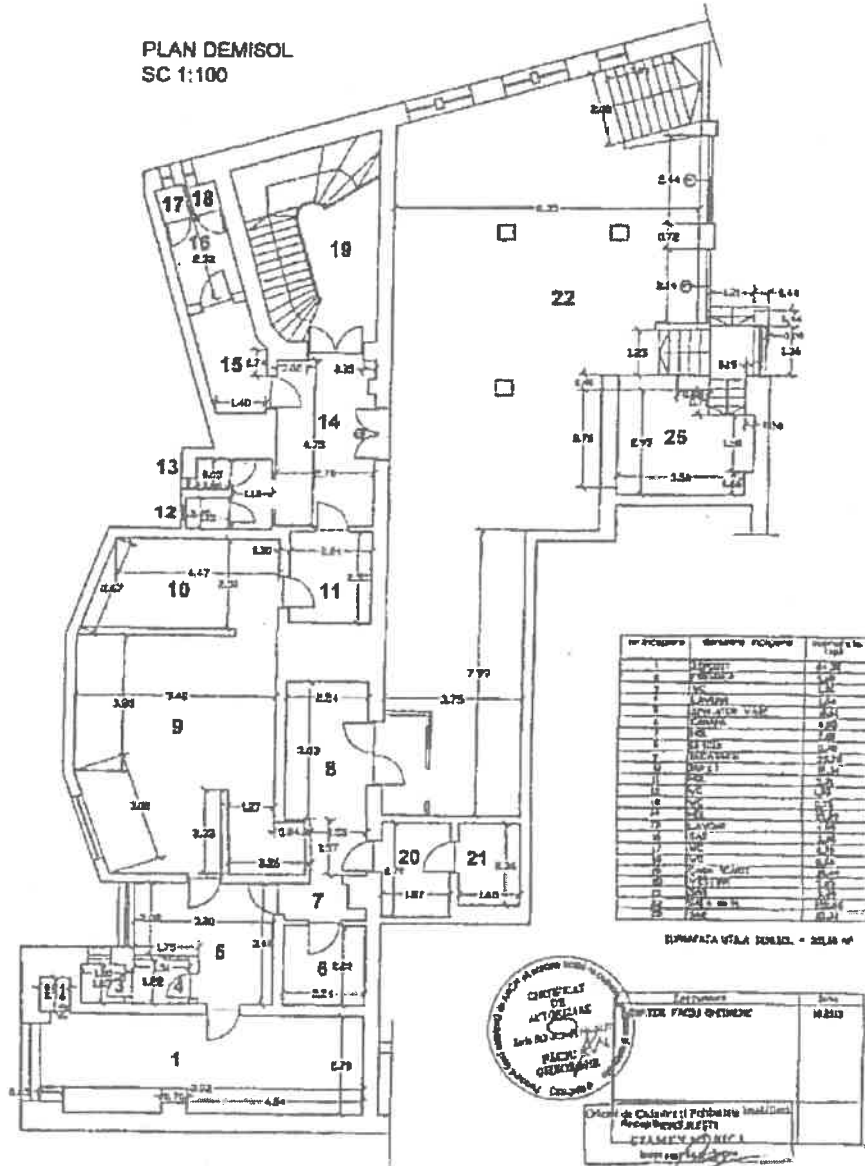


RELEVU IMOBIL
SC.1/100

Nr.Cadastral al terenului 20029-C3-15	Suprafata	Str. Bucuresti nr. 19	
Carte Funciara colectiva nr C3-15/14 Individualizata		URF	Scara 2, Bucuresti
		CF Individualizata	

17/03/2013

PLAN DEMISOL
SC 1:100



RELEVU IMOBIL
SC.1/100

11/06/2013

Nr.cadastral al terenului 228029-CI-U1	Suprafata	Str. Batistei nr. 14
Carta funciara colectiva nr	UAT	Sect. 2, Bucuresti
Cod unitate individuala(U)	CF individuala	



PLAN PARTER
SC 1:100

nr.Incapere	denumire Incapere	Suprafata
1	VIVANDARIE	4.17
2	SPATIU COMERCIAL	41.43

SUPRAFATA UTILA PARTER = 49,00 mp

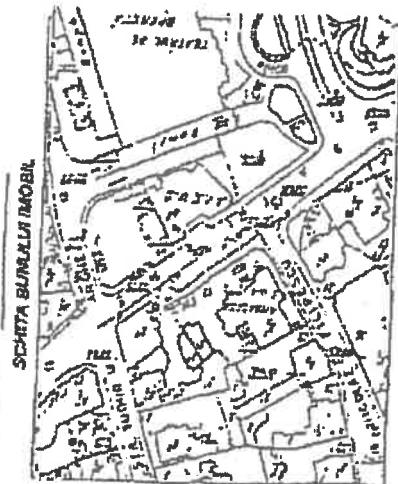
Licentier CAP.TEN. FACIU GHEORGHE	In calitate de ARHITECT
(Receptivitate) Oficiu Publicitate Imobiliara BUCURESTI L. V. N. MONICA Inscris de cadastru	In calitate de ARHITECT





FISA CORPULUI DE PROPRIETATE
Ct. 20. Sec. 2, Nr. 14
sect. 2

BUCURESTI
Tribunalul administrativ SECTORUL 2
Calea BUCURTA, Nr. 14
Căp. Inspectorat Serviciu



Declarație planimetrală (plan de situație)
Nr. actului de înregistrare în cartea funciară
Nr. actului de înregistrare în cartea funciară

A. DATE REFERITOARE LA TEREN 127/14-111

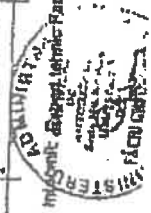
Nr. planșă	Categoriile de folosință	Cu ce grup de destinație	Suprafața în construcții (mp)	Clasa de construcții	Zona de amenajare	Moduluri
1	C3	Y.O.L.				REGISTRARII BURELII
TOTAL						

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp constructiv	Denumire	Suprafața construită în sol (mp)	Cod grup de destinație	Moduluri
1	SPATIU COMERCIAL	433.32	C30M	SCALA BUNA
TOTAL				

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

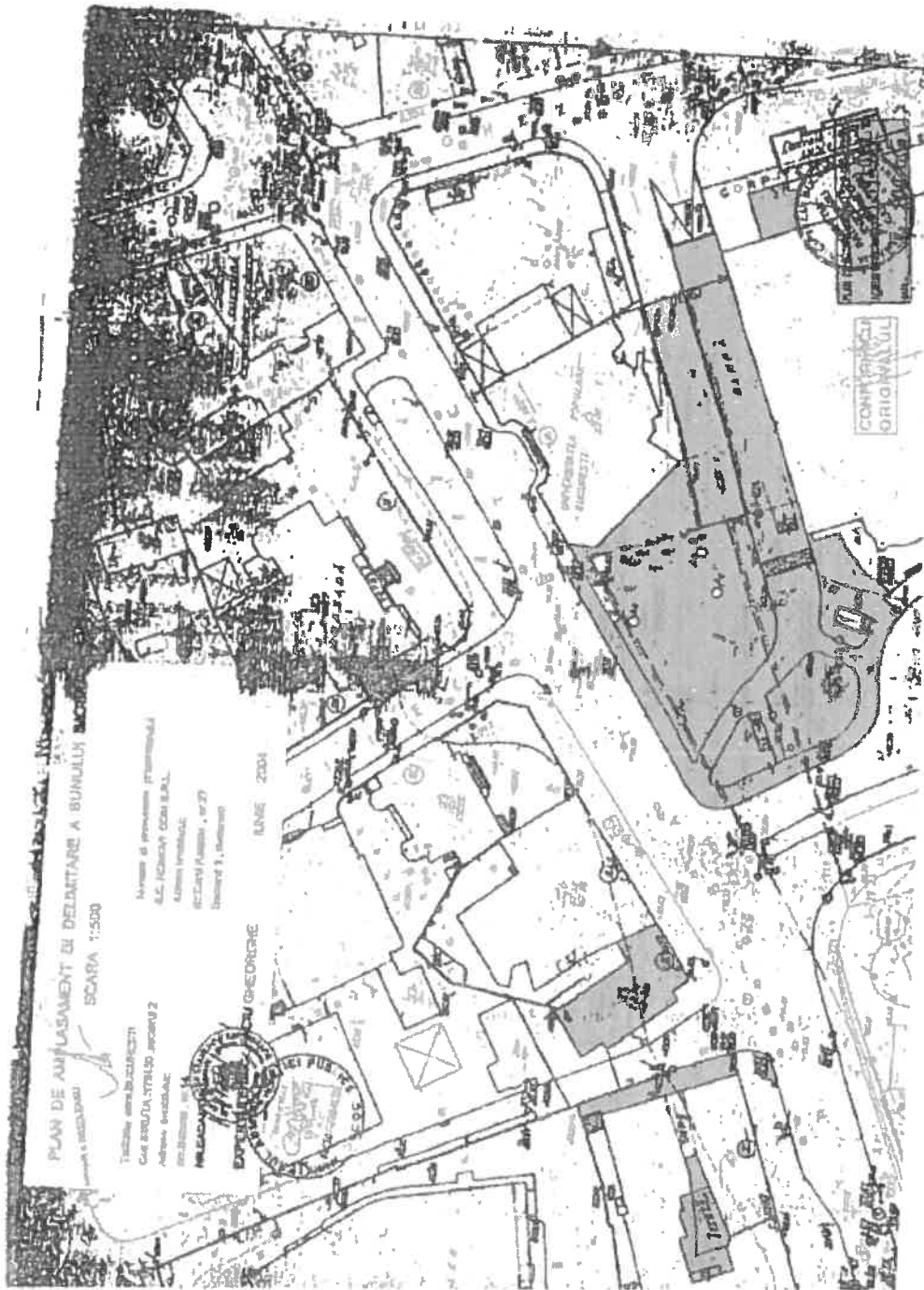
Nr. act.	Numele/denumirea proprietarului	Denumirea proprietarului	Cod funciar personalizat (RUCIES)	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării	Cod grup proprietate	Suprafața în sol (mp)	Termen	Convenție	Modul de calculare	Modul de calculare	Moduluri
1	B.C. ROMONI DOM. BURELII	BURELII	1448250	Contr. de vânzare-cumpărare Nr. 1094 din 08.08.2004	J	433.32	15.33	B	K	20.04% din	814.01 mp
TOTAL											

