

PCT. 37



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind cumpărarea imobilului situat în B-dul Regina Maria nr. 86-88, Corp C1 și Corp C3, sectorul 4, 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. 149/10.01.2019 și al Direcției Financiar, Contabilitate, Buget nr. 632/14.01.2019;

Ținând cont de:

- Nota de Fundamentare a *Comisiei de analiză a solicitărilor privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul București pentru imobile monumente istorice nr. 7492/05.11.2018*, aprobată de Primarului General al Municipiului București;
- H.C.G.M.B. nr. 783/22.11.2018 *privind aprobarea de principiu a achiziționării imobilului situat în B-dul Regina Maria nr. 86-88, Corp C1 și Corp C3, sectorul 4, București*;
- Raportul Comisiei de Negociere nr. 8658/21.12.2018, 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 *B-dul Regina Maria nr. 86-88, Corp C1 și Corp C3, sectorul 4, 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 8.850.960 lei, fără TVA, la care se adaugă celelalte taxe și impozite datorate de Municipiul București, conform Procesului verbal de negociere nr. 8643/20.12.2018 (Anexa nr. 2) și în baza Raportului de evaluare al S.C. MEDIA CITY S.R.L. nr. 576/10.12.2018, (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 Muzeului Național al Literaturii Române, instituție publică de cultură de interes local a Municipiului București. Patrimoniul Muzeului Național al Literaturii Române se modifică corespunzător.

Art. 6. Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Muzeul Național al Literaturii Române 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 *B-dul Regina Maria nr. 86-88, Corp C1 și Corp C3, sectorul 4, București*

<p><i>B-dul Regina Maria nr. 86-88, Corp C1 și Corp C3, sectorul 4, București</i></p>	<p>Poziția în Lista monumentelor istorice actualizată: 1429, cod LMI B-II-m-B-19151.</p> <p>Datează din perioada sf. sec. XIX – prima jum. sec. XX.</p> <p>Teren în suprafață de 1.342 m.p. și construcții:</p> <ul style="list-style-type: none">● Corp C1, clădire demisol+parter+mansardă cu suprafață construită la sol de 374 m.p., identificată cu număr cadastral 206166-C1;● Corp C3, imobil parter+etaj cu suprafață construită la sol de 153 m.p., identificată cu număr cadastral 206166-C3.
---	--

Întocmit: Traian Constantin PETRESCU – Director Executiv DCÎT





Serviciul Cultură

Nr. 8643/SCI 20.12.2018

PROCES - VERBAL

al ședinței Comisiei de negociere în vederea achiziționării de către Municipiul București a imobilului monument istoric situat în B-dul Regina Maria nr. 86-88, Corp C1 și Corp C3, sector 4, București

Prin D.P.G. nr. 2299/17.12.2018 a fost constituită Comisia de negociere în vederea achiziționării de către Municipiul București a imobilului respectiv, care s-a întrunit în data de **19.12.2018**, în vederea demarării procedurii de negociere a prețului. În cadrul discuțiilor avute, Municipiul București a făcut o ofertă de achiziție a imobilului de 1.900.000 euro, preț fără T.V.A., (echivalent 8.850.960 lei, la cursul de schimb 1 euro = 4,6584 lei), conform valorii de piață stabilite prin Raportul de evaluare nr. 576/10.12.2018 întocmit de S.C. Media City S.R.L., iar reprezentantul proprietarului a solicitat un termen de analiză a ofertei făcute, Comisia de negociere urmând a se întruni din nou în data de 20.12.2018.

În data de **20.12.2018** la Secretariatul Comisiei de negociere s-a înregistrat acceptarea ofertei Municipiului București pentru achiziția imobilului în cauză de către reprezentantul imobilului, acceptare transmisă prin e-mail și înregistrată la Direcția Cultură, Învățământ, Turism cu nr. 8582/20.12.2018.

Prin urmare, Comisia de negociere a decis: achiziționarea de către Municipiul București a imobilului monument istoric situat în B-dul Regina Maria nr. 86-88, Corp C1 și Corp C3, sector 4, București, la prețul de 1.900.000 euro, preț fără T.V.A., (echivalent 8.850.960 lei, la cursul de schimb 1 euro = 4,6584 lei), conform valorii de piață stabilite prin Raportul de evaluare mai sus menționat.

Membrii Comisiei de negociere:

CODREȚ MIU
TRAIAN POPESCU
TOMAN TEODORE
MITASCU TIBERIU
MIRCEA ȘTEFAN
S. IORDACHE

Drept pentru care a fost încheiat prezentul Proces – Verbal astăzi, **20.12.2018**.

Întocmit: Valentin Ștefănescu, Consilier



RAPORT DE EVALUARE

**Proprietate imobiliară
situată în
B-dul Regina Maria, nr. 86-88, București, sector 4**



Client și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București

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

Numărul și data raportului: Nr. 576 / 10.12.2018

Data evaluării: 23.11.2018

**Director general,
Ing. Andrei Cristian SANDU**



SINTEZĂ

Subiectul raportului: proprietate imobiliară

Adresă: B-dul Regina Maria, nr. 86-88, București, sector 4

Identificare cadastrală: Conform documente puse la dispoziția evaluatorului proprietatea imobiliară după consolidare și restaurare se identifică astfel:

Localizare	Număr cadastral / Carte funciară	Activ	Suprafață teren (mp)	Ac la sol (mp)	Acid (mp)
Str. Regina Maria nr. 86-88, București, sector 4	206166 / 206166	- Teren	1,342.00		
		- Construcții		527.26	1,418.52
Total proprietate CF 206166			1,342.00	527.26	1,418.52

Proprietar: S.C. TBI LEASING IFN S.A.

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 și contract subsecvent nr. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 și comanda nr. 2805/19.11.2018

Data evaluării: 23 noiembrie 2018

Data întocmirii raportului: 10 decembrie 2018

Curs de schimb valutar: 1 Euro = 4.6584 Lei

Valoarea de piață: **1,900,000.00 Euro¹**, echivalent **8,850,960.00 Lei**

¹ Valoarea de piață nu include TVA.

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, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui împrumut.

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

Inspekția proprietății subiect a fost efectuată de Ec. Ioana Azoitei, evaluator autorizat, membru ANEVAR, specializarea EPI, în data de 23.11.2018 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: 10.12.2018

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.....	5
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	6
1.8. DOCUMENTAREA NECESARĂ. SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	6
1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
1.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE	8
1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV	8
1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	9
1.13. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....	9
2. DESCRIEREA AMPLSAMENTULUI	10
3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	11
4. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	12
5. PREZENTAREA PIEȚEI SPECIFICE	13
6. ABORDĂRI ÎN EVALUARE	21
6.1. EVALUAREA TERENULUI	22
6.2. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	24
6.2.I. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A LOTULUI ÎN EXPLOATARE.....	24
6.2.II. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A TERENULUI ÎN SURPLUS	25
6.2.III. PREZENTAREA REZULTATELOR	26
6.3. ANALIZA REZULTATELOR ȘI ALEGEREA VALORII FINALE	26
7. PREZENTAREA REZULTATELOR	27
ANEXE	28
ANEXA 1 – HARTĂ LOCALIZARE	29
ANEXA 2 – FOTOGRAFII PROPRIETATE IMOBILIARĂ SUBIECT	31
ANEXA 3 – EXTRAS OFERTE DE ÎNCHIRIERE CASE/VILE	34
ANEXA 4 – EXTRAS OFERTE DE VÂNZARE CLĂDIRI MONUMENT ISTORICE	39
ANEXA 5 – EXTRAS OFERTE DE VÂNZARE TEREN	52
ANEXA 6 – DOCUMENTE DE LA CLIENT	58

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. SUBIECTUL EVALUĂRII

Subiectul prezentei lucrări îl constituie întocmirea **raportului de evaluare a proprietății imobiliare localizată în B-dul Regina Maria, nr. 86-88, București, sector 4, identificată cu numărul cadastral 206166 (număr cadastral vechi 1550), înscrisă în cartea funciară nr. 206166 (nr. CF vechi 47371 BIS) formată din teren în suprafață totală de 1,342.00 mp și construcții cu suprafața totală construită desfășurată de 1,418.52 mp aflată în proprietatea persoanei juridice S.C. TBI LEASING IFN S.A.**

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 DESEMNET 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. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560 / 25.04.2018 și comandă nr. 2805/19.11.2018

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul întocmirii raportului de evaluare: informarea clientului

1.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Dobândire: TBI LEASING IFN S.A. a dobândit bunul imobil subiect în baza Contractului de vânzare autentificat de Societatea Profesională Notarială Aequilibrium, notar public Apostu Lucian-Cătălin, în data de 30 septembrie 2015.

Dreptul de proprietate al persoanei juridice TBI LEASING IFN S.A. asupra bunului imobil cu numărul cadastral 2006166 este înscris în Cartea Funciară nr. 206166 (nr. CF vechi 47371 BIS), UAT Sector 4, București.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție toate documentele și actele administrative privind istoricul juridic al proprietății subiect, așa cum sunt înscrise mențiunile în extrasul de carte funciară nr. 206166 (nr. CF vechi 47371 BIS) nr. cerere 85609/26.11.2018.

Drepturile de proprietate evaluate se presupun drepturi absolute

Sarcini: Așa cum rezultă din extras de Carte Funciară nr. 206166 (nr. CF vechi 47371 BIS) nr. cerere 85609 eliberat în data de 26.11.2018 de OCPI București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4.

Observații: La data evaluării bunul imobil subiect nu este utilizat.

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: 23.11.2018

Curs valutar: 1 EURO = 4.6584 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.

- Evaluatorul nu are nici o informație cu privire la faptul că proprietățile ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau ar fi afectată de restricționări care ar limita dezvoltarea sau existența acestora altfel decât cea descrise în raport;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Componentele, teren și construcție, aferente proprietății imobiliare subiect al prezentei lucrări nu au fost măsurate de reprezentanții MEDIA CITY S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi în concordanță cu informațiile puse la dispoziție de societate. În analiza realizată evaluatorul a luat în considerare suprafețele care au rezultat din documentele puse la dispoziție;
- Nici o informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- 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 S.R.L., a clientului și a utilizatorilor desemnați, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.

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

1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

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

Standardele aplicate sunt:

- SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii 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 AMPLSAMENTULUI

- **Clasificarea zonei:** urbană cu acces la infrastructura de utilități
- **Utilizare/zonare:** Conform PUG
- **Probleme de mediu:** nu au fost identificate în cadrul inspecției
- **Dimensiuni teren și construcții:** Conform documente puse la dispoziția evaluatorului (plan amplasament și relevu pentru fiecare nivel) proprietatea imobiliară subiect se identifică astfel:
 - Suprafață teren – 1,342.00 mp;
 - Suprafață totală construită la sol clădiri – 527.26 mp;
 - Suprafață totală construită desfășurată – 1,418.52 mp;
 - Suprafață totală utilă – 770.80 mp;
 - Suprafață totală închirială – 770.80 mp
- **Utilizare actuală:** La data inspecției construcția C1 este neutilizată iar construcția C3 este demolabilă.
- **Teren în surplus: 153.00 mp**
- **Vecinătăți:** Conform planului de amplasament și situației din teren la data inspecției proprietatea subiect are următoarele vecinătăți:
 - **Nord:** Proprietăți construite
 - **Sud:** Bdul Regina Maria, pe o lungime de 38.94 m
 - **Est:** Proprietate construită
 - **Vest:** Teren liber
- **Caracteristicile amplasamentului :**
 - Îmbunătățiri aduse terenului:
 - Nivelări: da
 - Borduri: da
 - Trotuare: da
 - Împrejmuire: limitele proprietății sunt materializate parțial cu gard și pe limita estică parțial de construcția C3
- **Utilități :**
 - Rețea de alimentare cu apă - canal: da
 - Rețea de energie electrică: da
 - Rețea de gaze: da
 - Drum de acces: Bdul Regina Maria
- **Topografia terenului:** Plană, formă poligonală, așa cum rezultă din planul de amplasament
- **Servituți:** nu este cazul

3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

- **Identificarea construcțiilor:** Construcțiile amplasate pe lotul de teren, cu numărul cadastral 206166 se identifică conform situației din teren și extras de carte funciară, astfel:

Număr cadastral / Carte funciară	Activ	Ac la sol (mp)	Acd (mp)	Au (mp)	Aînchiriabilă (mp)
206166 / 206166	- C1 - Clădire Dm+P+M	374.26	1,112.52	770.80	770.80
	- C2 - Clădire P+1E	153.00	306.00	0.00	0.00
Total construcții CF 206166		527.26	1,418.52	770.80	770.80

- **Utilizare inițială:** nc
- **Utilizare actuală:** La data inspecției construcția C1 este neutilizată iar construcția C3 este demolabilă.
- **Descriere generală construcție C1:**
 - Regim de înălțime: Dm+P+M
 - Suprafață totală utilă – A_u = 770.80 mp
 - Suprafață închiriabilă – $A_{închiriabilă}$ = 770.80 mp
 - Starea generală a construcție: foarte bună.
 - Condiții de mediu nefavorabile: nu se cunosc a exista
 - Depreciere fizică: normală în raport cu vârsta cronologică

4. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018 – Glosar: “**Cea mai bună utilizare** este utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 1560/1554119/12.11.2017 și situația de fapt respective, construcția C3 care este în stare demolabilă evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare pentru proprietatea subiect al evaluării este **cea actuală pentru lotul în exploatare format din construcția C1 împreună cu terenul în suprafață de 1,189.00 mp și teren liber pentru dezvoltare pentru terenul în surplus.**

5. PREZENTAREA PIEȚEI SPECIFICE

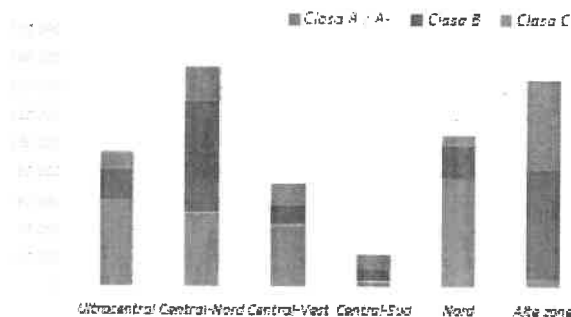
- **Adresă:** B-dul Regina Maria nr. 86-88, Sector 4, București
- **Localizare:** București, ultracentral, Unirii – Regina Maria
- **Limite geografice ale pieței locale:** Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața spațiilor comerciale, tip birouri în case/vile, piața restrânsă a vilelor de patrimoniu cu amplasare ultracentrală, asimilat cu nivelul birourilor Clasa A.
- **Evoluția valorilor imobiliare:** Piața spațiilor de birouri potrivit celui mai recent studiu de piață al companiei ESOP

Oferta. La începutul anului 2018, spațiile de birouri disponibile la închiriere în București se ridică la 682,000 mp, din care 84% sunt spații situate în centre de afaceri (de clasa A, B și C) și 16% spații situate în vile sau imobile similare.

Stocul total de birouri în București se ridică la începutul lui 2018 la peste 3.28 mil mp, din care peste 2.85 mil mp în imobile clasa A și B.

La nivelul pieței, din stocul de spații disponibile la închiriere, aprox. 41% sunt în centre de afaceri Clasa A/A - (din care însă doar 7% imobile în locații "prime", restul în zone centrale și semi-centrale), 37% sunt Clasa B, respectiv 22% în imobile Clasa C.

Centre de afaceri-Spații disponibile, după CLASA și ZONA



Cea mai mare ofertă de spații de birouri în clădiri finalizate se regăsește în zona de Centru-Nord (perimetrul Aviatorilor – Caramfil – Barbu-Văcărescu), și anume 155,000 mp, reprezentând 27% din stocul de spații disponibile, și este urmată de zona de Nord (Băneasa, Pipera) cu 107,200 mp, respectiv zona de Centru-Vest, cu 73,100 mp disponibili.

În cursul anului 2017 s-a livrat un volum total de aprox. 144,000 mp, din care 45% în zona de Centru-Vest, spre deosebire de anii precedenți când zona Centru-Nord avea cea mai mare pondere. În 2017, ea a înregistrat un procentaj de 26%, urmată de Centru-Sud, cu 24%.

Peste 77% din proiectele livrate în cursul anului 2017 s-au închiriat până la finalul anului.

De remarcat faptul că volumul livrărilor anunțate la începutul anului 2017 era de aprox. 246,000 mp. Din aceasta estimare, 102,000 mp de birouri au fost decalajați pentru prima jumătate a anului 2018 (din care 80% în 3 proiecte importante), înregistrându-se astfel

un procentaj dublu al proiectelor amânate față de media anuală obișnuită (ce se situează între 15-20%).

Pentru anul 2018, se aștepta finalizarea a mai mult de 243,000 mp spații de birouri în centre de afaceri, în timp ce pentru 2019 este anunțat un volum total de 270,000 mp.

Ca și în anii precedenți însă, este posibil ca o parte din aceste spații să înregistreze anumite amânări ale datei de livrare.

Aprox. 38% din spațiile ce vor fi livrate în 2018 sunt deja pre-închiriate, alături de 9% dintre cele anunțate pentru 2019.

În 2018 cele mai multe proiecte vor fi livrate tot în zona Centru-Vest 137,421 mp (56%), urmată de zona Ultracentrală, cu 63,253 mp (26%) și Centru Nord – 41,411 mp (17%).

În 2019 zona Centru-Nord va domina însă detașat volumul livrărilor, cu aprox. 75% din spațiile estimate a se livra (203,126mp), în condițiile livrării primelor proiecte din noul pol Expoziției-Piața Presei Libere, totalizând aprox. 80,000 mp.

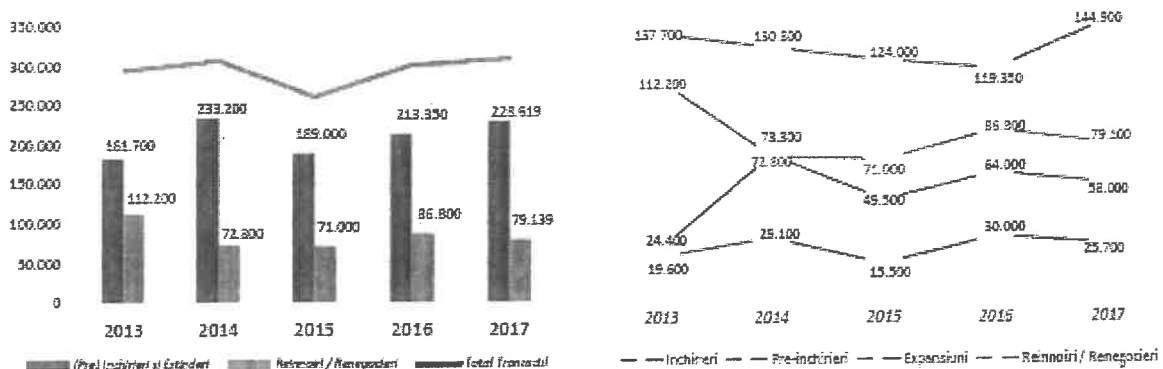
Cererea. În București, volumul de spații tranzacționate în 2017 s-a situat la un nivel de aprox. 308,000 mp, în ușoară creștere față de volumul tranzacțiilor din anul 2016, și cu 6,6% mai ridicat față de media ultimilor 3 ani.