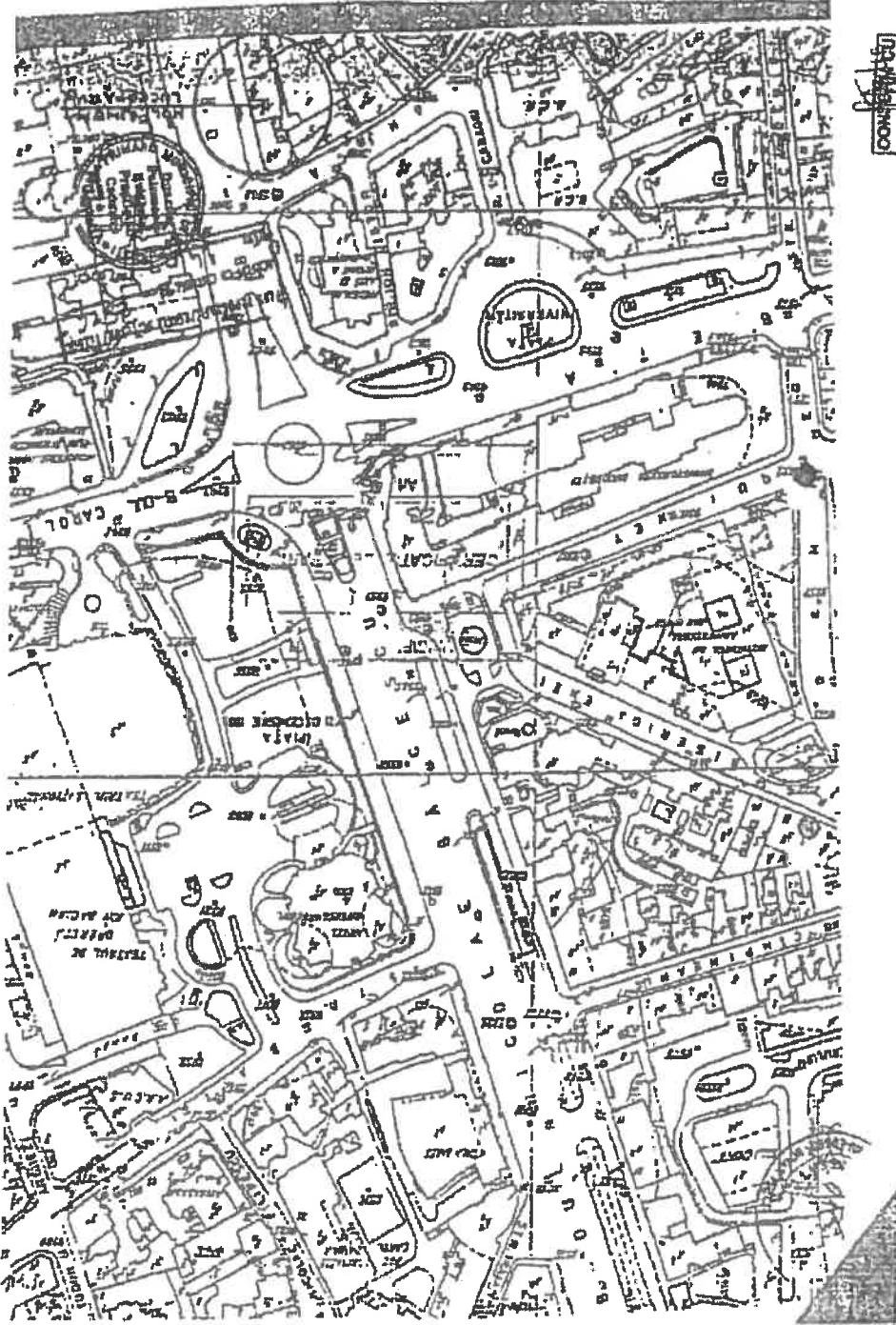


Data: luna 2004

Verificat:

CONȚINUT ORIGINAL





COMPLIANT
© 2010

DUPLICA

CONTRACT DE VÂNZARE

PĂRŢILE CONTRACTANTE

- Societatea **EDUMEDIASOFT S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în Bucureşti, Şos. Pipera, nr. 21-23, camera 2, bl. JH, sc. 2, et. 1, ap. 14, sector 1, cu statut de ordine în registrul comerţului J40/5499/2010, CUI 26997139, reprezentată prin asociat unic-administrator Tănăsescu Aurelia, cernă la împerecherie, cu puteri depline, **TĂNĂŞESCU VIRGHI-ROMBEO**, cetăţean român, cu domiciliul în Bucureşti, str. Clujului Nou, nr. 43, sectorul 1, posesor al C.I. seria EC, nr. 970197, eşalon de Mănu. Bucureşti, la data de 28.08.2013, CNP 1640519400202, conform procesului autentificat sub nr. 788/11.04.2014 de notari publici Dăbina Nicolae Balaz din Bucureşti, astfel cum a fost rectificat prin încheierea de rectificare nr. 12/15.04.2014 de acelaşi notari publici, şi deciziei asociatului unic nr. 2/10.04.2014, în calitate de vânzător, şi

- Societatea **OPTIM INVEST COM S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în Bucureşti, str. Turturelelor, nr. 11 A, et. 2, birou B9, sector 3, cu statut de ordine în registrul comerţului J40/10110/2004, CUI 16533906, prin administrator Societăţii **SOBEX AD CONSULT S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în comuna Mogoşoaia, str. Ciobăneşului, nr. 133, camera 62, judeţul Ilfov, cu număr de ordine în registrul comerţului J23/2472/2013, CUI 32137350, reprezentată prin administrator, **CHIŢA DAN**, cetăţean român, cu domiciliul în Bucureşti, Şos. Clujului Nou, nr. 119, bl. 11, sc. 7, et. 5, ap. 239, sector 4, posesor al C.I., seria RT, nr. 741440, eşalon de SPCEP B4 birou nr. 3, la data de 17.03.2016, CNP 1520407400071, în baza încheierii AGA nr. 03/10.03.2014, în calitate de cumpărător,

a intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiţii:

Art. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1 Societatea **EDUMEDIASOFT S.R.L.** - prin mandatar **TĂNĂŞESCU VIRGHI-ROMBEO**, vând Societăţii **OPTIM INVEST COM S.R.L.** - prin administrator Societăţii **SOBEX AD CONSULT S.R.L.**, reprezentată prin administrator, **CHIŢA DAN**, dreptul său de proprietate asupra imobilului - spaţiu comercial - situat în Bucureşti, str. Batjitel, nr. 14, S+DEM+P, sector 2, cu număr cadastral 228029-CI-UI (nr. cad. vechi 12714-1pD), înscris în CF nr. 228029-CI-UI a municipiului Bucureşti - sector 2 (CF vechi nr. 47632), compus din teren în suprafaţă de 133,33 mp şi construcţia edificată pe acesta, având o suprafaţă utilă totală de 454,46 mp, formată din: intrare (par, curte, birou, casă, cămară, cameră, olivier), cu o suprafaţă utilă de 109,66 mp, **decalu** (depozit, frigider, WC, lavab, spălator vase, cămară, hol, oficiu bucătărie, bufet, hol, WC, hol, lavab, sca, WC, WC, casă scării, vestiar, aia, sălă de mese, bar), cu o suprafaţă utilă de 301,00 mp, şi **parter** (spaţiu comercial, windfang), cu o suprafaţă utilă de 43,80 mp (decauţi în continuare „Imobilul”).

Imobilul este identificat conform documentaţiei cadastrale modificată, realizată cu ocazia efectuării lucrărilor de reamenajare interioară autorizate prin Autorizaţia de construire nr. 448/1168352/19.07.2013 şi procesul-verbal de recepţie la finalizarea lucrărilor nr. 1191485/22.10.2013, actualizarea informaţiilor tehnice fiind notată în CF nr. 228029-CI-UI), cu încheierea nr. 51064/30.10.2013 a OCPI Bucureşti - BCFI sector 2, astfel cum a fost rectificat prin încheierea nr. 33830/18.11.2013 a OCPI Bucureşti - BCFI sector 2. Anterior modificării documentaţiei cadastrale imobilul era identificat astfel: imobil compus din teren în suprafaţă de 133,33 mp şi construcţia edificată pe acesta, având o suprafaţă construită desfăşurată de 525,24 mp, înscris în soborul în suprafaţă de 453,39 mp şi decauţi în suprafaţă de 45,88 mp.

1.2 Vânzătorul, prin mandatar, declară că a dobândit imobilul prin cumpărare, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 181/04.10.2010 de notarul public Dăbina Nicolae Balaz din cadrul BNPA „Oaişi, Popa şi Boleş” din Bucureşti, rectificat prin încheierea nr. 12/15.02.2013 de acelaşi notari publici, înscris în CF nr. 47632 a localităţii Bucureşti - sector 2, cu încheierea nr. 393716/14.10.2010 a OCPI sector 2 Bucureşti, de la Tănăsescu Virghi-Rombeco şi Tănăsescu Gabriela, care, la rândul lor, au dobândit imobilul prin cumpărare, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 631/28.08.2007 de notarul public Luana Stancu din Bucureşti, înscris în CF nr. 47632 a localităţii Bucureşti - sector 2, cu încheierea nr. 972915/29.08.2007 a OCPI sector 2 Bucureşti, de la S.C. ROMOVI S.R.L., care, la rândul său, l-a dobândit prin cumpărare, conform contractului de vânzare-cumpărare înregistrat sub nr. 82, autentificat sub nr. 1904/03.06.2004 de notari publici Bucur Nicoleta din Bucureşti, de la Consiliul Local al sectorului 2 Bucureşti, înscris în CF nr. 47632 a localităţii Bucureşti - sector 2, cu încheierea nr. 9480/17.06.2004 a

Notar Public
Dăbina Nicolae Balaz

Biroului de Carte Funciara de pe Mngi Judecatoria sectorului 2 Bucuresti, vnzarea imobilului situat in terenul Legii nr. 550/2002, cu completările ulterioare, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 550/2002, astfel cum a fost completată cu H.G. nr. 246/2003 și H.C.G.M.B. nr. 109/2003 și dispozițiile art.1294, art.1295 și urm. din vechiul Cod civil, ipoteca înscrisă prin încheierea nr.9481/17.06.2004 în favoarea Consiliului Local al sectorului 2 București fiind radiată conform încheierii nr.13829/02.06.2005 a OCPI sector 2 București.

1.3 După dobândirea imobilului în modul arătat la punctul 1.2, Vnzătorul, prin mandat, declară că a înregistrat imobilul către soții ROTARU MIHAI și ROTARU IRINA ALEXANDRINA, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 676/10.04.2013 de notarul public Didina Nicolae Balaj din cadrul BNPA „Didina Balaj și Dragoș Bărcănescu” din București, fiind înscris în CF nr.228029-C1-U1 a municipiului București - sector 2, cu încheierea nr.19580/19.04.2013 a OCPI București - BCPI sector 2, astfel cum a fost modificat prin actul adițional autentificat sub nr.1637/14.08.2013 de notarul public Didina Nicolae Balaj din București și înscris în CF nr.228029-C1-U1 a municipiului București - sector 2, cu încheierea nr.51064/30.10.2013 a OCPI București - BCPI sector 2. Ulterior, prin Convenția de constatare a nulității contractului de vânzare autentificată sub nr.2609/18.12.2013 de notarul public Didina Nicolae Balaj din cadrul BNPA „Didina Balaj și Dragoș Bărcănescu” din București („Convenția”) părțile semnatare, de comun acord, au constatat nulitatea contractului, în baza art. 1246 alin. (3) din Codul Civil, întrucât Vnzătorul nu a îndeplinit formalitățile preliminare necesare exercitării dreptului de preempțiune de către statul român sau de către autoritățile publice locale în conformitate cu reglementările privind monumentele istorice clasate în grupa B, respectiv art. 4 alin. 4 din Legea nr. 422/2001. Ca urmare a constatării nulității transferului de proprietate, imobilul a revenit în proprietatea Societății EDUMEDIASOFT S.R.L., dreptul de proprietate fiind înscris în CF nr.228029-C1-U1 a municipiului București - sector 2, cu încheierea nr.60841/24.12.2013 a OCPI București - BCPI sector 2.

1.4 La construcția existentă s-au executat lucrări pentru reamenajare interioară, înlocuire tâmplărie și refacere finisaje interioare, în baza autorizației de construire nr.448/1168352/19.07.2013, eliberată de Primăria Municipiului București, și procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.1191485/22.10.2013, înscris în CF nr.228029-C1-U1 a municipiului București - sector 2, cu încheierea nr.51064/30.10.2013 a OCPI București - BCPI sector 2, astfel cum a fost rectificată prin încheierea nr.53830/18.11.2013 a OCPI București - BCPI sector 2.

1.5 Imobilul se transmite către cumpărător în starea în care acesta se află la momentul încheierii prezentului contract, aceasta fiind cunoscută de către cumpărător în urma verificărilor făcute direct de reprezentanții săi.

Art.2 PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

2.1 Prețul vânzării, convenit de comun acord, este de _____ lei echivalentul a _____ EUR (EUR), fără TVA, care s-a achitat integral, astfel:

(a) suma de _____ lei (_____ EUR), echivalentul a _____ EUR

(JR), calculat la cursul de schimb stabilit de părți de 4,5 lei/1 EUR la data de 01.10.2013, s-a achitat la data de 02.10.2013, prin transfer bancar, din contul cumpărătorului Societatea OPTIM INVEST COM S.R.L., nr. RO10BRDB4105V19094064100, deschis la BRD-GSO S.A. - Agenția Rahova, în contul decontului ROTARU MIHAI nr. RO34RZHR000006005862462, deschis la Raiffeisen Bank, conform ordinului de plată din data de 02.10.2013, vizat de BRD-GSO S.A. - Agenția Rahova, în baza Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 2062/01.10.2013 de notarul public Lixandru Julian Tiberiu Eugen din București, pe care Societatea OPTIM INVEST COM S.R.L. a încheiat-o cu persoanele care deținea la data de 01.10.2013 în proprietate imobilul, respectiv cu soții Rotaru Mihai și Rotaru Irina Alexandrina, și în baza convenției de încheiere a promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare mai sus menționată, convenția autentificată sub nr.347/15.04.2014 de notarul public Udumac Daniela din București, și

(b) suma de _____ lei (_____ EUR), echivalentul a _____ EUR (_____ EUR), la cursul stabilit de părți de 4,4730 lei/1 EUR, din creditul acordat cumpărătorului, Societatea OPTIM INVEST COM S.R.L., de BLOM BANK FRANCE S.A. PARIS SUCURSALA ROMÂNIA, conform contractului de credit nr.22298/15.04.2014, cu ordinul de plată din data de 15.04.2014 (care va fi predat mandatului vnzătorului cu viza bncii la data autentificării prezentului contract), în contul vnzătorului,



Societatea EDUMEDIASOFT S.R.L., nr. RO25 BLOM 6401 4659 4626 0016, deschis la Bkrom Bank France S.A. Paris Sucursala Romania

vanzatorul, Societatea EDUMEDIASOFT S.R.L., sau viitorul cumparator, date autentificate prezenta in cadrul documentului ROTARU MIHAI nr. RO1BLOM6401465946260011, deschis la Bkrom Bank R.A. Paris Sucursala Romania, suma de lei, echivalentul a EUR, din care: suma de lei, echivalentul a EUR, reprezentand

restul de pret pentru achizitionarea imobilului de la Societatea EDUMEDIASOFT S.R.L. de catre soții Rotaru Mihai și Rotaru Irina Alexandra și suma de lei, echivalentul a EUR, reprezentand suma interesului, suma care stinge integral datoria Societății EDUMEDIASOFT S.R.L. față de soții Rotaru Mihai și Rotaru Irina Alexandra, conform Convenției de secretatare a mutății contractului de vânzare, convenția autentificată sub nr.2609/12.12.2013 de notarul public Didiș Nicolae Balaj din București și în baza convenției de încheiere a promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare, convenție autentificată sub nr.347/15.04.2014 de notarul public Lidiana Dumitru din București.

2.2 Din prețul imobilului de lei, echivalentul a EUR, suma de lei, reprezentând prețul terenului și suma de lei, reprezentând prețul construcției.

2.3. Prețul convenit este scut de TVA, în baza art.141 alin.2 lit.f din Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. În viziunea în care se constată, ulterior încheierii prezentului contract de vânzare, că prezenta tranzacție este supusă plății TVA-cuț, aci, părțile, declară expres prin prezenta înscrisă, că prețul vânzării include TVA.

Art. 3 OBLIGAȚIILE ȘI DECLARAȚIILE PĂRȚILOR
3.1 VANZATOR:

3.1.1 Vanzatorul, prin mandatar, este obligat să transmită cumparatorului proprietatea asupra imobilului, conform art.1672 pct.1 Cod civil. Transferul proprietății, cu toate atribuțiile sale, și prețerea imobilului, înscrisul nu pot avea ca scop necesar pentru exercitarea liberă și neoprețită a dreptului de proprietate și a posesiei asupra imobilului, în ziua încheierii, 15 aprilie 2014, data autentificării prezentului contract.

3.1.2 Vanzatorul, prin mandatar, garantează pe cumparator împotriva evicțiunii care i-ar împiedica total sau parțial în exercitarea neoprețită a dreptului de proprietate asupra imobilului, precum și împotriva viciilor ascunse ale imobilului, care fie bunul vândut în propriu încheierii în care este destinat sau care încheierii în asocieră încheierii încheierii sau valoarea încheierii, dacă se ar fi cunoscut, cumparatorului nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic, scrierilor prevederilor art.1693 și art.1707 din Codul Civil. Garanția împotriva evicțiunii se face cu obligația cumparatorului de a potifica în scris vanzatorul despre orice act sau fapt care ar putea duce la evicțiune și de a da posibilitatea vanzatorului să îndeplinească cel orice act sau spera contra evicțiunii. Notificarea vanzatorului se va face în termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care cumparatorul a cunoscut în scris pretenția terțului asupra imobilului, comunicând vanzatorului toate informațiile și documentele primite sau disponibile în legătură cu pretenția terțului. Neîndeplinirea obligației de notificare și/sau a celui de a da posibilitatea vanzatorului să se spera contra pretențiilor terțului, încheiat prin cereri în judecătoria, încheiat orice obligație de garanție a vanzatorului. Cumparatorul răspunde pentru viciile ascunse ale imobilului, dacă se dovedește că acestea erau ascunse de cumparator aracter vanzării. Vanzatorul nu răspunde pentru viciile aparente, care rezultă din starea de fapt sau din documentele pure la dispoziția de vanzator, având în vedere că, anterior încheierii prezentului contract, cumparatorul a verificat în mod direct starea imobilului, cât și documentele legate de acesta.

3.1.3 Taxele și impozitele către stat sunt achitate la zi de vanzator, conform certificatului de statură fiscală nr.6331/17.04.2014, albatent de Consiliul Local al sectorului 2 București - D.V.B.L., iar taxele datorate încheierii cu data autentificării prezentului Contract, vor fi în sarcina cumparatorului.

3.1.4 Eu, vanzatorul, prin mandatar, declar, pe proprie răspundere, că:

- (a) sunt unicul proprietar legal, actual, al imobilului și am deplină capacitate juridică de a încheia prezentul Contract și dețin titlu valabil și transferabil asupra întregului imobil ce face obiectul prezentului Contract, astfel cum este înscris în art. 1.1 de mai sus, în urma actualizării documentației cadastrale;
- (b) Imobilul nu este peoc din circumscripția civilă, nu a fost aporțat în capitalul social al vreunui entității, nu este afectat de nicio cauză de inalienabilitate și nu este grevat de nicio sarcină, privilegiu, opțiune, drepturi de creanță care ar putea afecta dreptul de proprietate asupra imobilului (contract de încheiere, comodat sau alilare), servitute, uzufruct, uz, albatent, ipotecă sau alia drepturi reale sau de creanță și nu există nicio promisiune de vânzare sau de constituire a unui drept real sau de creanță în vigoare încheiată de vanzator cu privire la imobil, după cum rezultă din cadrulul de

CONFIRMAT
ORIGINAL

Carte Funciară pentru autentificare nr.16033/08.04.2014, eliberat de Oficiul de Registru și Publicitate Imobiliară București – BCPI sector 2, cu excepția ipotecei legale notată în data de 14.04.2014 a soților Rotaru Mihai și Rotaru Irina Alexandrina constituită în baza Convenției de constituire a nulității contractului de vânzare autentificat sub nr. 676/10.04.2013 de notarul public Daniela Nicolae Baley, convenție autentificată sub nr. 2609/18.12.2013 de același notor public și a promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificată sub nr.2662/01.10.2013 de notarul public Livandru Iulian Tiberiu Eugen din cadrul BNP „Nedofcu și Asociații” din București, astfel cum a fost modificată prin actul adițional nr. 1 autentificat sub nr.1396/15.11.2013 de notarul public Uldumac Daniela din București, ce urmează a fi rădăcite ca urmare a unei declarații de radiere ce se dă de către soții Rotaru Mihai și Rotaru Irina Alexandrina și se va autentifica în data semnării prezentului contract;

Imobilul este clasificat ca monument istoric. Imobilul face parte din imobilul "Palatul Arta", actualul sediu ArCuB, declarat monument istoric prin Ordinul nr. 2687 din 29 noiembrie 2012 privind clasificarea în Lista monumentelor istorice, grupa valorică B, a imobilului "Palatul Arta", actualul sediu ArCuB, Str. Batistei nr. 14, sectorul 2, București. Imobilul intră în aria de protecție a monumentelor istorice inclus în zona protejată nr. 20 - Batistea subzonă Cplb, Cplc, conform PUZ Zona Construite Protejate aprobat prin HOGMB nr. 2792/000. Imobilul se învecinează cu respectarea prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, ca urmare a faptului că rial statul român prin Ministerului Culturii, Direcția pentru Cultură a Municipiului București și ncl Primăria Municipiului București, prin Direcția Generală Dezvoltare și Investiții, Direcția Cultură, Sport Turism nu și-au exercitat dreptul de preempțiune la cumpărarea Imobilului astfel cura rezulat din comunicările acestora nr.3/12.02.2014 și, respectiv, nr.307/26.02.2014;