Din totalul tranzacțiilor, reînnoirile/renegocierile de contracte au reprezentat doar aprox. 26% (79,000 mp), în timp ce 74%, însumând aprox. 229,000 mp, au fost reprezentați de tranzacțiile de închiriere, pre-închiriere și expansiune.

Pe categorii, tranzacțiile de închiriere au înregistrat în 2017 o creștere semnificativă (+21%), în timp ce toate celelalte segmente (pre-închirieri, expansiuni, reînnoiri/renegocieri) au înregistrat ușoare scăderi, situate între 9 și 14%.

Aproape de 60% din totalul tranzacțiilor de (pre) închiriere și expansiune au fost realizate în zona Centru-Nord, totalizând 135,000 mp. Pe locul 2 s-a situat zona Centru Vest, cu peste 49,000 mp, reprezentând aprox. 22%, zona în plină ascensiune în contextul unor livrări importante de proiecte noi în 2017 și în viitorul apropiat.

Evoluția tranzacțiilor între 2013-2017



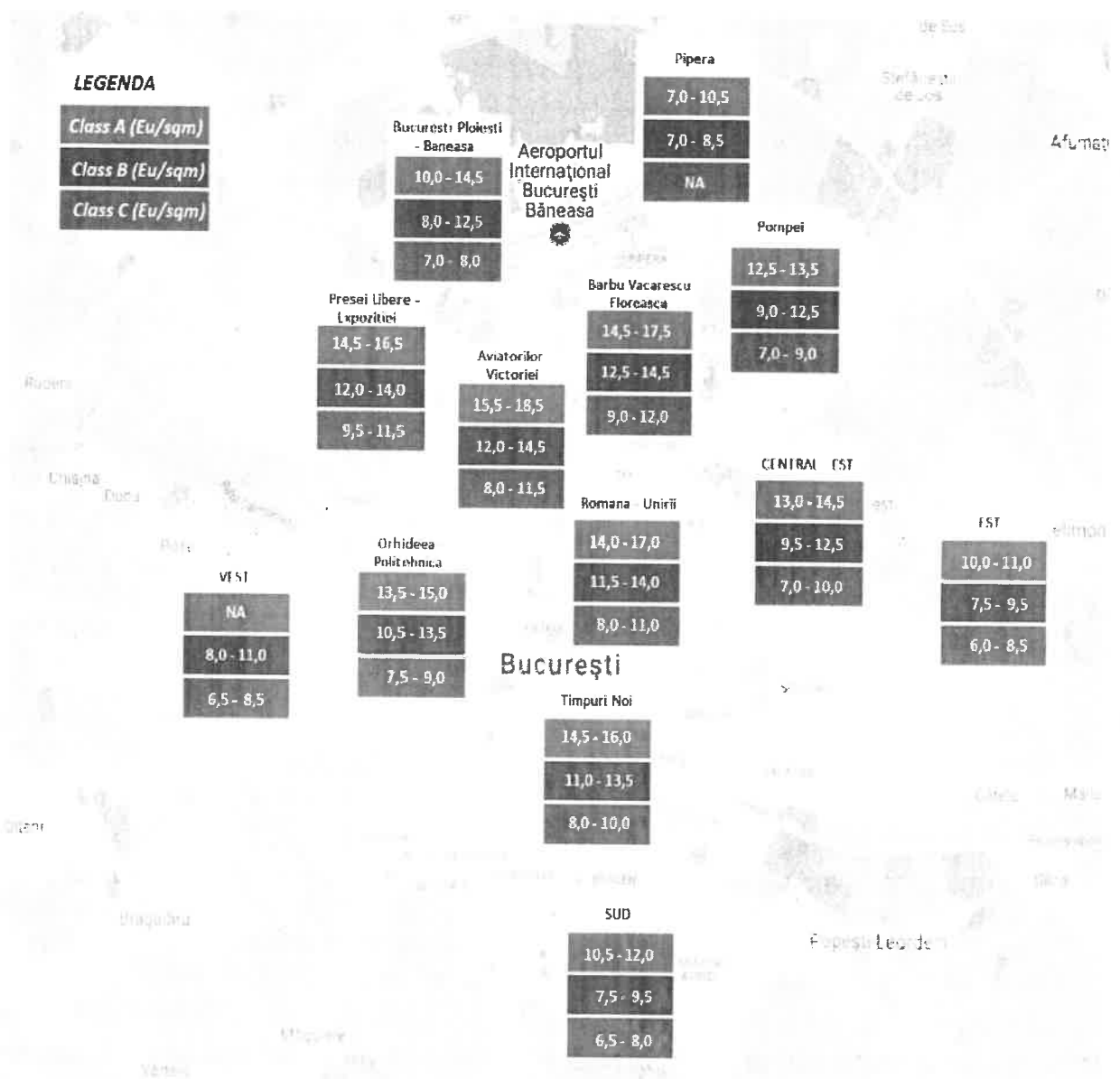
Cel mai mic grad de tranzacționare (0,55%) s-a înregistrat în zona Centru-Est, zona mai puțin dezvoltată pe segmentul de birouri.

În 2017, motorul pieței birourilor continuă să rămână segmentul IT & C, BPO și SSC cu o pondere de 51% din tranzacții.

Următorul segment important a fost cel *Finanțe, Bănci, Asigurări* cu o pondere de 16%, în timp ce domenii precum *construcții & imobiliare, FMCG sau Media&Marketing* au avut ponderi între 3 și 5%.

Chirii. Chiriile în clădirile de birouri s-au menținut relativ stabile în ultimele 12 luni, perspective care se mențin și pentru anul 2018. La o evaluare a chiriilor pe zone și clase de imobile, vom observa plaaje extinse în majoritatea zonelor / poliilor de birouri. Diferențele sunt date în principal de proximitatea metroului și vizibilitatea fiecărei clădiri.

Marje ale chiriilor solicitate, pe Clase, în principalele Zone / Poli de birouri :



Estimăm că în 2018 aceste tranzacții vor putea înregistra o creștere de până la 25-30% față de 228,600 mp cât s-a tranzacționat în 2017, dacă piața forței de muncă nu va înregistra anumite blocaje, și dacă domeniile IT&C, BPO și SSC, segmentul vârf de lance din piața birourilor, nu va încetini ca ritm de creștere în capitală.

Bucureștiul se așează pe o matrice de dezvoltare organică. Poli în consolidare sau deschidere: Politehnica – Orhideea (în zona Centru-Vest), Timpuri Noi (în Centru-Sud) și din 2018, Expozitiei-Piața Presei Libere (Centru-Nord). Zona Centru-Vest, cu un stoc de spații Clasa A estimat a depăși 400,000 mp la finalul anului 2019, din care peste 60% în imobile livrate după 2017, este în mod cert al doilea mare pol de business, după zona Centru-Nord.

În zona Centru-Nord se va dezvolta un nou district de birouri, Expozitiei – Piața Presei Libere, începând cu anul 2019, când sunt anunțate a se livra proiecte de peste 80,000 mp, fapt ce se estimează că va pune o presiune în plus pe spațiile de calitate mai slabă din zona de nord sau pe cele din zona Pipera care au o calitate bună dar locații mai greu accesibile.

În continuare sunt prezentați principalii indicatori ai pieței imobiliare specifice pentru București, în T3 2018:

Birouri	Rata de capitalizare (%)	Rata medie de neocupare (%)	Chirie medie clasa A (euro/mp/lună)
CBRE Romania	7.25%	8.00%	prime rent: 18.50; central: 14.5 - 17.0; semicentral: 13.5-16.5; periferie: 9 - 12
Colliers International	7.25 - 7.75% - produse primare 8.00 - 9.50% - produse secundare	9.00%	central: 16.00 - 18.00; semicentral: 14.00-16.00; periferie: 8.00 - 13.00
Cushman&Wakefield Echinox	7.25%	7.70%	central: 17-18.50; semicentral 12-15.00; periferie: 8-11
Jones Lang LaSalle	7.50%	7.80%	central: 18.5; semicentral 14-16 periferie: 10-12
Knight Frank	7.50%	9.00%	central: 16 - 18.50; semicentral: 13 - 15; periferie: 8 - 11

sursa: Revista "Valoarea oriunde este ea"; nr. 20 / septembrie 2018

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

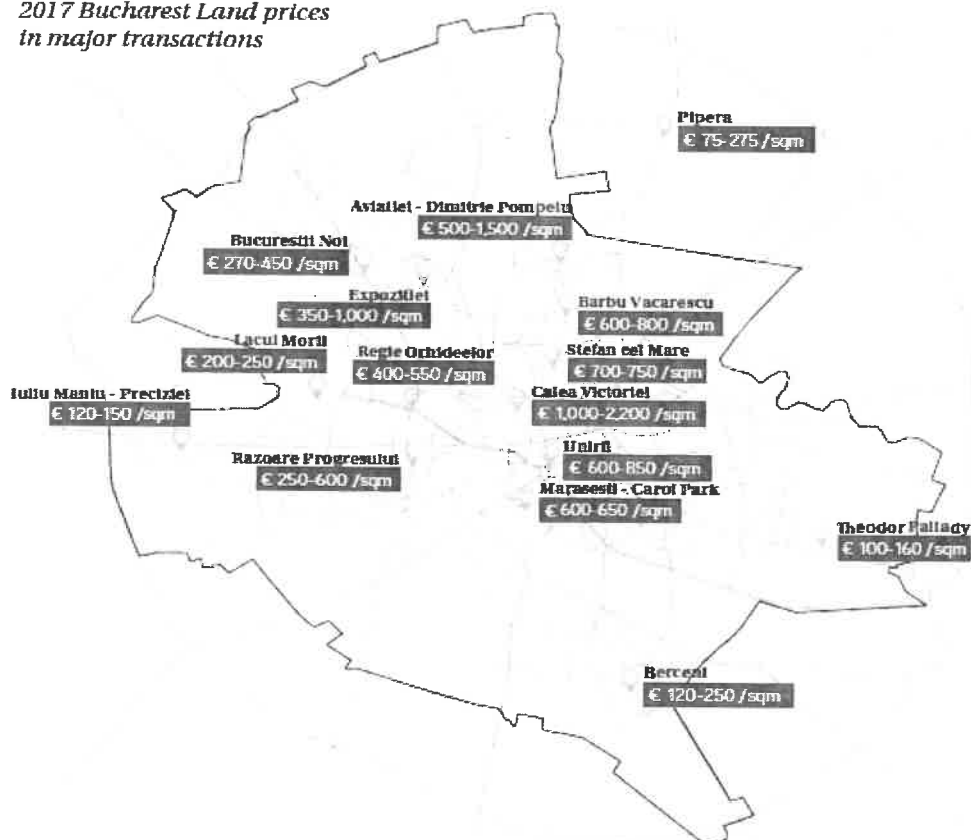
Pe termen scurt, piața de birouri din București se va reduce, deoarece va avea nevoie de ceva timp pentru a absorbi livrările efectuate în perioada 2016 - 2017. În consecință, dezvoltatorii își vor redirecționa atenția către: i) parcele cu locații excepționale sau loturi mai mici cu autorizații pentru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

Investitorii vor continua să se concentreze asupra nevoilor în evoluție ale consumatorilor. Progresele rezidențiale apropiate de zonele de birouri vor rămâne atractive, precum și dezvoltarea proiectelor mixte (de exemplu, rezidențiale și birouri). Bucureștiul este lider pe radarele investitorilor, urmat de orașe ca Cluj-Napoca, Timișoara sau Brașov.

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

Prețurile terenurilor au rămas stabile, cu creșteri ușoare izolate pentru locațiile prime unde mai mulți dezvoltatori negociază pentru același teren. Privind situația mai largă a pieței, prețul mediu a crescut ușor și în 2017, dar se atribuie această creștere faptului că au fost tranzacționate mai multe parcele de valoare mai mare decât o majorare generală a prețurilor.

*2017 Bucharest Land prices
in major transactions*



The information is based on the deals closed or secured in 2017 and net average asking prices for the specified areas. They highlight the most targeted type of land plots. As usual, the prices were influenced by size, destination, building parameters, status of the permitting process.

● **Condițiile pieței specifice în zonă**

oferă pentru închirierea de vile de patrimoniu amplasate în București zona ultracentrală se încadrează în intervalul 18.00 Euro/mpAu ÷ 19.00 Euro/mpAu, funcție de dimensiune, localizare, acces și vizibilitate, facilitățile amplasamentului (ex. parcare), calitatea construcțiilor, etc. Ofertele reținute pentru analiză au fost verificate telefonic, fără inspecție și sunt prezentate sintetizat în tabelul următor și în Anexa 3:

Locație	Sursa	Acces	Tip spațiu	Stare tehnică	Regim de înălțime	Au (mp)	Teren (mp)	Pret oferta* (Euro)	Pret oferta* (Euro/mpAu)
Semicentral - Calea Călărașilor	https://www.esop.ro/oferte-imobiliare/case-calea-calarasilor-bucuresti-575/	nc	Clădire monument istoric	consolidat și renovat	S+Dm+P+1E	630.00	1,000.00	12,000	19.05
Ultracentral - Dorobanți Capitale	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-case-vile/bucuresti/capitale/casa-de-inchiriat-13-camere-X6581103C	Str. Stockholm	Clădire monument istoric	renovat în 2012	S+Dm+P+3E +M	780.00	350.00	14,000	17.95
Ultracentral - Dorobanți	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-case-vile/bucuresti/dorobanti/casa-de-inchiriat-14-camere-	Str. Poet Andrei Mureșanu	Clădire monument istoric	consolidat și renovat în 2005	Dm+P+1E	450.00	420.00	8,200	18.22

*Prețul nu include TVA

marja de negociere la închiriere este estimată la nivelul de 5%; gradul de neocupare pentru segmentul de office, pentru București este în intervalul 7.70% ÷ 9.00% potrivit informațiilor publicate în revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 20/septembrie 2018, pe baza celor mai recente studii de piață rata de capitalizare pentru segmentul de office este în intervalul 7.00% ÷ 7.75% potrivit informațiilor publicate în revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 20/septembrie 2018, pe baza celor mai recente studii de piață; prețul de ofertă pentru vânzarea de proprietăți similare, monument istoric este în intervalul 2,649.00 Euro/mpAu – 6,063.00 Euro/mpAu funcție de tipul de acces și vizibilitate, suprafața de teren aferentă proprietății, existența terenului liber și starea construcției, respectiv dacă a fost consolidată și are finisajele refăcute. Ofertele reținute pentru analiză au fost verificate telefonic, fără inspecție și sunt prezentate sintetizat în tabelul următor și în Anexa 4:

Locație	Sursa	Acces	Tip imobil	An construire	Stare tehnică	Regim de înălțime	Au (mp)	Acd (mp)	Teren (mp)	Pret oferta* (Euro)	Pret oferta* (Euro/mpAu)
Ultracentral - Centru Vechi	https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/centru-istoric/spatiu-comercial-de-vanzare-X5DR0401H?lista=115954954	Str. Smârdan	Clădire monument istoric	nc	consolidat și renovat 2010	S+P+2E	462.00	500.00	188.00	1,500,000	3,247
Ultracentral - Cișmigiu	https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/cismigiu/casa-de-vanzare-20-camere-X94H1101E	Str. General H.M. Berthelot	Clădire monument istoric	1895	consolidat și renovat 2016	P+2E	1,400.00	1,595.00	1,000.00	4,150,000	2,964
Semicentral - Calea Călărașilor	https://www.esop.ro/oferte-imobiliare/case-calea-calarasilor-bucuresti-575/	nc	Clădire monument istoric	1949	consolidat și renovat	S+Dm+P+1E	630.00	1,094.00	1,000.00	2,941,176	4,669
Ultracentral P-ța Romană	https://www.esop.ro/oferte-imobiliare/case-romana-bucuresti-166/	nc	Clădire monument istoric	1913	consolidat și renovat	Ds+P+2E+M	742.20	1,237.00	600.00	4,500,000	6,063
Ultracentral - Unirii - Comeliu Coposu	https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/unirii/casa-de-vanzare-9-camere-	Str. C-tin F. Robescu	Clădire monument istoric	1911	necesită renovare	S+P+M	333.00	481.00	1,022.00	882,000	2,649
Ultracentral Victorie - Griviței	https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/calea-victoriei/casa-de-vanzare-40-camere-	Str. General Constantin Budișteanu	Clădire monument istoric	1898	în curs de consolidare și/sau renovare	S+Ds+P+1E+M	2,500.00	3,500.00	2,220.00	7,000,000	2,800

*Prețul nu include TVA

6. 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**.

Abordarea prin piață a fost utilizată în estimarea valorii de piață a terenului în surplus².

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**.

² Conform Glosar 2018, terenul în surplus este: Teren care, la momentul evaluării, nu este necesar susținerii utilizării existente, dar care nu poate fi separat de proprietate și vândut ca activ individual. Pentru terenul în surplus nu se poate determina cea mai bună utilizare individuală și poate sau nu poate să contribuie la valoarea parcelei amenajate.

6.1. EVALUAREA TERENULUI

Având în vedere tipul proprietății de evaluat, calitatea și cantitatea informațiilor de piață disponibile, în cadrul acestui raport de evaluare, pentru evaluarea terenurilor se utilizează: **Abordarea prin piață**

În cazul de față, metoda a fost aplicată având la baza informații cu privire la oferte de vânzare cu loturi de teren liber situate în aceeași zonă cu proprietatea de evaluat.