- (e) asupra Imobilului nu există niciun litigiu sau dispute, de orice natură, Imobilul nu este revendicat în baza Legii nr.10/2001 sau a oricărei alte legi aplicabile în materie de retrocedare;
- (d) de la data dobândirii și până în prezent, Imobilul nu a trecut în proprietatea statului prin vreau act normativ și a-a aflat confirm și restituțurat în proprietatea mea și nu am conștință de nicio persoană care ar putea invoca vreau drept real sau de creață sau prescripția achizitivă în legătură cu Imobilul sau o parte din acesta;
- (o) lucrările efectuate asupra Imobilului în baza autorizației de construire nr. 448/1168352/19.07.2013 emisă pe numele Societății EDUMEDIASOFT S.R.L., în calitate de proprietar al Imobilului și deținător al certificatului de urbanism pentru respectivele lucrări, au fost finalizate integral în perioada în care Imobilul s-a aflat în proprietatea soților ROTARU MIHAI și ROTARU IRINA ALEXANDRINA, conform procesului-verbal de recepție la finalizarea lucrărilor nr. 1191483/22.10.2013 și au fost înscrise în Cartea Funciară a Imobilului nr.28029-C1-U1 a municipiului București – sector 2, împreună cu documentația cadastrală astfel cum rezultă din încheierea nr. 51064/30.10.2013 a OCPI București – BCPI sector 2; eu, vânzătorul, prin mandat, declar că nu mai are nicio pretenție în legătură cu respectivele lucrări, valoarea acestora fiind reflectată în prețul prevăzut la art. 2.1 de mai sus și nu mai există nicio altă lucrare în desfășurare sau pentru care s-au depus cereri sau pentru care au fost obținute autorizații, certificate ori alte acte similare în legătură cu Imobilul. De asemenea, soții ROTARU MIHAI și ROTARU IRINA ALEXANDRINA au declarat că nu mai au nicio pretenție în legătură cu respectivele lucrări menționate mai sus, conform Convenției de încheiere a promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificată sub nr.347/15.04.2014 de notarul public Uldumac Daniela din București;
- (f) documentația cadastrală actualizată notată în cartea funciara a Imobilului prin încheierea nr. 51064/30.10.2013 a OCPI București – BCPI sector 2 reflectă situația reală a Imobilului; cu excepția diferențelor specifice rezultate din lucrările de amenajare autorizate prin Autorizația de construire nr. 448/1168352/19.07.2013, orice diferențe de suprafețe sau de încastrare a suprafețelor existente (din subsol + demisol în subsol + demisol + parter) se datorează efectuării unor noi măsurători de către persoanele abilitate conform legii și rotacdrării suprafețelor existente în conformitate cu normele tehnice în vigoare;
- (g) Imobilul nu are constituită Asociație de Locatari/Proprietari;

3.L5 Pentru Imobilul ca fiica obiectul prezentului contract, costul tuturor utilităților a fost achitat astfel: costul energiei electrice furnizate conform adeverinței din data de 14.04.2014, eliberată de Societatea Brail Energie Muntenia S.A., costul gospodăriei deșeurilor din activitatea desfășurată în Imobil conform chitanței nr.3083840/26.03.2014, emisă de societatea Supercom S.A., costul gazelor naturale conform chitanțelor nr.014711/11.04.2014, emisă de Banca Transilvania – Sucursala Lipcani, nr.093454/10.04.2014, nr.093485/11.04.2014 și nr.093531/14.04.2014, emisă de BRD Academiei – APT BRD Calderon. Vânzătorul,

prin mandat, se obligă ca, pe baza informațiilor furnizate, să specifice completările în documentele sale de a
transmite pe termen scurt sau înalte calificările la care este acordat încheierea sau care sunt în beneficiul încheierii;
încheierea încheierii nr. 1860/15.04.2014, emisă de ArCa, încheierea încheierii nr. 6.680,17 lei,
reprezentând valoarea gospodărească - aceasta este.

CUP
DAN

3.1.6 În temeiul Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și
completările ulterioare, cu vânzătorul, Societatea EDUMEDIASOFT S.R.L., prin mandat, cu puteri
depline, TĂNĂSESCU VIRGIL-ROMEO, declară că nu pun la dispoziția cumpărătorului Societatea
OPTIM INVEST COM S.R.L., certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat în registrul
național sub nr. 0512/17.09.2013 întocmit de către Petru Șofia, studier energetică grad II, conform cărui
încheierea este clasificată în clasa energetică „C”, iar ca cumpărătorul, Societatea OPTIM INVEST COM
S.R.L., prin administrator Societatea SOREX AD CONSULT S.R.L., reprezentată prin administrator,
CHIȚA DAN, declară că nu prezintă acest certificat și nu lăsa acceptați de cumpărătorul acestuia.

3.1 CUMPARĂTOR:

3.2.1 Ca cumpărător, Societatea OPTIM INVEST COM S.R.L. - prin administrator Societatea
SOREX AD CONSULT S.R.L., reprezentată prin administrator, CHIȚA DAN, însoțit de copii, de la
Societatea EDUMEDIASOFT S.R.L., prin mandat cu puteri depline TĂNĂSESCU VIRGIL-ROMEO,
încheierea mai sus arătată, în preal și în condițiile prevăzute în prezenta contract cu al cărui conținut mă declar
de acord, am achitat integral prețul conform art. 2.1 și sunt de acord să prelu încheierea nr. 15 aprilie 2014.

3.2.2 Ca cumpărător, am încheierea obligația de verificare a stării în care se află încheierea în acest
moment pentru a descoperi viciile aparente.

3.2.3 Cheltuielile ocazionale de încheierea prezenta contract sunt suportate de cumpărător, în
măsură în care se află și cheltuielile de încheierea.

3.2.4 Subscrierea Societatea OPTIM INVEST COM S.R.L. - prin administrator Societatea SOREX
AD CONSULT S.R.L., reprezentată prin administrator, CHIȚA DAN, sunt de acord cu starea juridică de
drept și de fapt a încheierea, în momentul încheierea, descrisă mai sus de vânzător, prin mandat, însoțit de
dobândesc în aceste condiții, cunoscând obligațiile ce îmi revin potrivit Legii nr. 412/2001 încheierea cu
data semnării prezenta contract.

3.2.5 Subscrierea Societatea OPTIM INVEST COM S.R.L. - prin administrator Societatea SOREX
AD CONSULT S.R.L., reprezentată prin administrator, CHIȚA DAN, cunoscând prevederile art. 326 Cod
Civil privind faptul încheierea, declară că societatea nu are alții în alți unii dintre cazurile prevăzute de lege
sau de actele constitutive proprii care ar putea să îi afecteze capacitatea sau dreptul de a cumpăra încheierea și că
încheierea încheierea toate cerințele legale la vederea încheierea prezenta contract, necunoscând niciun impediment
pentru asumarea tuturor obligațiilor cuprinse în acest încheierea.

3.2.6 Cumpărătorul declară că nu cunoaște nicio cauză sau circumstanță care ar putea împiedica
transferul dreptului de proprietate asupra încheierea de la vânzător către cumpărător, astfel cum s-a prevăzut în
acest contract, ori efectuarea formalităților de publicitate refuzitoare la acest transfer.

3.2.7 Cumpărătorul declară că încheierea prezenta contract în condițiile încheierea a fost aprobată de
către adunarea generală a acționarilor Societății OPTIM INVEST COM S.R.L., prin încheierea nr. 83 din
data de 10.03.2014, iar o copie certificată conform cu originalul a încheierea încheierea a fost furnizată
vânzătorului, prin mandat.

3.2.8 În termen de maxim 30 (trezeci) de zile calendaristice de la data semnării prezenta contract
cumpărătorul are obligația de a se prezenta la Administrația Financiară în vederea schimbării rolului fiscal.

Art. 4 DISPOZIȚII FINALE

4.1 Subscrierea Societatea EDUMEDIASOFT S.R.L. prin mandat cu puteri depline
TĂNĂSESCU VIRGIL-ROMEO, declară în mod expres că sunt de acord cu încheierea dreptului de
proprietate asupra încheierea pe numele Societății OPTIM INVEST COM S.R.L. în cartea funciară a
încheierea.

4.2 Conform adresei nr. 674/08.11.2013 emisă de OPTIMUS INSOLV IPURL, în calitate de lichidator
judiciar al societății ROMOVI COM S.R.L., societate în faliment, precum și prin adresa înregistrată sub nr.
16014 la data de 17.03.2014, Consiliul Local al Sectorului 2 București a fost notificat că se dorește încheierea
contractului de cucerirea încheierea de fostul proprietar și Societatea ROMOVI COM S.R.L. cu Consiliul
Local al Sectorului 2 București pentru tariful în suprafață de 133,73 mp, situat în București, str. Bănești, nr.

CHIȚA DAN
CONFIRMĂ

14, sector 2, ce aparține domeniului public București. Vânzătorul, prin mandat, se obligă ca până la data de 30.05.2014 să prezinte dovada încetării contractului de concesiune mai sus menționat. Având în vedere că imobilul achiziționat este destinat desfășurării activităților comerciale, că prețul de achiziție a imobilului este stabilit ținându-se seama de posibilitatea cumpărătorului de a concesiune terenul deținut în concesiune de ROMOVI COM S.R.L., în vânzătorul, în calitate de proprietar succesor al concesiionarului este de a se obliga să oblige al detentarii concesiionarului la luarea măsurilor necesare pentru încetarea concesiunii existente și să agreeze cu bun-credință și în cazul în care concesiunea nu încetează până la data de 30.05.2014, cumpărătorul este considerat prejudiciat, iar vânzătorul este obligat la plata sumei de 50.000 EUR (cincizeci mii EUR), cu titlu de daune-interese.

4.3 Părțile sunt de acord ca, în termen de 10 (zece) zile de la primirea dovezii de încetare a contractului de concesiune mai sus menționat, să se prezinte în sediul unui birou notarial agreeat în vederea autentificării unei declarații care să ateste faptul că s-a primit dovada încetării contractului de concesiune și cumpărătorul nu mai are nicio pretenție în legătură cu plata daunelor-interese menționate la art. 4.2 din acest contract.

4.4 S-au predat cumpărătorului următoarele acte: contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1904/03.06.2004 de notarul public Bucur Nicoleta din București - în copie legalizată, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 631/28.08.2007 de notarul public Luana Stanou din București - în original, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 181/04.10.2010 de notarul public Didina Nicolae Balaș din București - în original, încheierea de rectificare nr. 12/15.02.2013 - în original, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 676/10.04.2013 de notarul public Didina Nicolae Balaș din București - în original, actul adițional autentificat sub nr. 1637/14.08.2013 de notarul public Didina Nicolae Balaș din București - în original, împreună cu încheierile de întabulare nr. 9480/17.06.2004 - în copie, nr. 972915/29.08.2007 - în copie, nr. 393716/14.10.2010 și nr. 19580/19.04.2013 - în original, Certificatul de performanță energetică nr. 519/27.09.2013 - în original, Autorizația de construcție nr. 448/1168352/19.07.2013 - în original, Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1191485/22.10.2013 - în original, Documentația cadastrală - în original, încheierea nr. 51064/30.10.2013 a OCPI București - BCPI sector 2 - în original, înscrisul care atestă solicitarea încetării contractului de concesiune nr. 02/01.06.2004 autentificat sub nr. 1939/08.06.2004 de notarul public Bucur Nicoleta - în copie, facturile și chitanțele restituire la utilități menționate mai sus - în copii, declarația autentificată sub nr. 2190/17.10.2013 de notarul public Didina Nicolae Balaș din București - în original, declarația Societății EDUMEDIASOFT S.R.L. autentificată sub nr. 2393/13.11.2013 de notarul public Didina Nicolae Balaș din București - în original, factura nr. 2/10.04.2013 și dovada plății prețului OP nr. 03/10.04.2013 - în copie, actul adițional de reziliere contract comodat - în copie; Convenția de constatare a mității contractului de vânzare autentificată sub nr. 2609/18.12.2013 de notarul public Didina Nicolae Balaș din cadrul BNPA „Didina Balaș și Dragoș Bărbulescu” din București - în original; adresa Ministerului Culturii, Direcția pentru Cultură a Municipiului București nr. 3/12.02.2014 și adresa Primăriei Municipiului București, Direcția Generală Dezvoltare și Investiții, Direcția Cultură, Sport Turism nr. 307/26.02.2014 - în original. La data prezentului contract au fost predată și cheile imobilului.