Prețurile de ofertă pentru vânzarea terenurilor intravilane amplasate în zona analizată se încadrează în intervalul 650.00 Euro/mp ÷ 850.00 Euro/mp, funcție de dimensiune, localizare, tipul de acces și coeficienții urbanistici ai zonei. În continuare sunt prezentate sintetizat ofertele reținute ca și comparabile (verificate telefonic, fără inspecție):

Locație	Sursa	Suprafață (mp)	Acces	Front stadal (ml)	Construcții pe teren	Preț ofertă* (Euro/mp)	Comparabilă
Zona Unirii - Regina Maria	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/unirii/teren-construcții-de-vanzare-X83403018?lista=2349863&harta=1	330.00	Str. 11 Iunie	D = 13.50ml	da, 135 mp	850.00	C1
Zona Regina Maria - Rond Coșbuc	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/cosbuc/teren-construcții-de-vanzare-X72C1301Q?lista=2349863&harta=1	307.00	Str. George Coșbuc	D = 11.00ml	nu	651.00	C2
Zona Unirii - Parcul Carol	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/unirii/teren-construcții-de-	438.00	nc	D = 31.00ml	nu	651.00	C3

*Prețurile de ofertă nu includ T.V.A.

În tabelul următor este prezentată sintetizat descrierea proprietăților reținute ca și comparabile:

Descriere comparabile	Subiect	C1	C2	C3
Suprafață teren (mp)	1,342.00	330.00	307.00	438.00
Pret oferta (Euro/mp)		850.00	651.00	651.00
Localizare	Zona Unirii - Regina Maria	Zona Unirii - Regina Maria	Zona Regina Maria - Rond Coșbuc	Zona Unirii - Parcul Carol
Acces/vizibilitate	Str. Regina Maria	Str. 11 Iunie	Str. George Coșbuc	nc
Deschiderea frontului strădal	D = 38.94 m	D = 13.50ml	D = 11.00ml	D = 31.00ml
Utilități	da, în exploatare	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
Utilizare/zonare	cf. PUG, zonă construită protejată	cf. PUG, zonă protejată	cf. PUG, în afara zonei protejate	cf. PUG, zonă protejată
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Servituți	nu	nu	nu	nu
Construcții pe teren	nu	da	nu	nu

În continuare este prezentată grila datelor de piață unde au fost prelucrate, sintetizate și utilizate toate elementele de comparație considerate relevante, care justifică ajustările aplicate asupra prețurilor de vânzare pentru fiecare proprietatea similară comparabilă.

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Preț oferta vânzare (Euro/mp)		850	651	651
Dreptul de proprietate transmis	depline	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		850.00	651.00	651.00
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		850.00	651.00	651.00
Condiții ale pieței	11/23/2018	similar	similar	similar
Ajustare		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		850.00	651.00	651.00
Suprafață (mp)	1,342.00	330.00	307.00	438.00
Ajustare		-15%	-15%	-10%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		722.50	553.35	585.90
Localizare	Zona Unirii - Regina Maria	Zona Unirii - Regina Maria	Zona Regina Maria - Rond Coșbuc	Zona Unirii - Parcul Carol
Ajustare		0%	25%	25%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		722.50	691.69	732.38
Tip de acces	Str. Regina Maria	Str. 11 Iunie	Str. George Coșbuc	nc
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		722.50	691.69	732.38
Front stradal	D = 38.94 m	D = 13.50ml	D = 11.00ml	D = 31.00ml
Ajustare		10%	10%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		794.75	760.86	732.38
Utilități	da, în exploatare	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		794.75	760.86	732.38
Utilizare/Zonare	cf. PUG, zonă construită protejată	cf. PUG, zonă protejată	cf. PUG, în afara zonei protejate	cf. PUG, zonă protejată
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		794.75	760.86	732.38
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		794.75	760.86	732.38
Servituți	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		794.75	760.86	732.38
Planeitate teren	plan	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		794.75	760.86	732.38
Construcții pe teren	nu	da	nu	nu
Ajustare		5%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		834.49	760.86	732.38
Total ajustări brute (Euro/mp)		239.49	305.16	211.6
Total ajustări brute (%)		28.70%	40.11%	28.89%
Interval	Minim	Maxim		
Rezultat (euro/mp)	732.38	834.49		
Marjă de negociere 5%	36.62	41.72		
Preț unitar ajustat (Euro/mp)	700.00	790.00		
Preț adoptat* (Euro/mp)		790.00		

*Comparabila 1 cu cea mai mică ajustare totală brută

Din analiza comparativă a ofertelor de vânzare disponibile a rezultat că nu este necesar să se aplice ajustări asupra următoarelor elemente de comparație: categorie de teren, utilizare/zonare, coeficienți urbanistici, servituți, planeitate și acces la infrastructura de utilități, comparabilele fiind terenuri intravilane, plane și negrevate de servituți.

Din analiza comparativă a rezultat necesitatea aplicării următoarelor ajustări asupra prețului de vânzare din oferte, astfel:

- pentru dimensiune au fost ajustate toate comparabilele C1 și C2 fiind considerate superioare, cu suprafața mai mică de 500 mp;
- pentru localizare, comparabilele C2 și C3 sunt inferioare fiind localizate la distanță mai mare față de centru;
- pentru condițiile de vânzare, marja de negociere la vânzare este estimată la 5%, oferta de vânzare fiind redusă, terenul în zonă este utilizat în proporție mai mare de 90%.

Urmare a analizei informațiilor deținute și a aplicării ajustărilor am estimat valoarea unitară a terenului aferent proprietății la 790 Euro/mp (Comparabila 1 are cele mai mici ajustări brute).

Rezultat: O indicație a valorii de piață a terenului aferent proprietății subiect rezultată din abordarea prin piață este de **790 Euro/mp**.

6.2. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.2.1. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A LOTULUI ÎN EXPLOATARE

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 este de 18.00 Euro/mpAu/lună, cu o marjă de negociere de 5%.

În general cheltuielile de exploatare se împart în trei categorii:

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

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 în intervalul 7.25% - 7.50%, potrivit informațiilor publicate în revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 20/septembrie 2018.

În aceste condiții o indicație a valorii de piață a proprietății utilizabile, formată din construcția C1 împreună terenul în exploatare, în suprafață de 1,189.00 mp este în intervalul 1,779,318.00 Euro + 1,840,674.00 Euro, respectiv 2,308.00 – 2,388.00 Euro/mpAu.

Rezultatele sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Suprafață totală închiriabilă - C1	mp	770.80	
Chiria medie lunară	Euro/mp/lună	18.00	18.00
Marja de negociere	5%	0.90	0.90
Chirie ajustată	Euro/mp/lună	17.10	17.10
Venit brut potențial VBP	Euro/an	158,168.16	158,168.16
Grad de neocupare	9.00%	14,235.13	14,235.13
Venit brut efectiv VBE	Euro/an	143,933.03	143,933.03
Impozit	Euro/an	7,797.27	7,797.27
Asigurare	Euro/an	1,247.56	1,247.56
Cheltuieli de intretinere*	Euro/an	0.00	0.00
Rezerve de inlocuire	Euro/an	1,439.33	1,439.33
Venit net efectiv VNE	Euro/an	133,448.87	133,448.87
Rata de capitalizare		7.50%	7.25%
Rezultat	Euro	1,779,318.21	1,840,674.01
O indicație a valorii de piață - lot în exploatare	Euro	1,779,318.00	1,840,674.00

*Chiriile sunt nete

O indicație a valorii de piață a lotului în exploatare obținută din abordarea prin venit este în intervalul 1,779,318.00 Euro – 1,840,674.00 Euro

6.2.II. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A TERENULUI ÎN SURPLUS

Conform Glosar 2018, terenul în surplus este terenul care, la momentul evaluării, nu este necesar susținerii utilizării existente, dar care nu poate fi separat de proprietate și vândut ca activ individual.

Pentru terenul în surplus nu se poate determina cea mai bună utilizare individuală și poate sau nu poate să contribuie la valoarea parcelei amenajate.

În cazul de față terenul în surplus este considerat terenul pe care se află construcția C3, aflată în stadiu avansat de degradare fizică, inutilizabilă, practice demolabilă.

În continuare valoarea cu care contribuie terenul în surplus la valoarea parcelei amenajate se estimează ca fiind valoarea terenului liber în suprafață de 153.00 mp la valoarea de piață unitară stabilită în cap. 6.1.

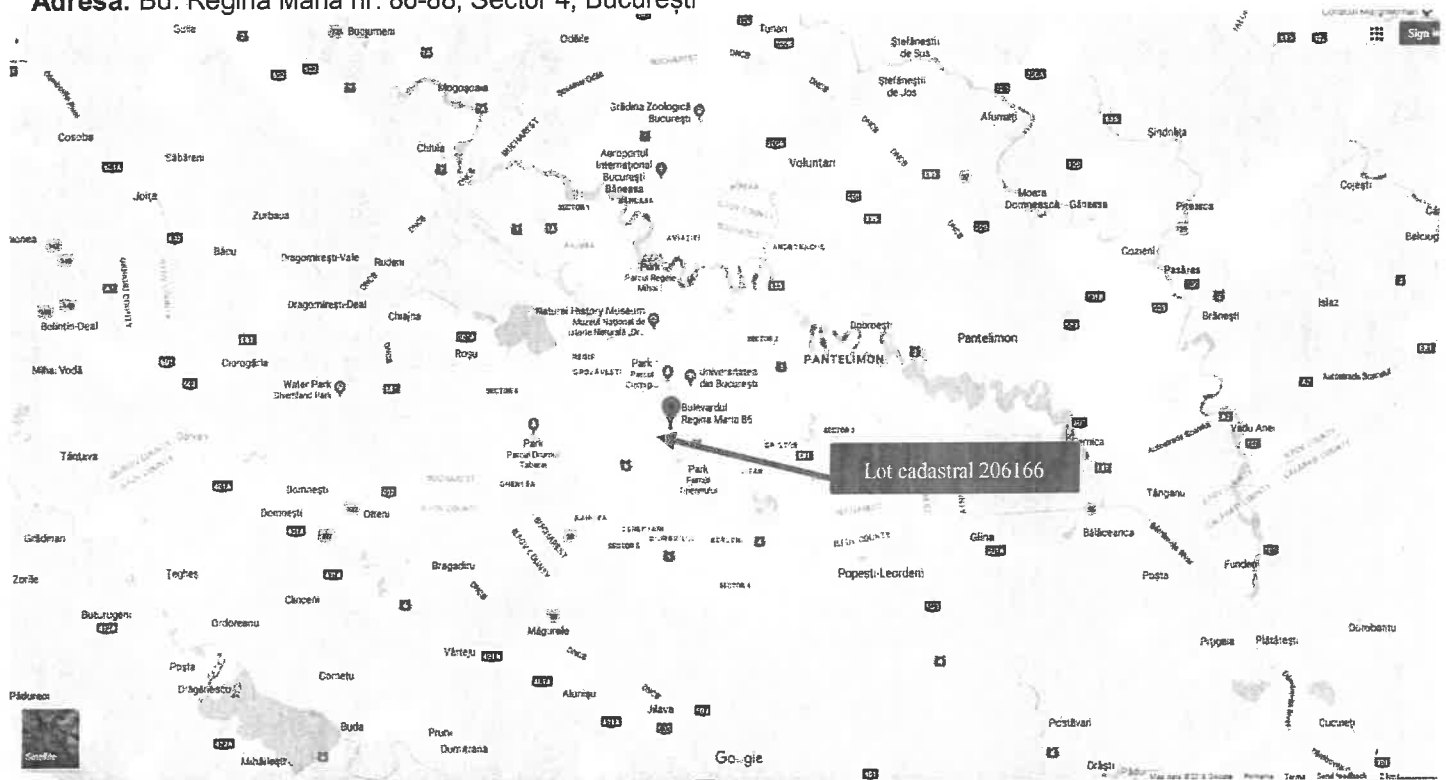
Rezultă valoarea terenului în surplus:

$$V_{\text{teren în surplus}} = 153.00 \text{ mp} \times 790.00 \text{ Euro/mp} = 120,870.00 \text{ Euro}$$

O indicație a valorii de piață a terenului în surplus rezultată din abordarea prin piață este de 120,870.00 Euro

Anexa 1 – Hartă localizare

Adresă: Bd. Regina Maria nr. 86-88, Sector 4, București



Identificare cadastrală: Număr cadastral 206166

Termeni și condiții de utilizare

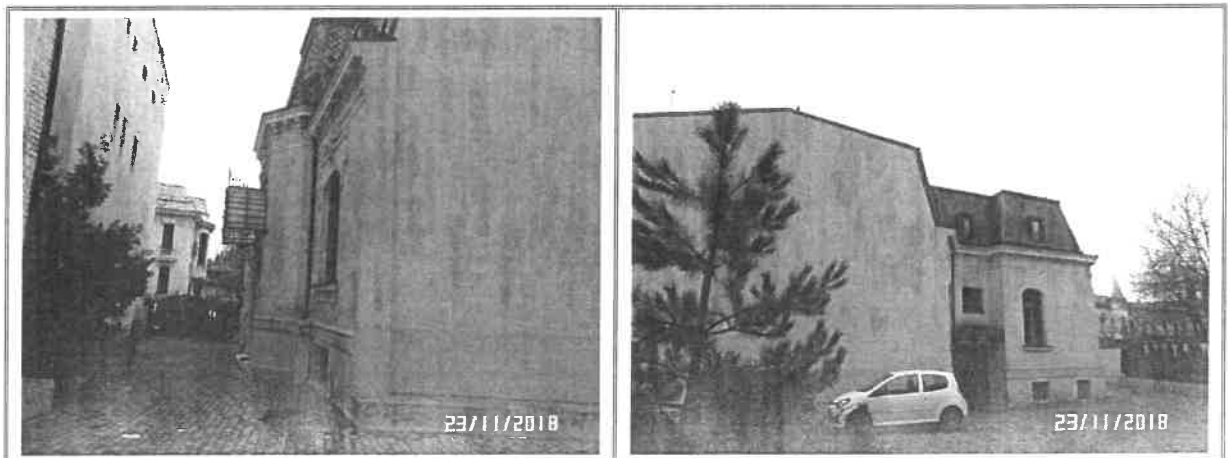
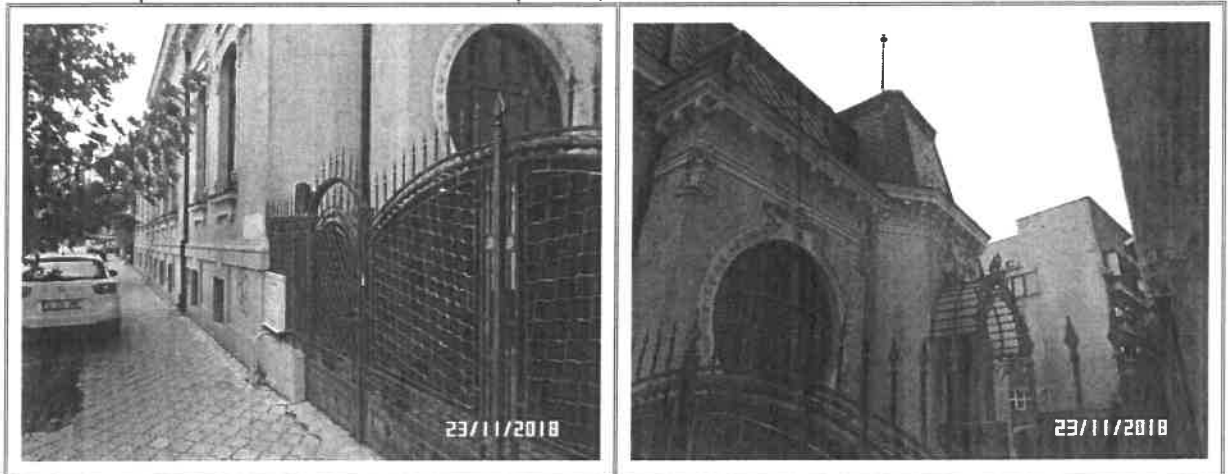
The screenshot displays the ANCP (Autoritatea Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară) website interface. At the top left is the ANCP logo. The main content area features a satellite map of Bucharest with cadastral overlays. A search bar at the top of the map contains the text 'Bucuresti'. On the left side, there are several filter sections: 'Localizare rapida' with a dropdown menu showing '<Rezultatele cauti: rapide>', 'Cautare imobil' with a dropdown menu showing 'Județ: BUCUREȘTI' and 'UAT: Bucuresti Sectorul 5', and 'Nume cadastral' with the value '206166'. Below these is a 'Cautare imagini' section titled 'Selectare fundal' which shows a grid of six historical aerial photos from the years 2005, 2008, 2009, 2010, 2012, and 2016. At the bottom left, there is a 'Strat imobile' section. The map itself shows various cadastral plots, roads, and green spaces. The Esri logo is visible in the bottom right corner of the map area.