4.5 Noi, părțile contractante, declarăm că am luat la cunoștință de dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, respectiv de consecințele nedeclarării prețului real al vânzării, și că notarul public de-a adus la cunoștință faptul că obligația de a se declara și înregistra în scopuri de TVA incumbă direct contribuabilului, în baza dispozițiilor din Codul fiscal și Normelor metodologice de aplicare a acestuia, așa cum au fost modificate și completate prin HG nr. 1579/2007, notarul public neavând atribuțiile speciale de stabilire și încasare a TVA.

4.6 Noi, părțile contractante, declarăm că am luat la cunoștință de dispozițiile art. 80 alin. (1) lit. (c) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, potrivit cărora pot fi anulate actele încheiate în cel 3 ani anterior deschiderii procedurii insolvenței, cu intenția tuturor părților implicate în acestea de a sustrage bunuri de la urmărirea de către creditorii sau de a le leza în orice alt fel drepturile. Cumpărătorul declară cu bună-credință că scopul urmărit prin achiziționarea imobilului este dezvoltarea activității desfășurate la această dată de cumpărător conform obiectivelor de activitate declarate la Registrul comerțului, respectiv 6810 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri mobiliare proprii și 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor mobiliare proprii sau subînchiriate.

4.7 În condițiile prevăzute de art. 54 din Legea nr. 7/1996, obligația de a comunica actul în vederea înscrierii în cartea funciară îi revine notarului.

4.8 Noi, părțile contractante, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia și suntem de acord cu prezentul contract de vânzare, astfel cum a fost redactat și înscris la autentificarea lui, întrucât exprimă voința noastră, dreptul nostru și conștiința noastră.

4.9 Cheastuțiile notariale pentru încheierea contractului de vânzare și contractile aferente operațiunilor de plată și preluării în contul vânzătorului sunt în sarcina cumpărătorului.
 Tehnoredactată la cererea expresă a părților și autentificată la sediul Biroului Individual Notarial DANIELA UDIMAC, astfel, data autentificării, într-un singur exemplar original, care se păstrează în biroul notarial, conform art. 98 (1) din Legea nr. 34/1995, republicată, și în 6 (șase) duplicate de pe suport original, care nu sosesc fișaj probant ca și originalul, conform art. 98 (4) din aceeași Lege, din care un duplicat pentru arhiva biroului notarial, un duplicat pentru OCPI, un duplicat pentru vânzător și trei duplicate pentru cumpărător.

Vânzător,
 Societatea EDUMEDIASOFT S.R.L.
 prin administrator cu puteri depline,
 s.n. TĂNĂSESCU VIRGIL-ROMEO

Cumpărător,
 Societatea OPTIM INVEST COM S.R.L.
 prin administrator Societatea SOREX AD CONSULT S.R.L.,
 s.n. reprezentant prin administrator, CHIȚA DAN

ROMANIA
 BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL DANIELA UDIMAC
 București, B-dul Dâmbovitzei, nr. 17, bl. 16, sc. 4, et. 7, sector 3
 TEL./FAX: 011.313178, E-MAIL: gheorghiu@notari.ro
 LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 3462/2015/12.2012

ÎNCHIEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 349

Anul 2014, luna aprilie, ziua 15

Eu, UDIMAC DANIELA, notar public, m-am deplasat astfel, data autentificării prezentului act, la sediul BLOM BANK FRANCE S.A. PARIS SUCURSAALA ROMANIA, din București, B-dul Unirii, nr. 66, bl. K3, S+P+M, sector 1, unde l-am găsit pe:

- TĂNĂSESCU VIRGIL-ROMEO, cetățean român, cu domiciliul în București, cu Căminul Vădila, nr. 43, sectorul 1, legitimat cu C.I. seria BT, nr. 970197, emisă de Min. București, la data de 28.08.2013, CNP 1640319400202, mandatar al Societății EDUMEDIASOFT S.R.L., conform procesului autentificat sub nr. 788/11.04.2014 de notarul public Didina Nieska Beșeg din București, astfel cum a fost rectificat prin încheierea de rectificare nr. 12/15.04.2014 de același notar public, în calitate de vânzător, și pe

- CHIȚA DAN, cetățean român, cu domiciliul în București, Șos. Gheorghiu, nr. 119, bl. 11, sc. 7, et. 5, ap. 239, sector 4, legitimat cu C.I. seria RT, nr. 741460, emisă de SPCEP 34 birou nr. 3, la data de 17.03.2010, CNP 1520407400071, administrator al Societății SOREX AD CONSULT S.R.L., administrator al Societății OPTIM INVEST COM S.R.L., în calitate de cumpărător, care, după ce mi-a citit actul, mi-a declarat că l-a înțeles conținutul, că este scris în act reprezentând relația lor, un exemplar în autentificarea lui și un exemplar unic al prezentului înscris.

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

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNCRIS.

M-a însoțit de la cumpărător suma de lei - pentru ANCFI, cu ordinul de plată nr. /15.04.2014, și suma de - ocoala TVA, cu ordinul de plată nr. /15.04.2014.

NOTAR PUBLIC,
 s.n. UDIMAC DANIELA

PREZENTUL DOPLICAT s-a întocmit în 6 exemplare de UDIMAC DANIELA, NOTAR PUBLIC, astfel, data autentificării actului și ARE ACREANȚĂ FORTĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL ȘI CONSTITUIE TITLU EXECUTORIU CONFORM LEGII



[Handwritten signature]

- Contract de închiriere spațiu

CONTRACT DE INCHIRIENE

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat astăzi, 09.04.2014 în urma negocierilor purtate între partile semnatare, în termenii și condițiile agreate după cum urmează:

I. PARTILE CONTRACTANTE

1.1. OPTIM INVEST COM S.R.L. cu sediul în București, str. Tururelelor, nr. 11A, etaj 2, biroul D9, înregistrată la ORC București sub nr. J 40/10110/2004, având CUI 16535906, cont bancar în RON nr. RO10 BRDE 4105 V190 9406 4100 și în EURO nr. RO06 BRDE 4105 V190 9414 4100, deschise la BRD - Agenția Sebastian, flux 031 432 70 52, email valid.otar@franklininvest.com, reprezentată de dl. Chita Dan în calitate de reprezentant permanent al Administratorului SOREX AD CONSULT SRL, în calitate de Proprietar și

1.2. ECRAN CLUB EVENTS & RESTAURANT S.R.L. cu sediul în București, str. Ion Nistor, nr. 4, etaj 1, Modul M 18A, sectorul 3, înregistrată la ORC București sub nr. J 40/7054/2012, având CUI 30334002, cont bancar RO53 BRDE 410 SV 0795 3724 1000 deschis la BRD - Sucursala Calderon email l_balasoju@yahoo.com reprezentată prin mandatar BALASOJU DUMITRU, în baza Procuții speciale autentificată sub nr. 479/10.03.2014 notor public Didina Nicolae Balas din București în calitate de Chirias

denumite în continuare, în mod individual Partea și împreună Partile.

Având în vedere ca:

(A) La data semnării prezentului contract de închiriere OPTIM INVEST COM S.R.L. realizează formalitățile necesare în urma cărora va dobândi de la Societatea Edmediasoft S.R.L. din București, proprietatea asupra imobilului ce face obiectul acestui contract, respectiv Spațiul închiriat descris în art. 2.1 de mai jos;

(B) OPTIM INVEST COM S.R.L. dorește închirierea imobilului către ECRAN CLUB EVENTS & RESTAURANT S.R.L. în condițiile și termenii prevăzuți în continuare;

(C) ECRAN CLUB EVENTS & RESTAURANT S.R.L. este interesată de închirierea Spațiului și, fiind informată despre existența și stadiul formalităților de achiziție derulate de Proprietar, dorește încheierea contractului de închiriere cu OPTIM INVEST COM S.R.L., sub condiția suspensivă a dobândirii proprietății de către acesta, în termenii și condițiile de mai jos,

Partile, cunoscând situația juridică a Spațiului închiriat, au stabilit de comun acord următoarele:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului constă în închirierea de către Proprietar către Chirias a imobilului situat în București, str. Batistei, nr. 14, sector 2, număr cadastral 228029-C1-U1 (număr cadastral vechi 12714-1;1), înscris în CP nr. 228029-C1-U1 (proveniență din conversația pe hârtie n CF nr. 47632) a localității București, Sector 2, cu destinația de spațiu comercial, identificat conform Anexei 1 (Relevațele Spațiului închiriat - parter, demisol și subsol) în prezentul contract, compus din:

2.1.1. teren în suprafața de 135,33 mp,

2.1.2. construcția având o suprafață utilă totală de 456,46 mp, formată din subsol (3 camere, 2 camere, birou, san) cu o suprafață utilă de 109,66 mp, demisol (depozit, frigider, WC - 5, lavoar - 2, spalator vase, camera, hol - 3, oficiu, bucatarie, bufet, sus - 2, casa scării, vestiar, sala de mese, bar) cu o suprafață utilă de 301,00 mp și parter (spațiu comercial, windfang) cu o suprafață utilă de 45,80 mp,



denumit în continuare Spațiul închiriat.

2.2. Pe toată Durata închirierii (asfel cum e definit acest termen mai jos) Spațiul închiriat va avea destinația de activitate comercială, Chiriasul având dreptul să desfășoare în Spațiul închiriat următoarele activități: CAEN 5610 – Restaurante și 5630 Baruri și alte activități, 5621 Activități de alimentație (catering), 5629. Chiriasul va obține acordul prealabil scris al Proprietarului pentru desfășurarea altor activități în cadrul Spațiului închiriat.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

3.1. Sub condiția suspensivă a dobândirii dreptului de proprietate asupra Spațiului închiriat de către Proprietar, prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 10 (zece) ani cu începere de la data semnării Procesului verbal de predare-primire a Spațiului închiriat (Data predării spațiului), cu prelungire automată după expirarea termenului inițial pentru perioade succesive de câte un an, dacă niciuna dintre părți nu solicită încetarea contractului cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea perioadei inițiale sau a oricăreia dintre perioadele ulterioare de prelungire (Durata închirierii). Predarea spațiului se va face în aceeași zi cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

IV. CHIRIA ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ. GARANȚII

A. Chiria

4.1. Chiriasul va datora Proprietarului o chirie calculată după cum urmează:

- (a) / luna pentru primii doi ani de contract, de la Data predării spațiului. Pentru prima lună de închiriere, valoarea chiriei se calculează proporțional cu zilele de închiriere din luna respectivă începând cu Data predării spațiului;
- (b) / luna pentru următorii cinci ani de contract;
- (c) / luna pentru ultimii trei ani de contract.

Chiriasul va plăti în termen de 5 zile de la Data predării spațiului contravaloarea unei chirie lunare aferente primei luni contractuale.

Valoarea chiriei nu depinde de utilizarea efectivă a Spațiului închiriat sau de profitabilitatea activității desfășurate de Chirias în Spațiul închiriat.

4.2. Proprietarul va comunica Chiriasului factura lunară de plată a chiriei prin fax, e-mail sau înmănare personală, până pe data de 5 (cinci) a lunii pentru care se datora chiria. Dacă factura s-a transmis prin fax sau e-mail, Proprietarul va transmite originalul facturii ulterioare prin poșta, curier sau înmănare personală.

4.3 Chiriasul va achita chiria facturată în termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data comunicării facturii prin fax, e-mail sau înmănare personală. Plata se va face prin virament bancar în contul comunicat de Proprietar, în RON, la cursul B.N.R. aplicabil pentru ziua emiterii facturii. Neplata la timp a sumelor datorate da dreptul Proprietarului să perceapă penalități în valoare de 0,1% pe zi de întârziere, Chiriasul fiind de drept în întârziere cu privire la îndeplinirea obligației de plată.

4.4. Pe Durata închirierii, Chiriasul va achita valoarea utilitatilor aferente Spațiului închiriat precum: energie electrică, gaze, apă, salubritate etc. Refuzarea cheltuielilor se va face în sistemul "open book", astfel ca la factura de utilități emisă de Proprietar se vor anexa copii de pe facturile emise de furnizorii de utilități pentru Spațiul închiriat. După caz, cheltuielile vor fi refuzate conform consumului înregistrat de contoarele amplasate în Spațiul închiriat. Neplata la timp a sumelor datorate da dreptul Proprietarului să perceapă penalități în cuantum egal cu penalitățile aplicabile de către furnizorii de utilități ale căror facturi nu sunt achitate plus 0.1% pe zi de întârziere, Chiriasul fiind de drept în întârziere cu privire la îndeplinirea obligației de plată. În cazul în care neplata la timp a facturilor conduce la oprirea furnizării utilitatilor sau la luarea altor măsuri de către furnizori, Chiriasul va suporta toate cheltuielile necesare pentru a se relua și asigura continuitatea furnizării utilitatilor.



2



4.5. Chiriasul poate contracta in nume propriu alte servicii de utilitati, cum ar fi cele de cablu si telefonie, Proprietarul fiind exonerat de orice raspundere cu privire la neindeplinirea ori indeplinirea necorespunzatoare a obligatiilor contractuale asumate de Chirias fata de furnizorii respectivi.

4.6. Facturile emise de Proprietar si transmise catre Chirias conform art. 4.4 si 4.6 de mai sus vor fi considerate acceptate la plata, daca Chiriasul nu transmite Proprietarului in scris (prin oricare din modalitatile prevazute la art. 10.5) obiectiunile sale in termen de 3 (trei) zile lucratoare de la primirea facturilor respective.

B. Garantia

4.7. Pentru a garanta indeplinirea corespunzatoare a obligatiilor sale conform contractului si legii aplicabile, Chiriasul constituie pana la Data predarii spatiului in folosirea Proprietarului o garantie (denumita in continuare **Garantia**) constand in:

(a) suma de echivalentul in lei, reprezentand valoarea unei chirii lunare in termen de 5 zile de la Data predarii spatiului conform art. 4.1 de mai sus, platibil in contul comunicat de Proprietar;

(b) 12 (douasprezece) bilete la ordin cu o valoare de fiecare, fara protest, avalizate de administratorul/administratorii Chiriasului si de Dl. Tanasescu Virgil-Romano, CNP 1640519409202, cetatean roman, domiciliat in Bucuresti, str. Vasile Oberghel nr. 43, sector 1, legatmat cu CI seria RT nr. 970197, emisa de Mun. Bucuresti, la data de 28.08.2013. Aceste BO vor fi folosite pentru plata chiriei, utilitatilor, precum si pentru orice alte cheltuieli datorate de Chirias care sunt dovedite.

In cazul oricaror modificari ale chiriei conform art. 4.1, Chiriasul va completa Garantia in bani pana la suma reprezentand valoarea unei chirii lunare va emite noi bilete la ordin tinand cont de valoarea modificata a chiriei in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la modificarea chiriei.

In cazul in care pe Durata Inchirierii intervin modificari in administrarea Chiriasului, notificate Proprietarului conform art. 7.8. din prezentul Contract, acesta are obligatia de a emite noi bilete la ordin in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la data intervenirii modificarii, avalizate in mod corespunzator, stat de catre Dl. Tanasescu Virgil-Romano, cat si de catre nou/nouii administrator(i) legal desemnati.

Proprietarul va incasa personal aceste BO si nu le va gira catre o alta persoana.

4.8. Proprietarul va avea dreptul sa foloseasca Garantia pentru acoperirea prejudiciilor cauzata in cazul producerii oricareia din urmatoarele situatii, dupa notificarea prealabila a Chiriasului si numai daca acesta nu a remediat obligatia incalcată in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la primirea notificării:

(a) Chiriasul intarzie plata chiriei sau a utilitatilor cu mai mult de 30 (treizeci) zile calendaristice de la data scadentei lunare, pe Durata Inchirierii, sau dupa incetarea acesteia, daca exista facturi de utilitati neplătite, inclusiv cele care sosesc dupa iesirea Chiriasului din spatiu, insa aferente perioadei contractuale;

(b) Proprietarul constata, inclusiv dupa incetarea contractului, ca utilizarea Spatiului inchiriat a condus la anumite deteriorari (altceva decat cele datorate uzurii normale a Spatiului inchiriat) ale acestuia fara de starea in care a fost predat de catre Proprietar Chiriasului. In aceasta situatie, Chiriasul va efectua personal sau va asigura efectuarea lucrarilor necesare de remediere in termenul comunicat de Proprietar. In caz contrar, Proprietarul va fi in dreptul sa asigure si insusi remedierea spatiului pe cheltuiela Chiriasului, putand sa utilizeze Garantia pentru achitarea lucrarilor de reparatii;

(c) Chiriasul datoreaza Proprietarului alte sume lichide si exigibile conform prezentului contract sau legii aplicabile si care nu sunt achitate de acesta in termen de 30 (treizeci) zile calendaristice de la data scadentei lor.

4.9. In cazul in care Garantia este utilizata, total sau partial, conform art. 4.10., inainte de expirarea Duratei contractului, partea utilizata din Garantie va fi inregistrata ca venit in contul sumelor restante. Partea urmand sa procedeze astfel: (a) dupa efectuarea operatiunii de inregistrare Proprietarul va comunica Chiriasului, in scris, suma reinuta din Garantie; si (b) in termen de 10 (zece) zile lucratoare de la primirea comunicării, Chiriasul, va completa Garantia, dupa caz, pana la valoarea corespunzatoare sau pana la reintregirea numarului de bilete la ordin, conform art. 4.9, fiind de drept in intarziere pentru indeplinirea acestei obligatii.

4.10. Garantia se va restitui Chiriasului in termen de 10 (zece) zile lucratoare de la data la care Chiriasul si-a indeplinit toate obligatiile contractuale, inclusiv restitirea Spatiului inchiriat si achitarea tuturor facturilor de utilitati aferente perioadei de utilizare a Spatiului inchiriat.



V. PREDAREA SPATIULUI INCHIRIAT

5.1. Predarea Spațiului închiriat de către Proprietar și preluarea de către Chirias se va face la data dobândirii de către Proprietar a proprietății asupra Spațiului închiriat în baza unui proces verbal de predare-primire ce va constitui parte integrantă din prezentul contract.

Proprietarul va preda Chiriasului Spațiul închiriat în stare de folosință din punct de vedere funcțional. Chiriasul se angajează să efectueze lucrările de amenajare a Spațiului închiriat pe propria cheltuială.

5.2. Procesul verbal de predare-primire va descrie starea fizică a Spațiului închiriat, a instalațiilor aferente acestuia la data preluării de către Chirias și eventualele bunuri mobile preluate odată cu Spațiul închiriat. La Data predării, Partile vor verifica funcționarea instalațiilor existente în Spațiul închiriat.

VI. FOLOSIREA SPATIULUI DE INCHIRIAT

6.1. Începând cu Data predării spațiului, Chiriasul va dota și va amenaja singur Spațiul închiriat și va face orice lucrări de renovare pe care le consideră necesare, după criteriile proprii de estetică și funcționalitate, și, în funcție de necesități și cu acordul expres al Proprietarului (care nu va fi refuzat în mod nerezonabil sau nejustificat), poate face modificări de compartimentare a spațiului și pentru instalarea echipamentelor pe care le consideră necesare pentru utilizarea normală a Spațiului închiriat (cum ar fi echipamente de aer condiționat, de încălzire, de alarmă etc.), cu condiția să nu se afecteze astfel structura de rezistență a clădirii, iar respectivele modificări să fie finanțate exclusiv din resursele proprii ale Chiriasului.

6.2. Chiriasul va întreține Spațiul închiriat pe propria cheltuială, potrivit destinației prevăzute în contract, acționând cu prudență și diligență unui bun proprietar. Chiriasul va putea subînchiria ori ceda către terți drepturile sau obligațiile ce decurg din contract doar cu acordul prealabil scris al Proprietarului.

6.3. Chiriasul va permite reprezentanților Proprietarului accesul în Spațiul închiriat pentru a verifica modul în care Chiriasul își respectă obligațiile asumate, cu notificarea prealabilă transmisă Chiriasului cu cel puțin 24 de ore înainte de momentul inspecției. În acest scop, reprezentanții Proprietarului vor fi însoțiți de către reprezentantul Chiriasului, durata vizitei în Spațiul închiriat fiind o perioadă rezonabilă, fără a stănjeni activitățile desfășurate de către Chirias. În situații de urgență, Proprietarul sau persoanele autorizate de acesta vor avea dreptul de acces în Spațiul închiriat în orice moment, inclusiv în timpul cîrilor obișnuite de program ale Chiriasului.

VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR DECLARATE

7.1. Proprietarul se obligă: (a) să depună toate diligențele pentru a obține în cel mai scurt timp dreptul de proprietate asupra Spațiului închiriat; (b) să asigure Chiriasului, până la încetarea contractului, folosința liniștită și utilă a Spațiului închiriat, conform destinației; și (c) să predea Spațiul închiriat, în stare normală de funcționare, ridicat la utilități (energie electrică, apă, gaz) pe baza de proces-verbal; (d) să predea o copie de pe certificatul de performanță energetică cu privire la Spațiul închiriat cel târziu la Data predării spațiului.