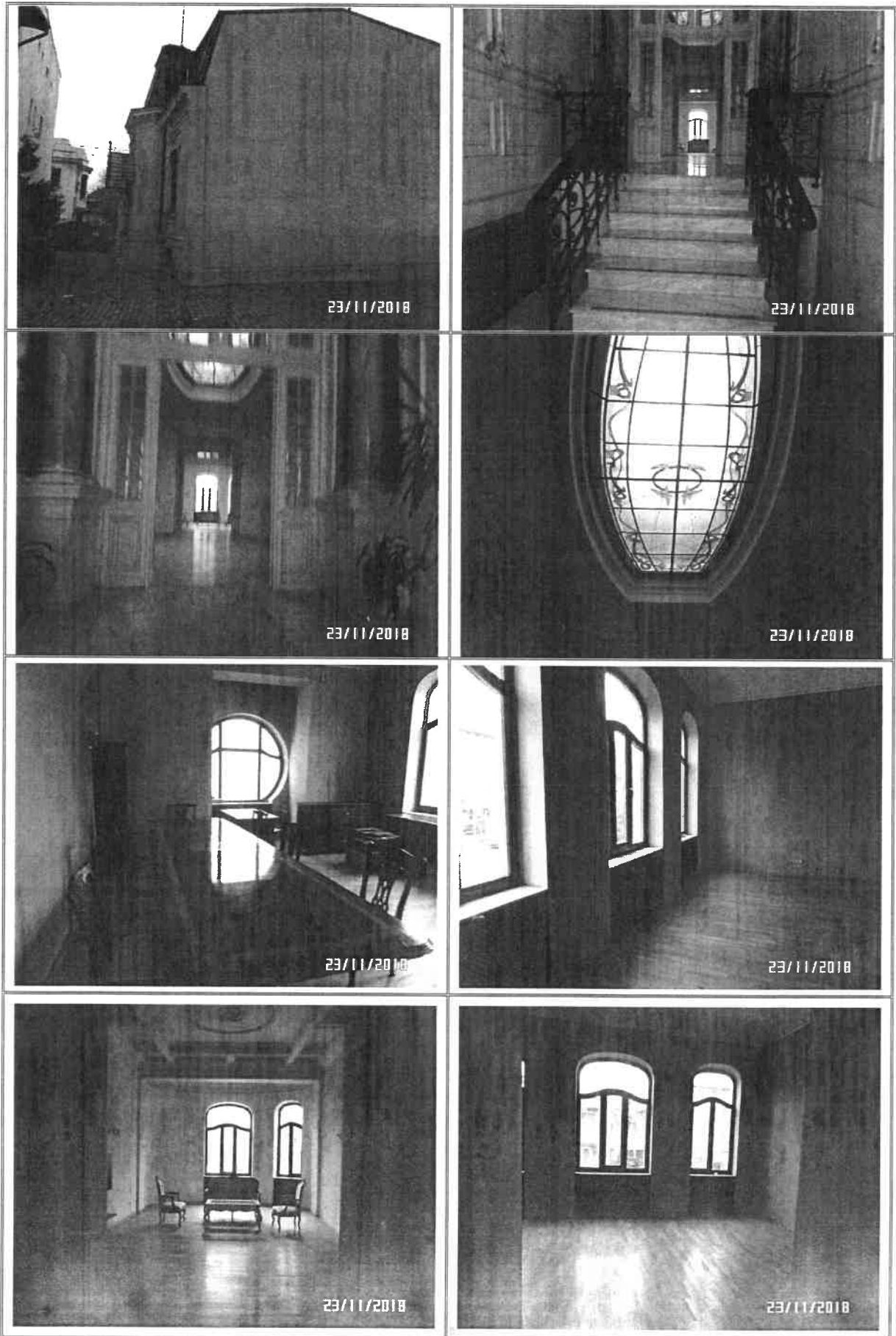
Anexa 2 – Fotografii proprietate imobiliară subiect

- Acces auto și vecinătăți

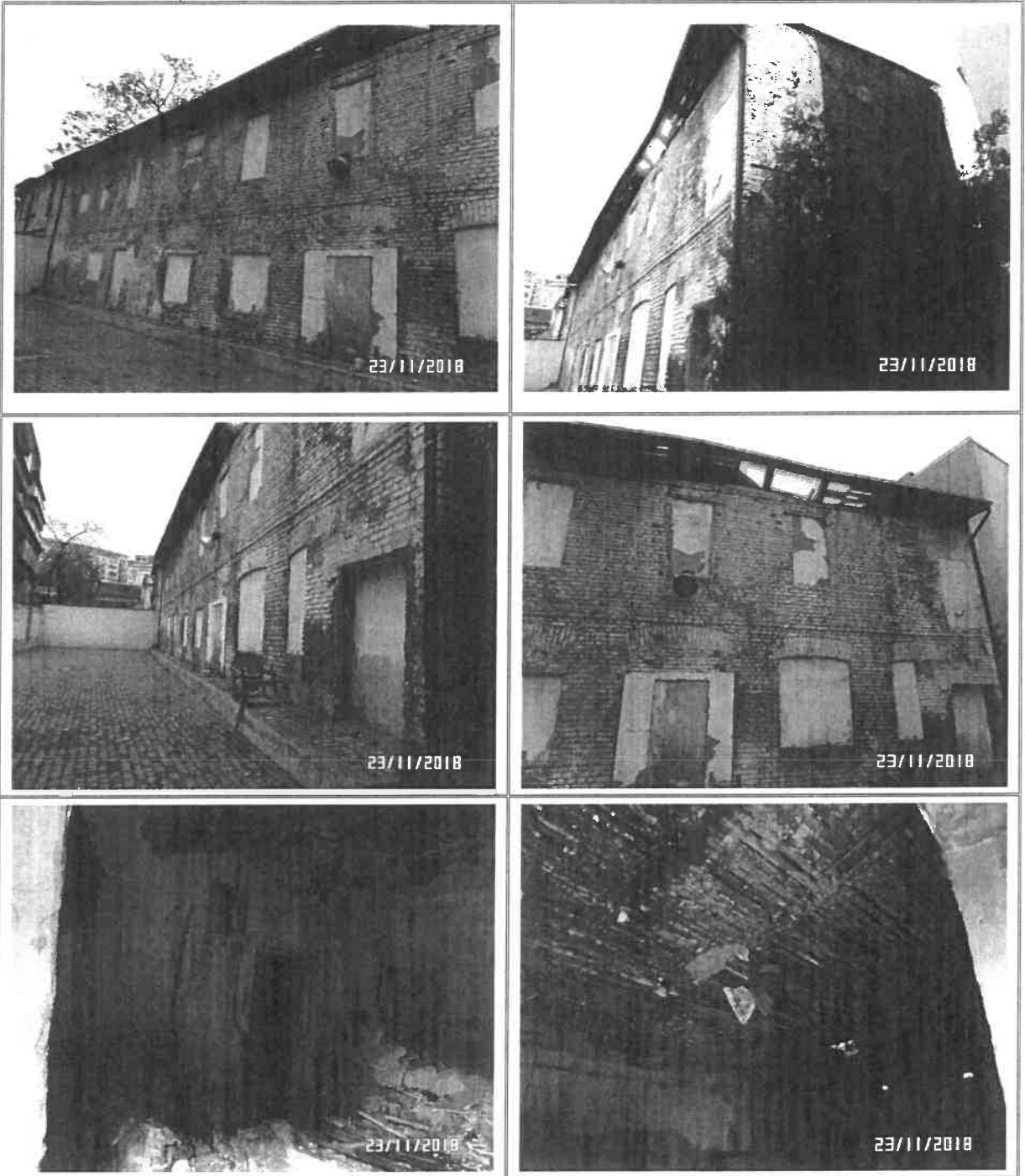


- Proprietate subiect – Construcția C1, Dm+P+M





- Construcția C3, P+1E - Demolabilă



Anexa 3 – Extras oferte de închiriere case/vile

<https://www.esop.ro/oferte-immobiliare/case-calea-calarasilor-bucuresti-575/>

<https://www.esop.ro/oferte-immobiliare/case-calea-calarasilor-bucuresti-575/>



Proprietati Spatii de birouri Noutati Studii de piata Companie Blog Contact

Găsește soluții imobiliare

Văcănți

Casa / Vila

Bucuresti

CAUTĂ

Home / Rezultate cautare : ID 12889

Inapoi



Spatii de inchiriat sau de vanzare Calea Calarasilor, Bucuresti, ID 12889

Cere oferta

Vila de inchiriat cu curte de 730mp in care se pot adosa pana la 20 de apartamente

Date generale imobil

Tip imobil	Casa / Vila
Finalizare	1949
Disponere	5+DS-P+PE
Organizare intema	open space partitionat
RATB	4 mp

Detalii inchiriere

Suprafata	630mp
Chirie /luna	12000 €/luna
Chirie /mp	19.05 €/mp

Detalii vanzare

Suprafata	1094mp constr
Pret total	3500000 €
Pret /mp	3199.27 €

Detalii imobil

Vila recent renovata de patrimoniu avand disponibile urmatoarele spatii pentru inchiriere

Parter (236 mp): hol, spatiu recepie de 38 mp, 5 camere decomandate cu suprafetele mp 34 mp, 23 mp, 18 mp, 17 mp, 3 grupuri sanitare si 1 terasa de 10 mp

Etaj (179 mp): hol, 5 camere decomandate cu suprafetele 65 mp, 27 mp, 18 mp, 13 mp, 9 mp, 3 grupuri sanitare si 2 balcoane de 9 mp si 1 mp

Demisol (224 mp): hol, 8 camere semi decomandate cu suprafetele 2*20 mp, 18 mp, 2*17 mp, 2*15 mp, 12 mp, 3 grupuri sanitare,

dispune de lumina naturala, pretabil pentru birouri/depozitare
Alte informatii relevante: curte de aprox 730 mp libere, pretabil parcare, spatiu verde

Dotari si finisaje imobil

Termopan	curte
Parchet	Nemobilat
AC cu unitati split	Sistem de alarma



<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-case-vile/bucuresti/capitale/casa-de-inchiriat-13-camere-X6581103C>



ID Anunt: #X6581103C

VILA SUPERBA CONSTRUCTIE NOUA DOROBANTI

Bucuresti, Sector 1, zona Capitale

Actualizat in 27.11.2018

14.000 EUR + TVA / luna

Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

Va oferim spre inchiriere o cladire neoclasică, eleganta si rafinata.

Situata intr-o zona exclusivista in Dorobanti-Capitale, ideala pentru segmentul rezidential sau office, fiind structurata astfel: subsol, 4 apartamente pe nivele + mansarda cu suprafete cuprinse intre 100,69 mp si 187,10 mp.

La parter si primul etaj se regasesc 2 apartamente cu 3 camere, masurand 105,29mp si 187,10mp.

Al doilea etaj prezinta un apartament cu 2 camere avand o suprafata de 100,68mp, pe cand al treilea etaj si mansarda prezinta un duplex cu 5 camere.

Pentru mai multe detalii si vizionari va rog sa ma contactati.

Caracteristici

Nr. camere:	13	Suprafata teren:	350 mp
Suprafata utila:	780 mp	Front stradal:	15 m
Suprafata desfasurata:	900 mp	Invelitoare acoperis:	Tigla
Nr. bucatarii:	3	An constructie:	2012
Nr. baie:	10	Structura rezistenta:	Altele
		Regim inaltime:	S+D+P+3E+M

Specificatii**Utilitati:**

Utilitati generale: Apa, Canalizare, Telefon
Sistem incalzire: Centrala proprie
Climatizare: Aer conditionat

Finisaje

Podele: Parchet, Gresie
Usi interior: PVC
Pereti: Faianta
Stare interior: Renovat

Dotari

Alte spatii utile: Spatiu depozitare, WC Serviciu
Contorizare: Apometre, Contor caldura, Contor gaz
Diverse: Scara interioara
Dotari imobil: Acoperis, Curte, Gradina

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: Asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

Vicii

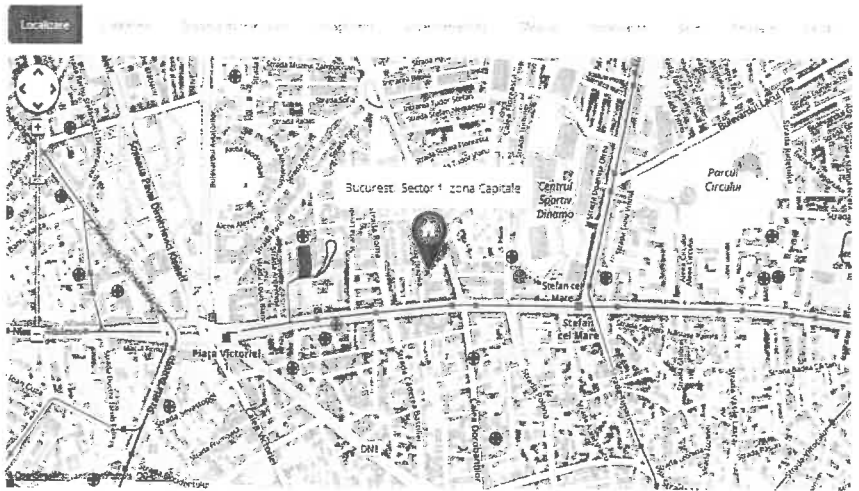
Fara vicii.

Alte detalii preț

Comision: Standard

14.000 EUR + TVA / lună VILA SUPERBA CONSTRUCTIE NOUA DOROBANTI
0317.100.200

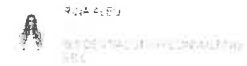
Localizare și împrejurimi



Detalii de contact

Sună la
0317.100.200

Alte telefoane
0317.100.200



8.200 EUR / Iună - Vila Neoromaneasca Dorobanti

8.200 EUR / Iună - Vila Neoromaneasca Dorobanti - Vezi harta

Caracteristici

Suprafata teren	14	Suprafata construita	420 mp
Suprafata construita	450 mp	Prima etaj	1,4 m
Suprafata teren utila	690 -no	Tipul ferestrelor	Tiga
Suprafata teren utila	480 mp	Tipul pardoselii	1920
Numar etaje	1	Tipul pardoselii etaj	caramida
Numar camere	3	Regimul constructiv	D+P+1E+W
		Tipul zidariei	

Specificatii

Utilitati

- Utilitati generale: Apa, Gaz, Telefon
- Sistem incalzire: Centrala proprie
- Climatizare: Aer conditionat

Finisaje

- Podele: Parquet, Gresie
- Usi interioare: PVC
- Pereti: Talpa
- Scari interioare: Ramolat

Dotari

- Ave spatii utile: Spatiu depozitare, WC, Depozit
- Contorizare: Apometre, Contor caldura, Contor gaz
- Dispoz: Scara interioara
- Dotari imob: Altoparlant, Curte, Gradina

Alte detalii zonă

- Amenajare strada: Asfaltare
- Mijloace de transport
- Iluminat: Stradal

8.200 EUR / Iună - Vila Neoromaneasca Dorobanti

8.200 EUR / Iună

Localizare și împrejurimi



Detalii de contact

Sună la
0317.100.200

Alte telefoane
0317.100.200



IMMO ALEA
SOCIETATE DE IMBUNATĂȚIRE ȘI
DEZVOLTARE

Anexa 4 – Extras oferte de vânzare clădiri monument istorice

<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/centrul-istoric/spatiu-comercial-de-vanzare-X5DR0401H?lista=115954954>



Spatiu comercial renovat si consolidat

Bucuresti, Sector 1, zona Centrul Istoric
Centrul Vechi

De vânzare Spatiu comercial

1.500.000 EUR + TVA

[alte detalii preț](#)

Comision: 2%

Suprafață totală: 500 mp
Înălțime spațiu: 4 m
Vitrină: 4 m
Tip imobil: Spatiu strada! (Spatiu comercial renovat si consolidat)
Regim înălțime: 2S+P+4E
Stare imobil: modernizat
Stadiu construcție: exista
An construcție: 2010
Suprafață teren: 188 mp
Modificat la: 08/11/2018



[Salvează anunț](#)

Alte detalii despre proprietate

Recomandare: pentru investitie

Clădirea monument a fost consolidata si renovata integral in 2010.

- centrala proprie
- sistem de alarma
- sistem CCTV

Este structurata ca S+P+2. Suprafata utila 482 mpu; suprafata construita: 500 mp.

Deschidere catre 2 strazi.

A fost inchirata ca spatiu comercial. Se afla pe o strada cu trafic intens si cladiri modernizate.

Utilitati: Apa, Canalizare, Curent, Gaz, Caldura, Clima

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Centrul Vechi

StreetView Mijloace de transport Învățământ Super. arhitect/Mali Rezonare Parcări

Anunț publicat de:
PARADOX CONSULT

Cere detalii despre această proprietate



Alexandra Cojocaru
0724.503.575

Alte telefoane:
0724.503.575

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X5DR0401H, de pe SpatiComerciale.ro

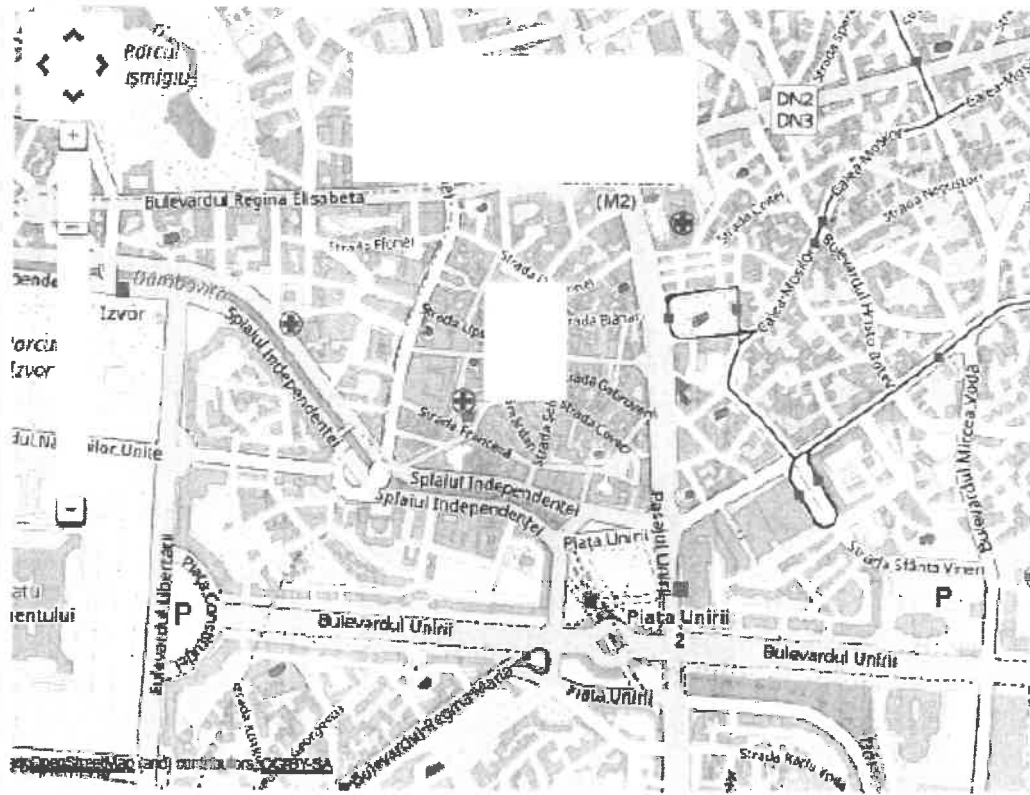
Numele tău:

Telefon:

Email:

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

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiComerciale.ro.



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/cismigiu/casa-de-vanzare-20-camere-X94H1101E>



ID Anunt: #X94H1101E

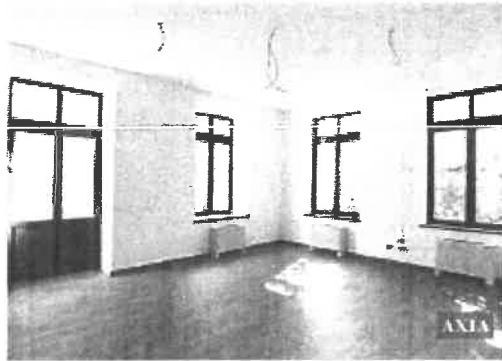
Vila pentru scoala, birouri, clinica - Cismigiu

Bucuresti, zona Cismigiu

Actualizat in 13.11.2018

4.150.000 EUR

PREȚ MINIM



Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

Imobil monument istoric, constructie din anul 1895 (fost liceul de pictura Nicolae Tonitza). Consolidat in anul 2016, conform expertizelor, respectand normele pentru restaurarea si renovarea monumentelor istorice.

Climatizare chillere exterioare, plus pentru incalzire centrala pe gaz.

Lift 6 persoane.

Suprafata: 1595 mp - construiti

Teren: 1000 mp

Pret vanzare: 4.150.000 euro

Caracteristici

Nr. camere:	20	Suprafata teren:	1000 mp
Suprafata utila:	1.400 mp	Front stradal:	20 m
Suprafata construita		An constructie:	1900
Suprafata de suprafata:	1400 mp		
Nr. bai:	8		

Specificatii

Alte detalii pret

Comision: 3%

Detalii de contact

Sună la

0766.481.944

Alte telefoane:

0314.374.411



CRISTINA FRATILA
Manager
AXIA REAL ESTATE

<https://www.esop.ro/oferte-immobiliare/case-calea-calarasilor-bucuresti-575/>

<https://www.esop.ro/oferte-immobiliare/case-calea-calarasilor-bucuresti-575/>



Proprietati Spatii de birouri Nouitati Studii de piata Companie Blog Contact

Găsește soluții imobiliare

Văcănii

Case - Vile

Bucuresti, Ifov.

CAUTĂ

Home Rezultate cautare | ID 12889

Inapoi

Spatii de inchiriat sau de vanzare Calea Calarasilor, Bucuresti, ID 12889

Cere oferta

Vila de inchiriat cu curte de 735mp in care se pot parca pana la 20 de autoturisme



Date generale imobil

Tip imobil	Casa - Vila
Finalizare	1949
Disponere	S*+DS+P+1E
Organizare intema	open space partitionat
RATB	4 mp

Detalii inchiriere

Surafata	636mp
Chirie / luna	12000 € / luna
Chirie / mp	19.05 € / mp

Detalii vanzare

Surafata	1094mp constr.
Pret total	3500000 €
Pret / mp	3199.27 €

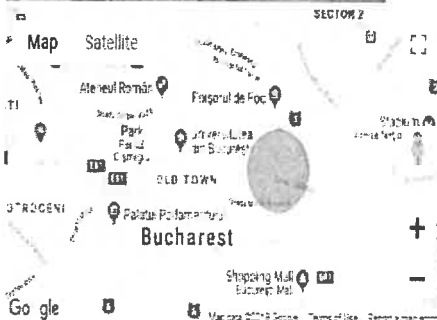
Detalii imobil

Vila recent renovata, de patrimoniu avand disponibile urmatoarele spatii pentru inchiriere:

Panter (256 mp incl), spatiu receptie de 38 mp, 5 camere decomandate cu surafetile 52 mp, 34 mp, 25 mp, 18 mp, 17 mp, 3 grupuri sanitare si 1 terasa de 10 mp
 Etaj (170 mp incl), 5 camere decomandate cu surafetile 55 mp, 27 mp, 15 mp, 13 mp, 9 mp, 3 grupuri sanitare si 2 bai/cosane de 9 mp si 1 mp
 Demisol (234 mp incl), 3 camere semi decomandate cu surafetile 2100 mp, 13 mp, 2117 mp, 2115 mp, 12 mp, 3 grupuri sanitare;
 dispune de lumina naturala pretabil pentru birouri/depozitare
 Alte informatii relevante: curte de aprox. 735 mp liber, pretabil parcare; spatii verde

Dotari si finisaje imobil

Termopan	curte
Fardat	Nemoblat
AC cu unitati split	Sistem de alarma



<https://www.esop.ro/oferte-imobiliare/case-romana-bucuresti-166/>

<https://www.esop.ro/oferte-imobiliare/case-romana-bucuresti-166/>

Găsește soluții imobiliare

Vânzări

Casă / Vila

București Ilfov

CAUTĂ

Home Vila ID 13395

Inapoi <



Sediu in casa-vila de vanzare Romana, Bucuresti, ID 13395

Cere oferta

Cladire de birouri situata in zona accesibila, oportunitate de investitie care poate aduce un yield bun, datorita spatiului optimizat si numarului de parcuri disponibile. In zona se afla spatii de agrement, restaurante etc

Date generale imobil

Tip imobil	Casa / Vila
Finalizare	1913
Disponere	DS+P+2E+1Mans
Organizare internă	open space, parțit dotat
Metrou	6 min
RATB	3 min

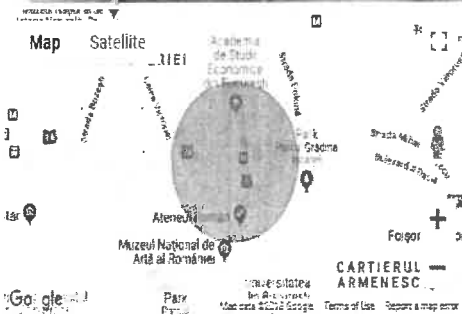
Detalii vanzare

Suprafata	1200mp constr
Pret total	4500000 € + TVA
Pret / mp	3750 € + TVA

Detalii imobil

Vila disponibila pentru inchiriere cu urmatoarele suprafete utile:

- Vila 1
 - Parter (75 mp): hol, 2 camere (13 mp, 7 mp) si 1 gara,
 - Etaj 1 (79 mp): hol, 2 camere (42 mp, 19 mp) si 2 gs.
 - Etaj 2 (78 mp): hol, 2 camere (42 mp, 20 mp) si 2 gs.
 - Mansarda (90 mp): hol, 2 camere (49 mp, 20 mp), 1 baie si 1 chineteta;
 - Subsol (72 mp): pretabil pentru depozitare;
- Vila 2
 - Parter (210 mp): receptie de 61 mp, 4 camere (42 mp, 31 mp, 22 mp, 14 mp) si 2 gs si 1 chineteta;
 - Etaj (204 mp): hol de 49 mp, 5 camere (49 mp, 34 mp, 32 mp, 21, 12 mp, 11 mp), 2 gs si 1 chineteta;
 - Mansarda (192 mp): spatiu deschis de 135 mp, 2 gs si 1 chineteta;
 - Demisol (147 mp): pretabil pentru depozitare;
 - Curte de 190 mp liber pretabil parcare



Dotari si finisaje imobil

Termopan	Infrastructura date-voce
40 cu unitati split	curte
Centrala termica proprie	Nemobilat

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/unirii/casa-de-vanzare-9-camere-X77701008?lista=2350036&harta=1>



ID Anunt: #K77701008

Oferta Vanzare Vila Unirii-Piata Unirii S+P+M, Teren 1022 mp COMISION 0%
Bucuresti, Sector 3, zona Unirii Actualizat in 03.12.2018

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția REALKOM

882.000 EUR Comision 0% cumpărător



Sala de
2

Adaugă poza

Detalii

Agentia imobiliara RealKom va ofera case vile de vanzare, apartamente de vanzare in zona Unirii, Bulevardul Decebal, Piata Alba Iulia, Piata Unirii, Bulevardul Burebista, Nerva Traian, Mircea Voda, Octavian Goga, Calea Calarasilor, Bulevardul Libertatii

Caracteristici

Nr. camere:	9	Suprafata teren:	1022 mp
Suprafata utila:	333 mp	Nr. fronturi:	1
Suprafata construita		Front stradal:	18 m
Suprafata utila:	481 mp	Invizibilitare acoperis:	Tabela
Nr. bucatarii:	1	An constructie:	1911
Nr. bai:	3	Structura rezistenta:	caramida
		Regim inaltime:	S+P+M
		Nr. garaje:	1

Specificatii

Utilitati

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon
Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere
Acces internet: Fibră optică, Wireless

Finisaje

Podele: Parchet
Usi interior: Lemn, Sticla
Izolatie termice: Interior
Stare interior: Buna, Necesita renovare
Ferestre cu geam termopan: Aluminiu
Jaluzele: Verticale
Usa intrare: Metal

Dotari

Alte spatii utile: Spatiu depozitare, WC Serviciu, Dependinte
Contorizare: Contor gaz
Dotari imobil: Acoperis, Curte
Mobilat: Nemobilat

Servicii

Servicii imobil: Paza, Supraveghere video

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: Asfaltate, Betonate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

Vicii

Imobilul nu prezinta vicii !

Vecinatati

Magazine, piata, gradinita, scoala, RATB, metrou, parc, drum urban, hotel, aeroport, bar/pub, restaurant, Bulevardul Unirii, Piata Unirii, Casa Poporului, Natunile Unite, Piata Constitutiei, Parcul Izvor, Magazinul Unirea, Tribunal Bucuresti, Palatul Parlamentului, Piata Alba Iulia, Bulevardul Decebal, Bulevardul Burebista, Bulevardul Mircea Voda, Octavian Goga, Calea Calarasilor, Nerva Traian

Alte detalii

REALKOM AGENTIE IMOBILIARA UNIRII**VA OFERĂ SIPRE VANZARE VILA DIN ULTRACENTRALA BUCURESTILUI SITUATA PE UN TEREN IN
SUAZIELE BEON 2 MP LA NICI MAI CAR 2 MINUTE DE PIATA UNIRII****CERE DETALII****COMISION 0% din partea CUMPARATORULUI !**

Vila propusa pentru vanzare este amplasata in zona Ultracentrala a Capitalei, pe strada Constantin F.

Robescu, intr-unul din cartierele care inca are parfumul anilor 1900.

Locatia este una dintre cele mai bune din Bucuresti, as putea chiar spune o locatie premium.

Vila declarata monument este amplasata in zona Ultracentrala a Bucurestiiului, in proximitatea Pietei

Unirii, a Tribunalului Bucuresti (fostul junior) si a Bulevardului Corneliu Coposu.

Construita in anul 1911 si pastrandu-si pana astazi amprentele perioadei din anii 1900, vila este

compartimentata pe urmatoarele nivele: Subsol, Parter si Mansarda. In total, in imobil sunt 9 camere,

carora li se alatura 2 grupuri sanitare, 1 baie, 1 bucatarie si alte spatii utile.

Suprafata construita este de 481 mp, suprafata utila de 333 mp, in timp ce suprafata totala a terenului

este de 1022 mp. Terenul dispune si de o singura deschidere la strada Constantin F. Robescu de 17,82 ml.

Totodata terenul ramas neconstruit poate sa fie transformat intr-o curte de vis, poate cu ajutorul unui

arhitect peisagist sau cu propriile idei, putand spune apoi ca aveti cea mai frumoasa curte din Bucuresti.

Orientarea cardinala este ideala, pe Sud-Vest si permite astfel patrunderea lumini naturale din belsug pe

tot parcursul zilei.

In mod sigur aceasta vila impozanta poate sa ofere un mod de viata intr-o nota distinctiva celui care va

avea oportunitatea sa o achizitioneze.

La capitolul facilitati, vila dispune de toate necesitatile, apa curenta, gaze, canalizare, curent electric,

acces rapid la mijloace de transport, ca sa nu mai spun ca este, la propriu "in buicul targului".

Datonta unicitatii si pozitionarii excelente, vila poate deveni restaurant, cafenea, ceainerie, un

birou reprezentativ cu foarte mare vizibilitate, showroom, dar poate fi achizitionata si pentru rezidenta

personala, iar daca va faceti griji in privinta comisionului tranzactiei, va informam ca acesta este de 0%

din partea cumparatorului.

Daca proprietatea pe care am prezentat-o aici, intr-un mod cat mai simplist, va starneste interesul ,

rezervati-vă timp pentru cel puțin o vizionare iar apoi lucrurile vor veni de la sine.

Pentru cei aflați în căutarea unei proprietati cu adevarat speciala, pot spune ca au gasit-o !

Pentru mai multe detalii si informatii va stau la dispozitie.

CONTACT: CRISTI STANCIU

trimite email

trimite email

TELEFON: 0723...vezi tot numarul

E-MAIL: trimite email

WEB: trimite email

trimite email

trimite email

trimite email

Disponibilitate proprietate

Proprietatea este disponibila imediat !

Detalii de contact**Sună la****0723.620.112****Alte telefoane:**

0723.620.112

**CRISTI STANCIU**
Consilier Imobiliar
REALKOM

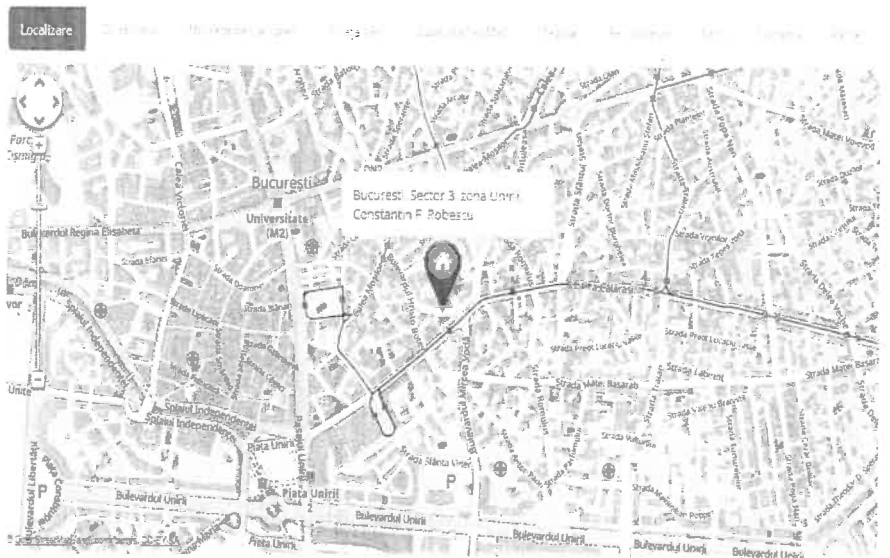
https://www.mobikare.ro/anunzare-case-vile/bucuresti/uniri/casa-de-vanzare-9-camere-X:77701068?lata=2350036&harta=14#modal-galerie-mare

882.000 EUR - Oferta vanzare Vila Uniri-Piata Uniri 5+P+M, Teren 1022 mp COMISION 0%



882.000 EUR - Oferta vanzare Vila Uniri-Piata Uniri 5+P+M, Teren 1022 mp COMISION 0%

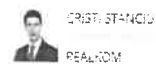
Localizare și împrejurimi



Detalii de contact

Sună la
0723.620.112

Alte telefonice:
0723.620.112



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/calea-calarasilor/casa-de-vanzare-8-camere-XA4Q11003?lista=2350036&harta=1>



ID Anunt: #XA4Q11003

Vanzare Imobil cu destinatie comerciala Unirii

Bucuresti, zona Calea Calarasilor

Actualizat azi

720.000 EUR + TVA

Salvează

0

Adaugă notița

Caracteristici

Nr. camere:	9	Suprafață teren:	444 mp
Suprafață utilă:	580 mp	Nr. fronturi:	1
Suprafață desăgurată:	600 mp	Front stradal:	17 m
Nr. bucătării:	1	Învelitoare acoperiș:	Tabla
Nr. băi:	5	An construcție:	1930
Nr. balcoane:	1	Structură rezistență:	ceramica
		Regim înălțime:	P+1E
		Nr. locuri parcare:	3

Specificații**Utilități**

Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, Telefon

Acces internet: Fibra optica

Finisaje

Podele: Parchet, Gresie

Pereti: Esierita

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: Asfaltate

Alte detalii

Golding Property va supune atentie spre achizitie un imobil deosebit cu o arhitectura medievala ce a trecut testul timpului.

Imobilul, vila monument istoric se afla in zona centrala a capitalei pe Calea Calarasilor, strada fiind consolidat si renovat recent, in prezent imobilul are destinatie comerciala.

Parterul se intinde pe o suprafata de 237 mp utili unde regasim livingul, bucataria, 4 dormitoare, 3 baii, un balcon, spatii de depozitare si hol cu scara acces mansarda.

Mansarda open space are o suprafata utila de 227 mp in care se poate organiza un living, doua dormitoare, doua baii si dependente.

Curtea libera de 140 mp ofera posibilitatea organizarii activitatilor de recreere.

Camerele spatioase, pozitionarea sa centrala cu accesibilitatea ridicata catre punctele de interes ale orasului cat si testul timpului recomanda acest imobil.

Va stam la dispozitie pentru vizionarea acestei superbe proprietati care a ramas un monument ce isi pune amprenta peste viitor.