7.2. Proprietarul va colabora cu bună-credință cu Chiriasul în cazul în care, la baza dispozițiilor legale sau la solicitarea unei autorități publice, acesta va avea nevoie de sprijinul Proprietarului pentru obținerea unei autorizații necesare desfășurării activității sale în cadrul Spațiului închiriat, Chiriasul urmând să suporte orice cheltuieli efectuate de Proprietar în acest scop.

7.3. Proprietarul declară ca Spațiul închiriat nu este grevat de sarcini ori de alte drepturi de închiriere ale unor terțe persoane, cu excepția ipotecii legale instituită în favoarea BLOM BANK.

7.3.1. Pe durata închirierii, proprietarul va achita valoarea utilitatilor aferente spațiului închiriat, precum energia electrică, gaze, apă, salubritate, către furnizorii acestor utilități, în termenii prevăzuți de contractul de utilități și de facturi și va refactura corespunzător chiriasul care se obligă la plata acestora. Neplata acestora da dreptul

P



4



chiriasului sa le achite in numele proprietarului direct catre furnizori. Proprietarul nu are dreptul de a solicita incetarea furnizarii utilitatilor si trebuie sa ia toate masurile pentru a evita intreruperea si/sau incetarea furnizarii utilitatilor din orice alt motiv decat culpa chiriasului.

7.3.2. Chiriasul are dreptul de a nota prezentul contract in cartea funciara. In caz de incetare a contractului Chiriasul va efectua demersurile necesare pentru a se asigura radierea de la Cartea Funciara a contractului - in termen de maximum 5 (cinci) zile lucratoare de la data incetarii fiind de drept in intarziere la expirarea acestui termen si putand fi obligat la plata unei penalitati de 500 euro / zi de intarziere pana la data radierii efective din Cartea Funciara.

7.4. Chiriasul va informa Proprietarul in cel mai scurt timp posibil despre orice situatie (cum ar fi defectiuni, accidente, avarii ale unor instalatii si echipamente etc.) pe care le cunoaste si care au sau ar putea avea efecte negative asupra Spatiului inchiriat.

7.5. Chiriasul (a) va respecta toate obligatiile legale privind autorizarea din punct de vedere a protectiei mediului, a protectiei muncii, precum si luarea masurilor necesare pentru prevenirea accidentelor de munca si a bolilor profesionale pentru angajatii sai, corespunzator activitatii pe care o desfasoara in Spatiul inchiriat si a masurilor de prevenire si stingere a incendiilor; si (b) va obtine pe cheltulata sa, toate aprobarile si autorizatiile necesare desfasurarii activitatii sale in Spatiul inchiriat, inclusiv avizele si autorizatiile impuse de lege privitoare la prevenirea si stingerea incendiilor. Chiriasul se obliga ca in termen de 60 de zile sa puna la dispozitia proprietarului o copie dupa avizul PSL. Acesta este necesar pentru asigurarea apartinutii.

7.6. Chiriasul are drept de preferinta la incheierea unui nou contract de inchiriere in conditii egale, in temeiul art. 1828 din Codul civil, cu exceptia cazului in care nu si-a executat oricare din obligatiile asumate prin prezentul contract.

7.7. Chiriasul va incheia o polita de asigurare pentru acoperirea tuturor riscurilor locative legate de folosinta Spatiului inchiriat (raspundere civila fata de terti). Proprietarul este exonerat de orice raspundere cu privire la riscurile aferente activitatii Chiriasului.

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI

8.1. Prezentul contract inceteaza in urmatoarele cazuri:

8.1.1. Prin ajungere in termen daca una dintre parti a solicitat incetarea contractului cu cel putin 30 de zile inainte de expirarea Duratei contractului conform art. III.

8.1.2. Prin reziliere (pact comisoria):

(a) Partile au dreptul sa considere incetat de plin drept prezentul Contract, fara interventia vreunei instante judecatoresti ori arbitrale si fara nicio alta formalitate de punere in intarziere sau de alta natura (simpla neexecutare a obligatiei valorand punere in intarziere a partii in culpa), in oricare din urmatoarele cazuri:

(i) Chiriasul nu respecta oricare dintre obligatiile prevazute la cap. IV (*Chiria si modalitatile de plata Garantie*) sau la art. 10.9 alin 2 la data scadentei obligatiilor respective conform Contractului;

(ii) Chiriasul nu isi indeplineste obligatia de a plati integral o suma datorata Proprietarului in temeiul Contractului;

(iii) Chiriasul nu permite reprezentantilor Proprietarului accesul in Spatiul inchiriat pentru a verifica modul in care Chiriasul isi respecta obligatiile asumate sau pentru vizitarea Spatiului inchiriat cu potentialii chiriasi.

(iv) Proprietarul tulbura folosinta linistita si utila a Spatiului inchiriat de catre Chirias, iar incalcarea nu este remedata de Proprietar in termenul rezonabil mentionat in notificarea Chiriasului prin care se aduce la cunostinta Proprietarului incalcarea respectiva.

(b) In cazul in care Chiriasul nu respecta prevederile privind folosirea Spatiului inchiriat, Proprietarul va transmite Chiriasului o instiintare scrisa in care vor fi incluse constatariile sale referitoare la nerespectarea de catre Chirias a obligatiilor respective. Daca Chiriasul nu remedieaza incalcarile grave sau repetate sesizate in termenul rezonabil



5



menționat în notificare, Proprietarul are dreptul să considere contractul încetat deplin drept, fără intervenția vreunei instanțe judecătorești ori arbitrale și fără nicio altă formalitate. Această prevedere se aplică în cazul unei culpe dovedite.

La data încetării Contractului prin reziliere, Proprietarul poate executa Garanția conform art. 4.10 de mai sus. În cazul în care Garanția nu acoperă sumele datorate, Chiriasul este obligat ca în termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data comunicării încetării contractului și a sumelor neacoperite prin executarea Garanției, să achite diferența neacoperită, fiind de drept în întârziere la expirarea acestui termen și putând fi obligat la plata de penalități de 0.1% pe zi de întârziere.

8.2. Chiriasul va elibera Spațiul închiriat în termen de 20 (douăzeci) zile de la data încetării contractului, indiferent de motive, termen la expirarea cărui Chiriasul este de drept în întârziere, prevederile Cap. IX (*Restituirea Spațiului închiriat*) fiind aplicabile în mod corespunzător. Nerespectarea de către Chirias a obligației de predare va fi considerată ocupare abuzivă a Spațiului închiriat, Proprietarul având dreptul să îl evacueze pe Chirias fără nici un fel de formalități și fără a răspunde de integritatea și de inventarul bunurilor Chiriasului aflate în Spațiul închiriat.

8.3. Încetarea contractului, indiferent de modalitate sau culpa, nu afectează obligațiile scadente între parti.

8.4. Următoarele prevederi vor supraviețui încetării Contractului indiferent de modul cum a intervenit: art. 8.2, art. 8.5, Cap. IX (*Restituirea Spațiului închiriat*), art. 10.1 (*Litigii*), art. 10.4 (*Confidențialitate*) și art. 10.5 (*Notificări*).

8.5. Chiriasul va efectua demersurile necesare pentru a se asigura radierea de la Registrul Comerțului – în termen de maxim 30 (trezeci) zile lucrătoare de la data încetării Contractului – a sediilor sociale și/sau punctelor de lucru înregistrate în adresa unde este situat Spațiul închiriat, fiind de drept în întârziere la expirarea acestui termen și putând fi obligat la plata unei penalități de 10 euro / zi de întârziere până la data radierii efective din Registrul Comerțului.

8.6. Cu cel puțin 90 (nouăzeci) de zile înainte de data încetării contractului conform prezentului art. VIII, Chiriasul va permite accesul Proprietarului alături de potențiali chiriași în scopul vizionării Spațiului închiriat, Proprietarul urmând să ia măsuri rezonabile pentru a evita perturbarea activității Chiriasului în cursul acestor vizite.

8.7. Neîndeplinirea de către proprietar a obligației asumate la Art. 7.2 într-un termen de 5 zile de dreptul chiriasului la liberă sa alegere fie de a solicita și considera prezentul contract încetat fără intervenția vreunei instanțe judecătorești ori arbitrale și fără nici o altă formalitate de punere în întârziere sau de alta natură (simple neexecutare a obligației valorând punerea în întârziere a părții în culpa), fie de a percepe penalități în valoare de 500 de euro (fără TVA) pe zi de întârziere, iar pe această perioadă neavând obligația de plată a chiriei.

IX. RESTITUIREA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

9.1. La încetarea Contractului, Chiriasul va restitui Spațiul închiriat Proprietarului, curat și igienizat, eliberat de persoane și de orice echipamente și mobilier aparținând Chiriasului, pe baza de proces verbal. Dacă la data predării către Proprietar în Spațiul închiriat:

(a) există orice echipamente sau mobilier aparținând Chiriasului, Proprietarul va putea opta între reținerea bunurilor fără plata unei despăgubiri către Chirias sau obligarea Chiriasului la ridicarea de îndată a acestora; sau
(b) se constată lipsa sau deteriorarea obiectelor și instalațiilor prevăzute în procesul-verbal de predare încheiat la Data predării spațiului, Chiriasul va suporta costurile înlocuirii sau reparărilor respectivelor obiecte și instalații.

9.2. Dacă Spațiul închiriat nu este predat în mod corespunzător în termenul prevăzut la art. 8.2, Chiriasul va fi de drept în întârziere la data expirării termenului și Proprietarul fiind îndreptățit să perceapă daune în cuantum de 500 (cinci sute) euro / zi de întârziere până la predarea efectivă a Spațiului închiriat.



6



9.3. Amenajările efectuate de către Chirias care nu pot fi dotate și care au devenit parte integrantă a Spațiului închiriat sau a celor îndepărtate ar afecta negativ aspectul sau integritatea Spațiului închiriat nu vor fi ridicate de Chirias și vor reveni gratuit și automat Proprietarului.

9.4. Prezentul Contract va reprezenta titlu executoriu pentru restituirea Spațiului închiriat la data încetării contractului, indiferent de cauza încetării, în sensul art. 1798 și art. 1809 din Codul Civil (Legea 287/2009).

X. ALTE CLAUZE

10.1. **Litigii:** Soluționarea oricărui litigiu privind prezentul contract este de competența instanțelor judecătorești de la locul situării Spațiului închiriat.

10.2. **Modificări:** Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul ambelor părți, consenzat în scris.

10.3. **Transfer:** Proprietarul poate transfera toate sau oricare din drepturile și obligațiile sale către orice altă persoană fizică sau juridică care potrivit legii este competentă să preia asemenea drepturi sau obligații, Chiriasul dându-și acordul expres și anticipat la transfer prin semnarea acestui contract al renunțând la orice drept de preempțiune sau preferință la cumpărare pe care l-ar putea invoca în baza legislației aplicabile. În caz de vânzare a Spațiilor închiriate de către Proprietar, noul proprietar va dobândi toate drepturile și își va asuma toate obligațiile născute din prezentul contract. În calitate de proprietar al Spațiului închiriat, Chiriasul urmează să își exercite drepturile și să își îndeplinească obligațiile în continuare față de noul proprietar începând cu data informării Chiriasului despre transferul dreptului de proprietate, prezentul contract rămânând în vigoare.