Alte detalii preț

Comision: standard

Disponibilitate proprietate

imediat

720.000 EUR + TVA - Vanzare imobil cu destinatie comerciala Unirii
 Bucuresti, Sector 1, Calea Calarasilor, V&P 1/2011

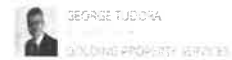
Localizare și împrejurimi



Detalii de contact

Sună la
0745.129.212

Alte telefoane:
 0745.129.212



← <https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/calea-calarasilor/casa-de-vanzare-5-camere-44Q11003?lista=2350036&harta=1#modal-galeria-mare>

720.000 EUR + TVA - Vanzare Imobil cu destinatie comerciala Unirii

Nr. incalzire	Suprafata in apart	Suprafata totala
1	114,00 m ²	114,00 m ²
2	114,00 m ²	114,00 m ²
3	114,00 m ²	114,00 m ²
4	114,00 m ²	114,00 m ²
5	114,00 m ²	114,00 m ²
6	114,00 m ²	114,00 m ²
7	114,00 m ²	114,00 m ²
8	114,00 m ²	114,00 m ²
9	114,00 m ²	114,00 m ²
10	114,00 m ²	114,00 m ²
11	114,00 m ²	114,00 m ²
12	114,00 m ²	114,00 m ²
13	114,00 m ²	114,00 m ²
14	114,00 m ²	114,00 m ²
15	114,00 m ²	114,00 m ²
16	114,00 m ²	114,00 m ²
17	114,00 m ²	114,00 m ²
18	114,00 m ²	114,00 m ²
19	114,00 m ²	114,00 m ²
20	114,00 m ²	114,00 m ²
21	114,00 m ²	114,00 m ²
22	114,00 m ²	114,00 m ²
23	114,00 m ²	114,00 m ²
24	114,00 m ²	114,00 m ²
25	114,00 m ²	114,00 m ²
26	114,00 m ²	114,00 m ²
27	114,00 m ²	114,00 m ²
28	114,00 m ²	114,00 m ²
29	114,00 m ²	114,00 m ²
30	114,00 m ²	114,00 m ²
31	114,00 m ²	114,00 m ²
32	114,00 m ²	114,00 m ²
33	114,00 m ²	114,00 m ²
34	114,00 m ²	114,00 m ²
35	114,00 m ²	114,00 m ²
36	114,00 m ²	114,00 m ²
37	114,00 m ²	114,00 m ²
38	114,00 m ²	114,00 m ²
39	114,00 m ²	114,00 m ²
40	114,00 m ²	114,00 m ²
41	114,00 m ²	114,00 m ²
42	114,00 m ²	114,00 m ²
43	114,00 m ²	114,00 m ²
44	114,00 m ²	114,00 m ²
45	114,00 m ²	114,00 m ²
46	114,00 m ²	114,00 m ²
47	114,00 m ²	114,00 m ²
48	114,00 m ²	114,00 m ²
49	114,00 m ²	114,00 m ²
50	114,00 m ²	114,00 m ²
51	114,00 m ²	114,00 m ²
52	114,00 m ²	114,00 m ²
53	114,00 m ²	114,00 m ²
54	114,00 m ²	114,00 m ²
55	114,00 m ²	114,00 m ²
56	114,00 m ²	114,00 m ²
57	114,00 m ²	114,00 m ²
58	114,00 m ²	114,00 m ²
59	114,00 m ²	114,00 m ²
60	114,00 m ²	114,00 m ²
61	114,00 m ²	114,00 m ²
62	114,00 m ²	114,00 m ²
63	114,00 m ²	114,00 m ²
64	114,00 m ²	114,00 m ²
65	114,00 m ²	114,00 m ²
66	114,00 m ²	114,00 m ²
67	114,00 m ²	114,00 m ²
68	114,00 m ²	114,00 m ²
69	114,00 m ²	114,00 m ²
70	114,00 m ²	114,00 m ²
71	114,00 m ²	114,00 m ²
72	114,00 m ²	114,00 m ²
73	114,00 m ²	114,00 m ²
74	114,00 m ²	114,00 m ²
75	114,00 m ²	114,00 m ²
76	114,00 m ²	114,00 m ²
77	114,00 m ²	114,00 m ²
78	114,00 m ²	114,00 m ²
79	114,00 m ²	114,00 m ²
80	114,00 m ²	114,00 m ²
81	114,00 m ²	114,00 m ²
82	114,00 m ²	114,00 m ²
83	114,00 m ²	114,00 m ²
84	114,00 m ²	114,00 m ²
85	114,00 m ²	114,00 m ²
86	114,00 m ²	114,00 m ²
87	114,00 m ²	114,00 m ²
88	114,00 m ²	114,00 m ²
89	114,00 m ²	114,00 m ²
90	114,00 m ²	114,00 m ²
91	114,00 m ²	114,00 m ²
92	114,00 m ²	114,00 m ²
93	114,00 m ²	114,00 m ²
94	114,00 m ²	114,00 m ²
95	114,00 m ²	114,00 m ²
96	114,00 m ²	114,00 m ²
97	114,00 m ²	114,00 m ²
98	114,00 m ²	114,00 m ²
99	114,00 m ²	114,00 m ²
100	114,00 m ²	114,00 m ²

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



ID Anunt: #X5R601001

PALATUL CANTACUZINO Zona VICTORIEI - Restaurat si Inchiriat - pentru investitie

Bucuresti, Sector 1, zona Calea Victoriei

Actualizat in 17.05.2018

7.000.000 EUR Comision 0% cumpărător



Salvează

0

Adaugă notă

Detalii

In acest moment cladirea este in curs de restaurare si exista si un contract de inchiriere semnat pentru urmatorii 10 ani.

Istoria proprietatii:

- Vila a fost construita la sfarsitul secolului al 19-lea de către Familia greceasca Chrissoveioni. Chrissoveioni au fost cel mai renumiti bancheri din România;
- La începutul secolului 20 proprietatea a fost vânduta familiei Cantacuzino, una dintre cele mai bogate familii din România cu trasee bizantine.

History of the Property:

- The villa was built at the end of the 19th century by the Greek Chrissoveioni Family. Chrissoveioni were the most renowned bankers in Romania;
- At the beginning of the 20th century the property was sold to Cantacuzino family, one of the wealthiest in Romania with Byzantine roots. Obește mai mult

Caracteristici

Nr. camere:	40	Suprafață teren:	2220 mp
Suprafață utilă:	2.500 mp	Nr. fronturi:	1
Suprafață construită		Front stradal:	41 m
Suprafață teren:	2500 mp	Investiție acoperiș:	Tabla
Nr. băi:	10	An construcție:	1898
Nr. terase:	1	Structură rezistență:	caramida
Suprafață terase:	50 mp	Regim înălțime:	S+D+P+2E+M
		Nr. locuri parcare:	20

Specificații

Finisaje

- Podetel: Parchet
- Usi interior: Lemn
- Pereti: Vopsea lavabila, Var, Tapet
- Ferestre cu geam termopan: Lemn
- Usa intrare: Lemn, Parchet

Dotări

- Alte spații utile: Spatiu depozitare, WC Servicii, Anexe
- Diverse: Scara Interioara
- Dotari imobilt: Acoperis, Curte, Curte comuna, Gradina
- Mobilier: Nemobilat

Servicii

- Servicii imobilt: Paza, Supraveghere video

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: Asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat stradal
Vezi TELEFON

Plaza Amzei

Plaza Romana

Plaza Victoriei

Alte detalii

Locație:

- Vila Chrissoveloni - Cantacuzino este situată în inima Bucureștiului , pe Strada G-ral Constantin Budisteanu, Nr. 15 , Sector 1 , București ;
- Proprietatea se afla aproape de Calea Victoriei ,
- Zona are un caracter mixt : rezidențial , de birou și de cazare ;
- Calea Victoriei este artera principală din București și găzduiește firme de lux , cum ar fi : Gucci , Armani , Concept Store Plaza , Mengotti , etc ;
- Proprietățile rezidențiale constau în principal în vile și clădiri de apartamente în stil vechi , cele mai multe dintre ele renovate sau în curs de renovare ;
- Datorită poziției lor excelente și a arhitecturii impresionante , multe vile au fost transformate în clădiri de birou și sunt ocupate majoritatea de companii , ambasade , etc ;

Clădirile și Puncte de reper în apropiere sunt :

Abeneul Roman , Muzeul Național de Artă (fostul Palat Regal) , Catedrala " Sfântul Iosif " , etc ;

Clădiri imobiliare importante în zona sunt : Radisson Blu Hotel (cel mai mare hotel de 5 stele , din București) , Hotel Hilton , Catedrala Plaza (birou stil turn) .

Acces

- Zona oferă artere largi ce facilitează accesul la toate zonele din București ;
- În ceea ce privește transportul public , există multe autobuze și linii de troleibuz , se afla în apropiere de stația de metrou și este situat la 5 minute de mers pe jos către Plaza Romana .

Caracteristici importante a proprietății

- Vila Chrissoveloni Cantacuzino este o veche proprietate nerenovată , veche și elegantă
- Vila oferă oportunități mari datorită spațiilor sale generoase
- Dimensiuni Teren : 2200 mp
- Amprenta Clădiri : 1.000 mp
- Suprafața totală construită : 3500 mp
- Proprietatea este alcătuită dintr-o vilă principală și trei anexe situate în spațiu :
- Proprietatea are 48 de metri deschidere la stradă .

Location:

- Chrissoveloni - Cantacuzino Villa is located in the heart of Bucharest at 15 G-ral Constantin Budisteanu Street, District 1, Bucharest;
- The property is situated near Calea Victoriei in a prime location;
- The area has a mixed character: residential, retail, office and accommodation;
- Calea Victoriei is the high-end artery of Bucharest and hosts luxury retailers such as: Gucci, Armani, The Place Concept Store, Mengotti, etc;
- Residential properties consist mainly in old stylish villas and apartment buildings, most of them renovated or under renovation;
- Due to their excellent location and impressive architecture, many villas were reconverted to

CERE DETALII

office use and are occupied by major law companies, embassies, etc;

- ~~WEB TELEPHONE~~ In the vicinity are: The Romanian Athenaeum, The National Art Museum (former Royal Palace), "Sfântul Iosif" Cathedral, etc;

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

Access:

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

Key Property Features:

- Chissoveloni - Cantacuzino villa is an old non renovated stylish property;
- The villa has great potential due to its generous areas:
 - Land Size - 2,220sqm
 - Buildings' Footprint - 1,000sqm
 - Total Built Area - 3500sqm
- the property consists in a main villa and three annexes situate at the back;
- The property has a 41 meters opening to the street.

Pentru mai multe detalii / For more details

Mob: 0726...~~web tel number~~ 99

E mail: ~~trimiti email~~

Alte detalii preț

Vila reprezintă un Monument Istoric Important.

Imobilul este potrivit pentru Sediul Societății, Bancă, Cămin, Birou Avocatură și altele.

ACHIZIȚIUNEZI DIRECT DE LA PROPRIETAR.

Disponibilitate proprietate

Oricând

Detalii de contact

Sună la

0726.229.999

Development - DEZVOLTATOR I
DEVELOPMENT

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare București, Case / vile în zona Calea Victoriei, București, Case / vile 40 camere în București, Case / vile 40 camere în zona Calea Victoriei, București

Sus

Anunțurile folosite se găsesc la www.imobiliare.ro - Portalul absolut Imobiliare

Anexa 5 – Extras oferte de vânzare teren

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/unirii/teren-constructii-de-vanzare-X83403018?lista=2349863&harta=1>



ID Anunt: #X83403018

Unirii-Regina Maria

Bucuresti, Sector 4, zona Unirii

Actualizat azi

280.000 EUR

Comision: 3%



Salvează

0

Adaugă notă

Detalii

Unirii Regina Maria, va propunem spre cumparare un teren situat in imediata apropiere a parcului Carol, suprafata 322mp, deschidere de 13.5m, contine constructie demolabila, in suprafata de 134mp, conform certificatului de urbanism pentru constructie, se poate construi S+P+4+M, POT 65%, C.U.T 3.2

Caracteristici

Suprafată teren:	322 mp	Tip teren:	constructiv
Front stradal:	13.5 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
P.O.T.:	65%	Suprafată construită:	134 mp
C.U.T.:	3.2		
Sursă coef. urbanistici:	Certificat Urbanism		

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Vecinătăți

- Unirii
- Naturile Unite
- P-Ta Unirii
- Parcul Carol

Detalii de contact

Sună la

0784.222.019

Alte telefoane:

0785.232.323

021.2522623

021.2523491 (fax)

Florin Calentaru

FLORIN CALENTARU
Broker Imobiliar
EURO INVEST LIMITED

Găsește mai multe anunțuri imobiliare Bucuresti, Terenuri constructii in zona Unirii Bucuresti

Sus

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/cosbuc/teren-constructii-de-vanzare-X72C1301Q?lista=2349863&harta=1>



ID Anunt: #X72C1301Q

VANZARE TEREN COSBUC REGINA MARIA | 307 MP

Bucuresti, zona Cosbuc

Actualizat azi

200.000 EUR



Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

VANZARE TEREN COSBUC REGINA MARIA - Va propunem spre achizitionare un teren in suprafata totala de 307 metri patraticu un front stradal de 10.8 metri, amplasat in zona Pietei Regina Maria (Rondul Cosbuc). Din punct de vedere urbanistic, parcela este incadrata in Zona Protejata nr. 68 - Parcelarea Gramont, Subzona L2b (procent de ocupare a terenului POT 40%, coeficient de utilizare CUF 1.8, regim de inaltime RH S+D+P+2E+3r). Constructie vechie (amprenta 98 metri patrati), calcan lateral, toate utilitatile (apa curenta, canalizare, energie electrica si gaz). Observatii: potrivit PUZ-Zone Protejate, in Parcelarea Gramont se considera construibile loturile avand un front stradal de minimum 12 metri in cazul constructiilor cuplate si izolate, respectiv 8 metri in cazul constructiilor msiruite. Citește mai mult

Caracteristici

Suprafață teren:	307 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	11 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport

Detalii de contact

Sună la

0722.532.348

Alte telefoane:
021.2228140
0722.532.348
0314.217.220 (fax)



EDMOND CRISTESCU
Agent Imobiliar
PROFESSIONAL CONSULTING

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Bucuresti, Terenuri construcții in zona Cosbuc, Bucuresti

Sus

© 2017 Mediacity. Toate drepturile rezervate. | [Termeni și Condiții](#) | [Politica de Confidențialitate](#)

← → 🌐 <https://www.imobiliare.ro/vanzare-teren-constructii/bucuresti/cosbuc/teren-constructii-de-vanzare-X72C1301Q?sta=2345355&harta=1>

🏠 imobiliare.ro

200.000 EUR - VANZARE TEREN COSBUC REGINA MARIA | 307 MP
📍 București · 🏠 7 · 📄 Vânzare

Localizare și împrejurimi



Detalii de contact

Sună la
0722.532.348

Alte telefoane:
021.2235142
0722.532.348
0722.532.348



ROMANIA IMOBILIAR
INGREȘINA, COȘBUC

Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/unirii/teren-constructii-de-vanzare-X6751300L?lista=2349863&harta=1>



ID Anunt: #X6751300L

Vanzare teren cu autorizatie de construire, Regina Maria-Parcul Carol

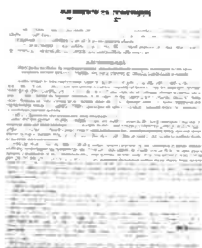
Bucuresti, zona Unirii

Actualizat in 03.12.2018

285.000 EUR

650,68 EUR / mp

Comision: 2



Salvează

0

Adaugă nota

Caracteristici

Suprafață teren:	438 mp	Tip teren:	construcție
Front stradal:	7 m	Clasificare teren:	intraurban
Nr fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

Vanzare teren Regina Maria, Bucuresti - pretabil pentru construirea unui imobil D+P+2+M, cu o amprenta maxima de 157mp si suprafata totala de 535 mp. Terenul beneficiaza de toate utilitatile, are o suprafata de 438mp Pe teren se afla o constructie demoliabila / renovabila, cu o amprenta de X mp si regim de inaltime P+X. Terenul beneficiaza de autorizatie de construire valabila, autorizatie de desfiintare, memoriu tehnic de demolare.Urbanism teren (conform CU, Aviz Urbanism, AC): UFR , Zona Protejata , POT 45 %, CUT 1.3 regim inaltime D+P+2+M Terenul aflat la vanzare este situat in zona Regina Maria, in apropiere de Parcul Carol. Recomandarea noastra pentru acest teren: Id intern: NAI4103891

Detalii de contact

Sună la
0730.624.005



CĂTALIN NENITA
Real Estate Consultant
NAI ROMANIA

Alte telefoane:

+40 311 011.890
+40 728.989.585
0372.250.626 (fax)

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Bucuresti: Terenuri construcții in zona Unirii, Bucuresti

Sus

285.000 EUR - Vanzare teren cu autorizate de construire, Regina Maria-Parcul Carol
1000m² - 1000m² - 1000m²



Detalii de contact

Sună la
0730.624.005

Alte telefoane
+40 311 011 000
+40 728 266 557
+373 290 6236 (fax)



CATALIN NECHITA
Tranzacții imobiliare
0730.624.005

Anexa 6 – Documente de la client



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu



Serviciul Concesionări
Nr. 2501/14.11.2018

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 „servicii de evaluare imobiliară a bunurilor imobile 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 B-dul Regina Maria nr 86-88, Corp C1 și Corp C3, sector 4, București :

- suprafață desfășurată : - Corp C1 cca. 374 mp ,
-Corp C3 cca. 153 mp.

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

Predarea 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 a fi evaluat.

DIRECTOR EXECUTIV
Mariana PERSUNARU

Întocmit: Elena Dobre

Bd Regina Elisabeta nr 47, cod poștal 050013, sector 5 București, România
Tel 021.335 55 33
http://www.pmb.ro





CC 2463/15.11.2018

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Cultură, Învățământ, Turism

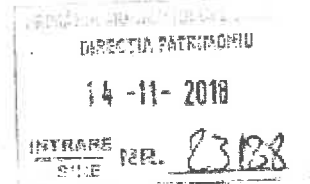


Serviciul Cultură

Nr. 7162, 19.11.2018

la
d. Elena S.

15.11.2018



Către,

Direcția Patrimoniu

Serviciul Concesionări

În atenția doamnei Teodora Stoian – Șef Serviciu

Prin Dispoziția Primarului General nr. 485/07.04.2009, modificată și completată prin Dispoziția Primarului General nr. 511/25.04.2017, cu modificările și completările ulterioare, a fost stabilită componența *Comisiei de analiză a solicitărilor privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul București pentru imobilele monumente istorice* (denumită în continuare Comisie).

Comisia, întrunită în ședința din 05.11.2018, a hotărât ca fiind oportună exercitarea dreptului de preemțiune al Municipiului București asupra imobilului monument istoric situat în **B-dul Regina Maria nr. 86-88, Corp C1 și Corp C3, sector 4, București**, Nota de Fundamentare nr. 7492/05.11.2018 – redactată la întrunirea Comisiei fiind, ulterior, aprobată de Primarul General al Municipiului București.

Având în vedere cele prezentate, avem rugămintea de a dispune măsurile legale ce se impun pentru evaluarea acestui imobil de către un expert atestat ANEVAR, evaluare necesară Comisiei de negociere în vederea achiziționării de către Municipiul București a imobilului monument istoric situat în **B-dul Regina Maria nr. 86-88, Corp C1 și Corp C3, sector 4, București**, pentru stabilirea unui preț corect.

Informații suplimentare puteți obține de la Direcția Cultură, Învățământ, Turism – Serviciul Cultură, interior 2052.

Cu stimă,

Director Executiv

Traian Constantin Petrescu

Șef Serviciu

Georgiana Turcu

Întocmit,

Valentin Ștefănescu, consilier





ROMÂNIA
MINISTERUL CULTURII
ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Str. Sf. Ștefan nr.3, sector 2, București - tel/fax 021.323.26.11, 021.323.26.28 e-mail: domb@cultura.ro
Nr. 47/09.01.2018

Către: **TBI Leasing IFN S.A.**,
Prin Florentina-Vigina Mircea, Director General
București, sector 1, Str. Puțul lui Zamfir nr. 8-12, parter și etaj

Spre știință: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**
Direcția Generală de Dezvoltare și Investiții
Direcția Cultură, Sport, Turism
Domnului Director Executiv

REF: NEXERCITAREA DREPTULUI DE PREAMIUNIE:

Pentru imobilul situat în Municipiul București, sector 4, Bd. Regina Maria nr. 86-88, în suprafața construită corp C1 de 374 mp, nr. cadastral 206166-C1, corp C3 cu suprafața construită de 153 mp, nr. cadastral 206166-C3 și teren cu suprafață de 1342 mp, cu nr. cadastral 206166, înscris în cartea funciară cu nr. 206166 a mun. București, sector 4, monument istoric cod LMI: B-II-m-B-19151.

Ca urmare a documentației transmise privind intenția de vânzare a imobilului situat în Municipiul București, sector 4, Bd. Regina Maria nr. 86-88, în suprafața construită corp C1 de 374 mp, nr. cadastral 206166-C1, corp C3 cu suprafața construită de 153 mp, nr. cadastral 206166-C3 și teren cu suprafață de 1342 mp, cu nr. cadastral 206166, înscris în cartea funciară cu nr. 206166 a mun. București, sector 4, monument istoric cod LMI: B-II-m-B-19151, în baza prevederilor art.4 alin.(4) și art.26 alin (1) punctul 26 din *Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare* și comunicăm că Ministerul Culturii nu își exercită dreptul de preamțune asupra imobilului menționat.

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

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

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

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



DIRECTOR EXECUTIV
Dragos FRASINEANU

SEMNELE DE ORIGINE



DUPLICAT

CONTRACT DE VANZARE

Subsemnatul, **CODREA NICU**, cod numeric personal: 1620822131221, cu domiciliul în mun. Bucuresti, str. Cuza Voda nr.92, ap.1, sector 4, identificat cu C.I. seria RD nr.655840 emisa de SPCEP S4 biroul nr.1 la data de 08 septembrie 2010, în calitate de vânzător, denumit astfel în cuprinsul contractului și

Subserisa, **TBI Leasing IFN S.A.**, cu sediul în Bucuresti, str. Putul lui Zamfir nr.8-12, parter+etaj 1, sector 1, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/1526/2002, cod uile de înregistrare 14482325, instituție financiară nebancară înregistrată la Banca Națională a României sub nr. RG-PJR-41-110032 din data de 08 decembrie 2011, în calitate de cumpărătoare, denumită astfel în cuprinsul contractului, reprezentată de Director General **Mircea Florentina-Virginia**, cetățean român, cod numeric personal 2590426400069, cu domiciliul în sat Ostratu, comuna Corbeazca, Alceu Castanului nr. 15, județ Ilfov, identificată cu C.I. seria IF nr.118689 eliberată de SPCLFP Buftea la data de 20 iulie 2006 și de Director de Risc și Credite **Picu Raducu**, cetățean român, cod numeric personal 1730321162163, cu domiciliul în municipiul Bucuresti, str. Foisorului nr.17, bl. F10C, sc.2, et.8, ap.71, sector 3, identificată cu C.I. seria RT nr.493458 eliberată de SPCEP S3 biroul nr.2 la data de 04 iulie 2007, împuternicit în baza actului constitutiv actualizat al **TBI Leasing IFN S.A.**

Întelegem de comun acord să încheiem prezentul contract de vânzare, având în vedere dispozițiile contractului de leasing financiar nr.62683 din data de 23 septembrie 2015 (denumit în continuare în cadrul prezentului contract de vânzare „Contractul de Leasing”), încheiat între **TBI Leasing IFN S.A.**, în calitate de finanțator și societatea **KONTRAX GOLD S.R.L.**, cu sediul în mun. Bucuresti, Str. Cuza Voda, nr.92, Et.1, ap.2, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/12036/2013, Cod de înregistrare Fisencă RO32296274, în calitate de utilizator și **CODREA NICU**, cod numeric personal: 1620822131221, cu domiciliul în mun. Bucuresti, str. Cuza Voda nr.92, ap.1, sector 4, identificat cu C.I. seria RD nr.655840 emisa de SPCEP S4 biroul nr.1 la data de 08 septembrie 2010, în calitate de fidejutor și garant ipotecar, în următoarele condiții:

Subsemnatul, **CODREA NICU** vând către **TBI Leasing IFN S.A.**, reprezentată de **Mircea Florentina-Virginia** și **Picu Raducu**, întregul drept de proprietate asupra imobilului situat în municipiul Bucuresti, **Bld. Regina Maria nr.86-88**, sector 4, înscris în cartea funciara nr.206166 a municipiului Bucuresti, sector 4, clasificat ca monument istoric (înscris la poștia 1433, cod B-II-m-B-19151 în Lista Monumentelor Istorice), compus din teren la suprafața de 1.345mp. (suprafața măsurată de 1.342mp.), ce poartă numărul cadastral 206166 și cele două construcții edificate pe acesta: respectiv construcția C1 (identificată cadastral cu nr.206166-C1), având o suprafața construită la sol de 374 mp., (rezultată din măsurătorile cadastrale), regim de înălțime D+P+M și următoarea dispunere pe nivele: la demisol: camera depozitare=4,54 mp, hol central=38,61 mp, camera hobby=18,91 mp, camera depozitare=23,58 mp, camera=1,36 mp, camera hobby=30,28 mp, depozit=8,86 mp, spalatorie=18,03 mp, hol=15,95 mp, intrare=4,59 mp, crama=29,07 mp, bucatarie=16,93 mp, camera depozitare=8,31 mp,

conform cu originalul *[Signature]*

grup sanitar=8,07 mp, camera depozitare=11,06 mp, hol-centrala termica=7,9 mp, camera depozitare=7,73 mp, camera depozitare=7,60 mp, avand suprafata utila si totala de 261,17 mp, la parter: hol intrare=9,77 mp, podest=7,26 mp, hol central=34,25 mp, camera=20,25 m, camera=25,27 mp, birou=31,71 mp, living=30,43, baie=6,12 mp, podest=4,50 mp, camera=30,95 m, camera=18,99 mp, bucatarie=17,41 mp, hol=8,61 mp, hol=9,17 mp, depozitare=2,98 mp, baie=6,70 mp, baie=6,75 mp, avand suprafata utila si totala de 281,67 mp, la mansarda: pod=212,01 mp, grup sanitar=15,95 mp si constructia C3 (identificata cadastral cu nr.206166-C3), constructie ce nu este prevazuta cu incalzire, climatizare, ventilatie, instalatie de iluminat, avand o suprafata construita la sol de 153 mp, (rezultata din masuratorile cadastrale), regim de inaltime P+1E si urmatoarea dispunere pe nivele: la parter: camera=137,18 mp, hol=7,14 mp, camera=9,12 mp, camera=7,34, avand suprafata utila de 161,38 mp si 165,16 mp (impreduna cu scari=4,13 mp), etaj: camera=134,67 mp, hol=7,14 mp, camera=8,42 mp, camera=6,89 mp, avand suprafata utila de 157,12 mp si 161,25 mp (impreduna cu scari=4,13 mp).

Subsemnatul, Codrea Nicu declar ca am dobandit dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract de vanzare prin mostenire legala de pe urma defunctului Codrea Ioan, conform certificatului de mostenitor nr.15/29.01.2015 dat de BNPA Iosif Mariana si Patrascu Ioan - Gabriel, cu sediul in mun.Constanta, in dosarul nr.2/2015.

Imobilul descris mai sus provine din alipirea a trei imobile, ce au fost dobandite de catre defunctul meu tata, Codrea Ioan ca bun propriu, astfel:

- Imobilul identificat cu numar cadastral 206166-C1-U3 (nr. cadastral vechi 1550/1) ce era compus din constructia C1 corp comun cu constructia C2 (ambele identificate ca si corp A) si constructia C3 (identificata ca si corp B), impreuna (apartamentul nr.1 amplasat in subsol/demisol) cu imobilul identificat cu numar cadastral 206166-C1-U1 (nr. cadastral vechi 1550/1;0;1) - prin cumparare de la Voiculescu Ines, in baza contractului de vanzare - cumparare autentificat sub nr.2178/07.12.2010 la B.N.P. Apostu Lucian Catalin si Asociatii, cu sediul in Bucuresti si a Actului Additional autentificat sub nr.1055/27.05.2011 la acelasi birou notarial. Voiculescu Ines a dobandit dreptul de proprietate asupra acestor imobile, ca bun propriu, prin mostenire legala de pe urma defunctei Ieremie Marietta-Ecaterina-Iosefina, astfel cum rezulta din certificatul de mostenitor legal nr.95/06 iunie 2008 dat de BNP Tina Constantinescu in dosarul nr.103/2008. La randul sau, Ieremie Marietta-Ecaterina-Iosefina a dobandit dreptul de proprietate asupra imobilelor astfel: (i) imobilul identificat cu numarul cadastral 1550/1 a fost restituit in natura, conform prevederilor Legii nr.10/2001, modificata si completata, astfel cum rezulta din Dispozitia Primarului General al mun.Bucuresti nr.4564/08 septembrie 2005, modificata prin Dispozitia Primarului General al mun.Bucuresti nr.7959/11 iulie 2007, din procesul verbal nr.19184/08 noiembrie 2005 emis de Consiliul General al mun.Bucuresti - A.F.I./Serviciul Locativ si din protocolul modificator nr.11459/11 iunie 2007 emis de Consiliul General al mun.Bucuresti - A.F.I., iar (ii) imobilul identificat cu numarul cadastral 1550/1;0;1 a fost dobandit ca efect al Deciziei Civile nr.1414R pronuntata de Tribunalul Bucuresti - Sectia a III-a Civila la data de 05 octombrie 2007;

- imobilul (apartamentul nr.2 amplasat in mansarda imobilului situat in mun.Bucuresti, Bld.Regina Maria nr.86-88, sector 4), identificat cu numar cadastral 206166-C1-U2 (nr. cadastral vechi 1550/1;1;2) - prin donatie de la Codrea Nicu si Codrea Gina - Claudia, sotii, in baza Contractului de donatie autentificat sub nr. 2918/21.12.2012 la B.N.P. Apostu Lucian Catalin si Asociatii, cu sediul in Bucuresti. La randul lor, sotii Codrea Nicu si Codrea Gina - Claudia au dobandit imobilul prin cumparare de la Nisipeanu Florica, astfel cum rezulta din contractul de vanzare-cumparare autentificat sub 1993/12 decembrie 2010 la BNP Apostu Lucian Catalin si Asociatii, cu sediul in mun.Bucuresti. Nisipeanu Florica a dobandit imobilul prin mostenire de la Fantaneru

conform cu originalul 



Noulina, astfel cum rezulta din certificatul de mostenitor nr.84/09 august 2010 dat de BNP Danila Stefan in dosarul nr.84/2010. La randul sau, autoarea acesteia a dobandit imobilul in baza prevederilor Legii nr.112/1995, prin cumparare de la SCAYL Bereeni S.A., astfel cum rezulta din contractul de vanzare-cumparare cu plata in rate incheiat sub nr.786/06 noiembrie 1996, pretul fiind achitit integral conform adresei nr.7373 eliberata de CGMB - Administratia Fondului Imobiliar la data de 25 aprilie 2002.

Ulterior, constructia C2 a fost desfiintata in baza Autorizatiei de desfiintare nr. 82/1030358 din data de 09.02.2012 de catre Primaria municipiului Bucuresti, iar la terminarea lucrarilor a fost incheiat cu Primaria Municipiului Bucuresti, Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.1082970/ 30.05.2012 aferent autorizatiei de desfiintare. Constructia C1 a fost consolidata si restaurata in baza Autorizatiei nr.75/1030358 din data de 09.02.2012 emisa de Primaria Municipiului Bucuresti, iar la terminarea lucrarilor a fost incheiat cu Primaria Municipiului Bucuresti, Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 1142421/15.03.2013 aferent autorizatiei de consolidare;

Alipirea celor trei proprietati rezultate din desfiintare, consolidare si restaurare conform celor scrise mai sus, respectiv imobilele identificate cadastral cu numerele 206166-C1-U1, 206166-C1-U2, 206166-C1-U3 au fost alipite intr-un singur corp de proprietate rezultand imobilul identificat cu numarul cadastral 206166-C1-U4 compus din teren in suprafata de 1.342,46mp. si constructia cu regim de inaltime D+P+M, cu o suprafata utila de 812,34mp si in urma actualizarii documentatiilor cadastrale s-a efectuat in baza Actului de alipire autentificat sub nr. 2201/30.08.2013 in B.N.P. Apostu Lucian Catalin si Asociatii, cu sediul in Bucuresti, proprietatile dobandite formand un singur corp de proprietate asa cum a fost prezentat mai sus.

Ulterior, in baza documentatiei cadastrale pentru actualizarea informatiilor tehnice privind imobilul situat in mun.Bucuresti, Bd.Regina Maria nr.86-88, sector 4, avizata de O.C.P.I. Bucuresti sub nr.15708/2014, cartea funciara nr. 206166-C1-U4 a municipiului Bucuresti, sector 4 a fost sistata, informatiile cuprinse in aceasta carte fiind preluate in cartea funciara nr.206166 a municipiului Bucuresti, sector 4.

Subsemnatul, Codrea Nicu declar ca nu exista nicio persoana fizica sau juridica care sa poata pretinde ori justifica in mod legal vreun drept real asupra imobilului, de natura sa afecteze exercitiul deplinei proprietati al societatii cumparatoare, cu exceptia (i) dreptului de folosinta detinut de societatea KONTRAX GOLD S.R.L., conform Contractului de Leasing si (ii) dreptului de ipoteca precum si interdictiile de instrainare si grevare inserise in cartea funciara nr.206166 a municipiului Bucuresti sectorul 4, in favoarea sotilor Anton Ovidiu-Catalin si Anton Marlina-Beatrice, prin incheierea nr.10051/11 martie 2015 si incheierea nr.32896/22 iulie 2015, ambele date de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bucuresti - Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara sectorul 4 imobilul fiind liber de alte sarcini, servituti si urnariri de orice natura, nu a fost scos din circuitul civil in temeiul vreunui act normativ de trecere in proprietatea statului, acesta aflandu-se liber si continuu in proprietatea vanzatorului, din momentul dobandirii si pana in prezent, astfel ca subsemnatul vanzator, garantez societatea cumparatoare impotriva viciilor si a oricarei evictiuni totale sau partiale, conform art. 1672, 1695 si 1707 Cod civil, obligandu-ma sa remediez de indata eventualele vicii aparente ce vor fi sesizate de catre societatea cumparatoare, odata cu verificarea starii in care se afla imobilul la momentul predarii, precum si eventualele vicii ascunse.

Prezentul contract se perfecteaza cu acordul expres exprimat de sotii Anton Ovidiu-Catalin si Anton Marlina-Beatrice, conform declaratiei autentificate sub nr.3008/24 septembrie 2015 la Societatea Profesionala Notariala Aequilibrium, cu sediul in municipiul Bucuresti.

Transmiterea proprietatii si a posesiei are loc astazi, data autentificarii contractului de vanzare, fara nicio alta formalitate, dreptul de folosinta apartine

Conform cu originalul Notar

Eu, APOSTU LUCIAN - CATALIN, notar public, astazi, 30 septembrie 2015, pentru autentificarea prezentului in scris, la solicitarea expresa a partii, m-am deplasat la sediul TBI Leasing IFN S.A., cu sediul in Bucuresti, str.Potul lui Zamfir nr.8-12, parter+etaj 1, sector 1, unde am gasit pe:

- CODREA NICU, cod numeric personal: 1629822131221, cu domiciliul in mun.Bucuresti, str.Cuza Voda nr.92, ap.1, sector 4, identificat cu C.I. seria RD nr.6558-40 emisa de SPCEP S4 biroul nr.1 la data de 08 septembrie 2010, in nume propriu.

- MIRCEA FLORENTINA-VIRGINIA, cod numeric personal 2590426400069, cu domiciliul in comuna Corbeanca, satul Ostratu, Aleea Castanului nr.15, judet Ilfov, identificata cu C.I. seria IF nr.118689 eliberata de SPCLEP Bustea la data de 20 iulie 2006 si PICU RADUCU, cetatean roman, cod numeric personal 1730321162163, cu domiciliul in municipiul Bucuresti, str.Foisorului nr.17, bl.F10C, sc.2, et.8, ap.71, sector 3, identificata cu C.I. seria RT nr.493458 eliberata de SPCEP S3 biroul nr.2 la data de 04 iulie 2007, in calitate de reprezentanti ai societatii TBI Leasing IFN S.A.,

care, dupa citirea actului, au declarat ca au inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa lor, au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat unul exemplar.

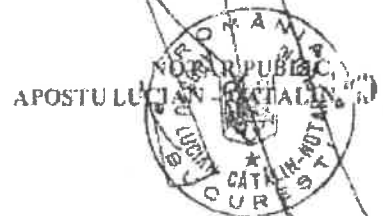
In temeiul dispozitiilor art.12, litera b) din Legea nr.36/1995,
a notarilor publici si a activitatii notariale, republicata,
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

Se datoreaza onorariul in valoare de 25.550 lei si T.V.A. in valoare de 6.132 lei.
Se datoreaza taxa aferenta efectuării lucrărilor de publicitate imobiliara suma de 26.261 lei.
Se datoreaza impozit in valoare 107.041lei.