10.4. **Confidențialitate:** Pe durata contractului și ulterior încetării acestuia, Părțile vor păstra confidențialitatea prevederilor contractuale și a informațiilor și documentelor pe care le vor obține sau recepționa în legătură cu executarea contractului sau cu cealaltă parte, cu excepția cazului în care divulgarea este obligatorie conform legii.

10.5. **Notificări:** Orice notificare în legătură cu prezentul contract va fi transmisă prin fax, e-mail, posta (scrisoare recomandată) sau prin curier, la datele de contact ale fiecărei părți menționate la art. I sau la orice altă dată notificată celeilalte părți în mod corespunzător.

10.6. **Termeni:** Părțile sunt de acord că termenele stabilite prin prezentul contract sunt termene rezonabile pentru îndeplinirea obligațiilor asumate și nu se află în stare de nevoie, de lipsă de experiență sau lipsă de cunoștințe la încheierea prezentului contract.

10.7. **Nullitate parțială:** Nullitatea oricărei clauze ale prezentului contract, parțială sau integrală, nu va afecta valabilitatea celorlalte clauze sau părți de clauză. Clauza invalidă va fi înlocuită cu o clauză permisă de lege, corespunzătoare intenției părților rezultând din redactarea inițială.

10.8. **Forța majoră:** Părțile contractante sunt exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce rezultă din prezentul contract, dacă această neîndeplinire este datorată forței majore delinse conform legii în vigoare. Partea care invocă forța majoră trebuie să notifice acest fapt în scris celeilalte părți în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la apariția evenimentului, anexând la notificare o confirmare a autorității competente. Încetarea urmărilor forței majore va fi de asemenea notificată în scris de partea contractantă care a invocat forța majoră, în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la data încetării. Dacă evenimentul de forță majoră împiedică Părțile să își îndeplinească obligațiile din prezentul contract pe o perioadă mai mare de 60 (șaizeci) de zile calendaristice, contractul încetează de plin drept fără a fi necesară îndeplinirea oricărei alte formalități.

10.9. **Insolvența Chiriasului:** În cazul în care, în conformitate cu legea aplicabilă, cu decizia instanței de judecată sau cu dispoziția administratorului judiciar, prezentul contract este menținut în vigoare după deschiderea procedurii insolvenței împotriva Chiriasului, prin semnarea prezentului contract, administratorul societății se obligă în solidar cu Chiriasul la respectarea obligației de plată a chiriei și a utilitatilor conform cap. IV (*Chiria și modalități de plată. Garanții*) pe întreaga perioadă în care Spațiul închiriat rămâne în folosința Chiriasului, semnatura de mai jos fiindu-i pe deplin opozabilă în sensul asumării acestei obligații în nume propriu.

Chiriasul va informa în termen de 30 (treizeci) zile lucrătoare Proprietarul asupra oricărei schimbări a administratorului semnatar al prezentului contract și va lua toate măsurile necesare pentru a se asigura asumarea obligației solidară prevăzută în prezentul articol de către noul administrator al societății.

10.10. **Declarații:** Părțile declară că au beneficiat de cunoștințele și/sau asistența necesară pentru înțelegerea prezentului contract și acceptă în mod expres conținutul acestuia și nu se află în eroare de fapt sau de drept cu privire la niciuna dintre clauzele contractului.



7



10.11. Anexe: Urmatoarele Anexe sunt parte integranta din prezentul contract :

- Anexa 1 - Planul Spatiului inchiriat
- Anexa 2 - Proces Verbal de Predare primire

Prezentul contract s-a incheiat la data mentionata in preambul in patru exemplare originale, câte doua exemplare pentru fiecare Parte.

PROPRIETAR,
OPTIM INVEST COM S.R.L.
Prin administrator Sorex Ad Consult SRL
Prin reprezentant permanent, dl Chita Dan



CHIRIAS,
ECRAN CLUB EVENTS & RESTAURANT S.R.L.
Prin mandatar Balasoiu Dumitru



P
Pentru garantarea obligatiei asumate la art. 10.9:
Administrator _____
P



EXPUNERE DE MOTIVE

privind cumpărarea imobilului situat în Str. Batiștei nr. 14, sectorul 2, București, în baza exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului București la vânzarea imobilelor monumente istorice

Patrimoniul cultural imobil constituie cea mai valoroasă componentă a patrimoniului cultural, atât în ceea ce privește valoarea materială directă, cât și în raport cu posibilitățile de punere în valoare a unor componente extra-culturale. Legea cadru în domeniu stabilește că protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.

Imobilul situat în Str. BATIȘTEI 14, sectorul 2 figurează în Lista monumentelor istorice actualizată de Ministerul Culturii și Identității Naționale la poziția 356 cod B-II-m-B-21043 și datează din anii 1932-1934.

Comisia de analiză a solicitărilor privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul București pentru imobilele monumente istorice a evaluat valoarea istorică a acestui imobil, luând în considerare faptul că în Municipiul București funcționează 29 de instituții și servicii publice de interes local în domeniul cultural, unele dintre acestea având reale probleme în asigurarea spațiilor necesare pentru desfășurarea activității specifice și a decis, prin Nota de fundamentare nr. 5098/14.08.2018, aprobată de Primarul General al Municipiului București, exercitarea dreptului de preemțiune de către autoritatea locală asupra imobilului respectiv.

Ținând cont de prevederile Legii nr. 422/2001 *privind protejarea monumentelor istorice*;

Cu luarea în considerare a prevederilor Legii nr. 215/2001 *privind administrația publică locală*, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora consiliul hotărăște cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local, în condițiile legii.

Se propune spre dezbateră și aprobarea Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre *privind cumpărarea imobilului situat în Str. Batiștei nr. 14, sectorul 2, București, în baza exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului București la vânzarea imobilelor monumente istorice*.

PRIMAR GENERAL
Gabriela FIREA



AVIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ
Director Executiv
Adrian IORDACHE

Întocmit: Traian Constantin PETRESCU - Director Executiv DCÎT



Nr. 7652/09.11.2018

Nr. 13211 / 13. NOV. 2018

RAPORT DE SPECIALITATE

Patrimoniul cultural imobil constituie cea mai valoroasă componentă a patrimoniului cultural, atât în ceea ce privește valoarea materială directă, cât și în raport cu posibilitățile de inserție a unor componente extra-culturale. Legea cadru în domeniu stabilește că protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.

Potrivit prevederilor art. 4 alin. (4) din *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*, cu modificările și completările ulterioare: "Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării".

În acest sens, prin D.P.G. 485/2009, modificată și completată prin D.P.G. nr. 511/2017, cu modificările și completările ulterioare, a fost constituită *Comisia de analiză a solicitărilor privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul București pentru imobilele monumente istorice*.

Prin adresa nr. 2424/02.07.2018, Ministerul Culturii și Identității Naționale, prin Direcția pentru Cultură a Municipiului București și-a exprimat neexercitarea dreptului de preemțiune din partea statului pentru imobilul supus vânzării din Str. BATIȘTEI 14, sectorul 2, București, iar acest drept s-a transferat autorităților locale. Prin adresa înregistrată la Registratura PMB cu nr. 1650896/09.08.2018 și la Direcția Cultură, Învățământ, Turism cu nr. 4993/10.08.2018 proprietarul a depus înștiințarea privind intenția de vânzare a imobilului în cauză.

Imobilul respectiv figurează în Lista monumentelor istorice, actualizată de Ministerul Culturii și Identității Naționale, la poziția 356 cod LMI B-II-m-B-21043 și datează din 1932-1934.

Conform Notei de fundamentare nr. 5098/14.08.2018 a Comisiei mai sus amintită, aprobată de Primarul General al Municipiului București, s-a decis **exercitarea dreptului de preemțiune** de către autoritatea locală asupra imobilului din **Str. BATIȘTEI 14, sectorul 2**.

Comisia a evaluat valoarea istorică a acestui imobil, a luat în considerare faptul că în Municipiul București funcționează în acest moment 29 de instituții și servicii publice de interes local în domeniul cultural, unele dintre acestea având reale probleme în asigurarea spațiilor necesare pentru desfășurarea activității și că se traversează o perioadă în care creșterea și diversificarea ofertei și consumului cultural, cu accent pe diversitatea culturală

și efectele sale asupra dezvoltării economice și incluziunii sociale, este un obiectiv important al Municipality.

Prin Hotărârea nr. 631/26.09.2018, C.G.M.B. a dat acordul de principiu pentru achiziționarea imobilului în cauză, cu destinația de spațiu cultural.

Prin urmare, prin D.P.G. nr. 1916/27.10.2018 a fost numită *Comisia de negociere în vederea achiziționării de către Municipiul București a imobilului monument istoric din str. Batiștei nr. 14, sector 2, București.*

Au fost luate în considerare următoarele:

- prețul solicitat inițial de proprietar: 1.300.000 Euro;
- valoarea de piață stabilită prin Raportul de evaluare nr. 494/01.10.2018: 1.380.000 Euro.

Prețul final după negociere este de 1.250.000 Euro (5.827.625 LEI), fără TVA, calculat la cursul de schimb valutar 1 Euro = 4,6621 LEI, conform procesului verbal al ședinței Comisiei de negociere nr. 7452/02.11.2018, Anexă la prezentul proiect H.C.G.M.B.

Urmare încheierii negocierii, Comisia de negociere a întocmit Raportul nr. 7580/07.11.2018, aprobat de Primarul General al Municipiului București.

Având în vedere prevederile H.C.G.M.B. nr. 505/23.08.2018 prin care imobilul situat în str. Batiștei nr. 14, sect. 2 a trecut din administrarea Centrului de Proiecte Culturale al Municipiului București – ARCUB în administrarea Centrului Cultural "Expo Arte" și în vederea reîntregirii patrimoniului, respectiv a consolidării imobilului în cauză (imobil încadrat în clasa I de risc seismic), s-a stabilit ca administrarea imobilului să fie acordată Centrului Cultural "Expo Arte".

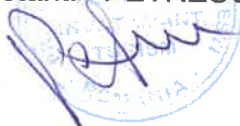
Legea nr. 215/2001 *privind administrația publică locală*, cu modificările și completările ulterioare, consiliul are atribuții privind organizarea și funcționarea aparatului de specialitate al primarului și ale instituțiilor publice de cultură de interes local, precum și atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a Municipiului București. De asemenea în conformitate cu.

Având în vedere cele de mai sus și prevederile art. 123 Legea nr. 215/2001 *privind administrația publică locală*, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora consiliul local hotărăște cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local, în condițiile legii, propunem proiectul de H.C.G.M.B. privind cumpărarea imobilului situat în Str. Batiștei nr. 14, sectorul 2, București, în baza exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului București la vânzarea imobilelor monumente istorice.

Direcția Cultură, Învățământ, Turism

Director Executiv

Traian Constantin PETRESCU



Sef Serviciu

Georgiana TURCU



DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ

Director General

Ștefan Cristinel MITROI



Direcția Financiar, Contabilitate, Buget

Director Executiv

Ion FLOREA



Întocmit: Valentin Ștefănescu, Consilier DCÎT