NOTAR PUBLIC,
APOSTU LUCIAN - CATALIN
I.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare la S.P.N. AEQUIDBIUM astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

URMEAZA
IN CONTINUARE
LEGALIZAREA



PROBANDA
S.N. S.P.N. CAMPIA NOTARILOR SI BURLEUCI RENAISSANCE
SOCIETATE PE ACTIUNI S.A. AMPLASATA LA AEQUIDBIUM
Str. Buzduganului nr. 10, Sector 1, Bucuresti
Sediul de birouri: Str. M. 1, 2553, Bucuresti
Tel: 021 207 11 22, 021 235 20 32, Fax: 021 237 70 10
E-mail: info@campia.ro

EXEMPLAR DE LEGALIZARE ON. Nr. 1036
Notar Lucian - Catalin
Data: 30.09.2015
Societate: TBI Leasing IFN S.A.
Adresa: Str. Potul lui Zamfir nr. 8-12, Sector 1, Bucuresti
Notar: APOSTU LUCIAN - CATALIN
Sediul: Str. M. 1, 2553, Bucuresti
Tel: 021 207 11 22, 021 235 20 32, Fax: 021 237 70 10
E-mail: info@campia.ro

Confirma ca originalul este



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 206166 București Sectorul 4

Nr. cerere **83609**
Ziua **26**
Luna **11**
Anul **2018**



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 47371 BIS
Nr. cadastral vechi: 1550

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Bdul Regina Maria, Nr. 86-88, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	206166	Din acte 1,345 Măsurată 1,342	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	206166-C1	Loc. Bucuresti Sectorul 4, Bdul Regina Maria, Nr. 86-88, Jud. Bucuresti	Nr. niveluri: 3; S. construita la sol: 374 mp; CLADIRE DEMISOL+ P + MANSARDA
A1.3	206166-C3	Loc. Bucuresti Sectorul 4, Bdul Regina Maria, Nr. 86-88, Jud. Bucuresti	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 153 mp; IMOBIL P+1E

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13470 / 08/05/2014 Act Administrativ nr. 5198, din 22/02/2013 emis de OCPIB (documentatia cadastrala);	
B13 se indreapta eroarea materiala din inscrierea de sub A1 in sensul stingerii constructiei CS (aceasta constructie neexistand niciodata pe acest teren)	A1, A1.3
491248 / 23/11/2011 Act nr. -;	
B17 In baza documentatiei cadastrale avizate sub nr 491248 din 23.11.2011 de OCPI Bucuresti si in baza declaratiei autentificate sub nr 2918 din 05.12.2011 de MP Apostu Lucian Catalin se noteaza in CFNI 47371 BIS actualizarea nr cadastral 1550/I acordat imobilului situat in Bd Regina Maria nr 86-88, Sector 4, Bucuresti.	A1, A1.3
5198 / 22/02/2013 Act Administrativ nr. 82/1030358, din 09/02/2012 emis de Prim.Sec.4 (; act administrativ nr. 450561/21-02-2013 emis de DIGITL Sec.4; act administrativ nr. 1082970/30-05-2012 emis de Prim.Sec.4; adresa nr 12385/15.05.2013 emisa de RAIFFEISEN BANK SA; documentatie cadastrala nr 5198/22.02.2013 emisa de OCPI Bucuresti);	
B19 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice ca urmare a desințarilor constructiei C.2	A1, A1.3
15708 / 27/05/2014 Act Administrativ nr. 75/1030358, din 09/02/2012 emis de PMB (act administrativ 1142491/15.03.2013 emis de PMB; documentatie cadastrala nr 30908/18.10.2013 emisa de OCPIB);	
B22 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice ca urmare a consolidării și restaurării copului C1, notare cu efecte de la data de 18.10.2013, conform incheierii 30908	A1.1
Act Administrativ nr. 15708, din 27/05/2014 emis de OCPIB (documentatie cadastrala);	
B23 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice	A1, A1.1, A1.3
46298 / 01/10/2015 Act Notarial nr. 3069, din 30/09/2015 emis de NP Apostu Lucian Catalin (act notarial nr 3008/24-09-2015 emis de NP Apostu Lucian Catalin);	
B27 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC TBI LEASING IFN SA, CIF:14482325	A1, A1.1, A1.3

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

Pagina 1 din 4

Entru se poate informații în limba engleză: en@anpci.ro

Formularul este pus la dispoziție de ANCP

Carte Funciară Nr. 206166 Comuna/Draș/Municipiu: București Sectorul 4

C. Partea III. SARCINI .

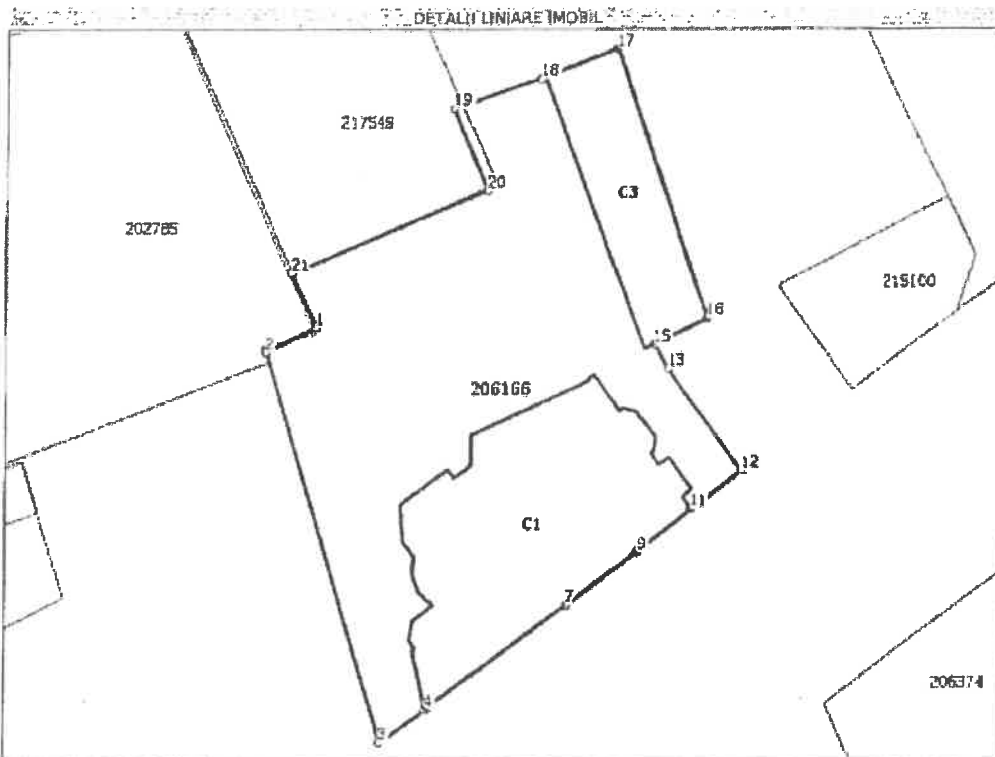
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 206166 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
206166	Din acte: 1.345 Masurata: 1.342	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra villa	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cursi construcții	DA	1.342	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	206166-C1	construcții de locuințe	Din acte: 379 Masurata: 374	Cu acte	S. construita la sol: 374 mp; CLADIRE DEMISOL+ P + MANȘARDA
A1.2	206166-C2	construcții de locuințe	123	Cu acte	S. construita la sol: 123 mp
A1.3	206166-C3	construcții de locuințe	Din acte: 163 Masurata: 153	Cu acte	S. construita la sol: 153 mp; IMOBIL P+1E

Carta Funciară Nr. 206166 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment :- (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment :- (m)
1	2	4.771	2	3	34.496
3	4	4.818	4	5	0.243
5	6	0.07	6	7	14.692
7	8	0.085	8	9	7.653
9	10	0.096	10	11	5.868
11	12	5.41	12	13	10.717
13	14	0.089	14	15	2.405
15	16	5.04	16	17	24.066
17	18	7.047	18	19	7.865
19	20	7.527	20	21	18.041
21	1	4.949			

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016 - exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură cografică, cu acceptul expres sau procedura ari instituției publice ori entități 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 aneț. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

26/11/2018, 14:02



Primar General

AUTORIZATIE DE DESFIINȚARE

Nr. *02* / 1030358 din *09.02.2012*

Urmare cererii adresate de **CODREA NICU și CODREA IOAN** cu domiciliul în municipiul București, Sectorul 4, cod postal, Str.Cuza Voda, nr.92, bl.-, sc.-, et.-, ap.1, telefon/fax....., mail..... înregistrată la nr.1030358 din 22.09.2011
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, se

AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de **desființare** pentru:

CORPUL C2

Imobilul, compus din teren cu o suprafață de 1238,88 mp (1372,00 mp, din măsurători) și trei construcții, situat în B-dul Regina Maria, nr.86-88, este proprietatea solicitanților, în baza Contractelor de vânzare cumpărare, autentificate cu nr. 1993 / 12.11.2010 și nr. 2178 / 07.12.2010, de BNP Apostu Lucian Cătălin și Asociații.

Imobilul este nominalizat în Lista Monumentelor Istorice bucureștene, la poziția 1433, cod B-II-m-B-19151, datat la sf. sec. XIX, prima jum. sec.XX.

În baza unei documentații tehnice întocmită în conformitate cu normele, normativele și legislația în vigoare, cu avizul MCPN nr. 742 / M / 27.07.2011, se autorizează desființarea corpului C2, fără valoare arhitecturală sau ambientală, în vederea eliberării amplasamentului, astfel: * Corpul C2 – locuință P+1Ep, cu o suprafață construită de 123,00 mp, realizat din cărămidă cu planșeu din lemn și cu acoperiș tip șarpantă, din lemn, aflat în stare foarte rea, în curs de prăbușire; Construcțiile fiind în stare avansată de degradare, materialele sunt irecuperabile.

Categoria de importanță este „C”, normală.

La terminarea lucrărilor de desființare, se va elibera amplasamentul.

Organizarea de șantier se va soluționa în incintă.

- autorizația de desființare se eliberează în baza CU nr. 419/ 979971 / 01.04.2011 emis de Primaria Municipiului București.

- pe imobilul - teren și/sau construcții - situat înmunicipiul București, sectorul 4, cod postal, **B-dul Regina Maria, nr.86-88**, bl. sc. et. ap. Cartea funciară*4\Fișa bunului imobil sau nr. cadastral

- lucrări în valoare de **768.900,78 lei**

Soluș Independenței nr. 291-292, cod poștal 060042, sector 6, București, România
Tel:
<http://www.pmb.ro>



*Solușarea pe
baza prezenta*

- în baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție DTAC nr. 03 din 04.2011, elaborat de SC Secțiunea SRI, cu sediul în municipiul București, sectorul 6, cod postal , Str. Dramul Taberei, nr.10, bl.14, sc2, etaj 2, ap.26, respectiv de Razvan Cetuna - arhitect cu drept de semnătură (Ordinul Arhitecților- nr. 283) în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construcție s-ar în modificali de tenă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizatie de construcție.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.17) la autoritatea administrației publice locale, emițentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalațiilor aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, aseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emițentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la(se completează de către emițent)..... materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emițentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;

CODREA NICU ȘI IOAN
B-DUL REGINA MARIA, NR 66-88

15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 6 luni / zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

**PRIMAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU**

**SECRETAR GENERAL,
TUDOR TOMA**

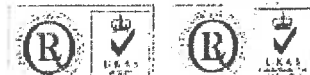
**ARHITECT ȘEF,
GHEORGHE PĂTRAȘCU**

Șef serviciu: arh.D. OLTEANU
Întocmit: arh. E. VLASE

Taxa de autorizare în valoare de 768,90 lei, a fost achitată conform chitanței seria A07, nr 34795 din 25.08.2011.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct / prin poștă la data de 26.08.2011
însoțită de 1 (unu) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

Splaiul Independenței nr. 291-295, cod poștal 060042, sector 6 București, România
Tel.
<http://www.pcb.ro>



PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 1082970/30.05.2012

privind constatare desfiintarii constructiilor : locuinta P+1Ep corp C2(Sc=123,00 mp)

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. 82/1030358/09.02.2012 eliberata de Primaria Municipiului Bucuresti

2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in data de 30.05.2012 fiind formata din :
(nume si prenume)

Presedinte Codrea Nicu

Codrea Ioan

Stefanache Daniel-reprezentant al Primariei municipiului Bucuresti

3. Au mai participat la receptie :

.....
(nume si prenume)

(calitatea)

4. Constatările comisiei de receptie:

4.1. Din documentatia scrisa si desenata necesara a fi prezentata au lipsit, sau sunt incomplete
piesele cuprinse in lista anexa nr. 1.

Nu este cazul

4.2. Cantitatile de lucrari cuprinse in lista anexa nr. 2 nu au fost executate.

Nu este cazul

4.3. Lucrarile cuprinse in lista anexa nr. 3 nu respecta prevederile proiectului.

Nu este cazul

4.4. Valoarea declarata a lucrarilor este de 768.900 lei

5. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune:

Reglarea financiara a investitiei

6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin :

Constatarea desfiintarii lucrarilor autorizate prin Autorizatia de desfiintare

7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele:

Reglarea financiara a investitiei

8. Prezentul proces-verbal, continand 1 fila si o anexe numerotate, cu un total de 1 fila, a fost
incheiat astazi 30.05.2012 la sediul investitiei in 4 exemplare.

Comisia de receptie:

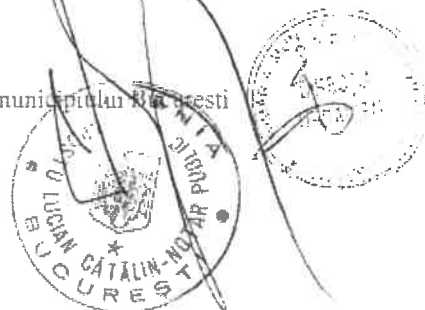
Presedinte Codrea Nicu

Codrea Ioan

Stefanache Daniel-reprezentant al Primariei municipiului Bucuresti

Au mai participat :

*Legalizata
pe verso*





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

BNP Bona Emanuel Hana
INEU

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. *45* / 1030358 din *09.02.2012*

Urmare cererii adresate de **CODREA NICU** și **CODREA IOAN** /
cu domiciliul în municipiul București, Sectorul 4, cod postal, Str. Cuza Voda, nr.92,
bl., sc., et., ap.1, telefon/fax....., mail....., înregistrată la nr.1030358 din 22.09.2011

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

AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de **construire**, pentru:
CONSOLIDARE SI RESTAURARE CORP "C1"

Imobilul, compus din teren cu o suprafață de 1238,88 mp (1372,00 mp. din măsurători) și
trei construcții, situat în B-dul Regina Maria, nr.86-88, este proprietatea solicitanților, în baza
Contractelor de vânzare cumpărare, autentificate cu nr. 1993 / 12.11.2010 și nr. 2178 / 07.12.2010,
de BNP Apostu Lucian Cătălin și Asociații.

Imobilul este nominalizat în Lista Monumentelor Istorice bucureștene, la poziția 1420, cod
B-II-m-B-19151, datat la sf. sec. XIX, prima jum. sec.XX.

Corpul de clădire, la care se face intervenția are o formă neregulată, care se înscrie
într-un dreptunghi de 28,21 m X 15,30 m, cu regimul de înălțime D+P, cu structura de
rezistență din pereți de zidărie portanță, cu planșeu realizat din grinzi metalice și beton slab
armat - peste subsol și din lemn - peste nivelurile supraterane, fundații continuu, din beton
simplu, acoperiș tip șarpantă, din lemn.

În baza unei documentații tehnice întocmită în conformitate cu normele, normativele
și legislația în vigoare, cu avizul MCPN nr. 742 / M / 27.07.2011, se autorizează:
consolidarea și restaurarea corpului C1, cu o suprafață construită de 379,00 mp, amplasat la
limita de față a proprietatii. Intervențiile constau în: * consolidare fundații prin
subbetonare; * reparații / consolidare pereți, prin cămășuiri armate și introducerea de centuri
din beton armat; * refacerea mansardă; * refacerea planșelor și buiandrugilor; * refacerea /
înlocuirea finisajelor și instalațiilor interioare; * restaurare fațade; * înlocuirea învelitorii și
tinichigeriei;

Indicatorii urbanistici rămân neschimbați;

Arhitectura clădirii după amenajare va respecta caracterul arhitectural al zonei,
înscrîindu-se, înainte de toate, în scara definiată de clădirile existente (regim de înălțime,
aspect arhitectural, culoare, materiale, decorațiuni, etc).

Categoria de importanță este „C”, normală.

Execuția va fi conform proiect, întocmit cu respectarea avizelor și legislației în
vigoare, realizată de agenți economici specializați, sub îndrumarea permanentă a cadrelor

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România
Tel.
http://www.pmb.ro



... în baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție DTAC nr 03 din 04. 2011, elaborat de SC Secțiunea SRI - cu sediul în municipiul București, sectorul 6, cod postal Str. Drumul Taberei, nr.10, bl.11, sc2, etaj 2, ap 26, respectiv de Razvan Cotuna - arhitect cu drept de semnătură (Ordinul Arhitecților nr. 2831 în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată).

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmirii a documentației - D.T. - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție după caz, în termenul prevederilor art. 24 alin (1) respectiv ale art. 26 alin (1) din Legea nr. 20/1996, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin (1) și (5) din Legea nr. 51/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 89/313/EEC (Directiva ERM) privind

evaluarea efectelor amvonitor - proiecte publice și private asupra mediului în situația în care în timpul execuției lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construcție survin modificări de teren privind lucrările de construcții realizate care conduc la deteriorarea modului de selecționare, instalare și utilizare de a emisia de nouă autorizație de construcție

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formulă-model F.17) la autoritatea administrației publice locale, emitentă a autorizației;

2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.18) la Inspectoratul în construcții al județului municipiului București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcție și instalații aferente acestora;

3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.19) la Inspectoratul în construcții al județului municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție;

4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construcție și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E -D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata execuției lucrărilor;

5. în cazul în care, pe parcursul execuției lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de geburii, fundații, pietre cioplite sau sculptate, os-emițe, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, cultură și patrimoniu;

6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea terenurilor publice, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;

7. să transporte la se completează de către emitent)..... materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma execuției lucrărilor de construcție;

8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;

9. la începerea execuției lucrărilor - să monteze la loc vizibil "Plăcuța de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);

10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";

11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construcție/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);

12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;

13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";

14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;

CODREA NICU ȘI IOAN
B-DUL REGINA MARIA, NR.36-38

15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 6 luni / zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate

**PRIMAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**
Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU

**SECRETAR GENERAL,
TUDOR TOMA**

**ARHITECT ȘEF,
GHEORGHE PĂTRAȘCU**

Șef serviciu: arh.D. OLTEANU
Intenție: arh. E. VLASE

Taxa de autorizare în valoare de 768.90 lei, a fost achitată conform chitanței seria A07, nr 34795 din 25.08.2011.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct / prin poștă la data de 10.08.2012 însoțită de 1 (unu) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

Splaiul Independenței nr. 291-291 cod poștal 060042 sector 6 București, România
Tel:
<http://www.profi.ro>



PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 1142491 din 15.03.2013

privind lucrarea : consolidare si restaurare corp C1

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. 75/1030358/09.02.2012 eliberata de Primaria Municipiului Bucuresti

2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in data de 15.03.2013 fiind formata din :

Presedinte Codrea Ioan - investitor

Stefanache Daniel- reprezentant PMB

Alecu Bujor - reprezentant DCPNMB

Arh. Lelea Emanuela-specialist

Ing. Ocnărescu Iustin

Ing. Melente Gheorghe

Artist plastic Lazaroni Paula

(nume si prenume)

3. Au mai participat la receptie :

(nume si prenume)

(calitatea)

4. Constatările comisiei de receptie :

4.1. Din documentatia scrisa si desenata necesara a fi prezentata au lipsit sau sunt incomplete piesele cuprinse in lista anexa nr. 1.

-Nu este cazul-

4.2. Cantitatile de lucrari cuprinse in lista anexa nr. 2 nu au fost executate.

-nu este cazul -

4.3. Lucrarile cuprinse in lista anexa nr. 3 nu respecta prevederile proiectului.

-Nu este cazul-

4.4 Valoarea declarata a lucrarilor este de 341.100 lei

5. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune :

Admiterea receptiei fara obiectiuni

6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin :

Respectarea documentatiei autorizate

7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele :

Reglarea financiara a investitiei

Urmarirea comportarii in exploatare si a interventiilor in timp si postutilizarii constructiei

8 Prezentul proces-verbal, continind 2 file si 0 anexe numerotate, cu un total de 2 file, a fost incheiat astazi 15.03.2013 la sediul investitiei in 8 exemplare.

Comisia de receptie *)

Presedinte Presedinte Codrea Ioan - investitor

Stefanache Daniel- reprezentant PMB

Alecu Bajor - reprezentant

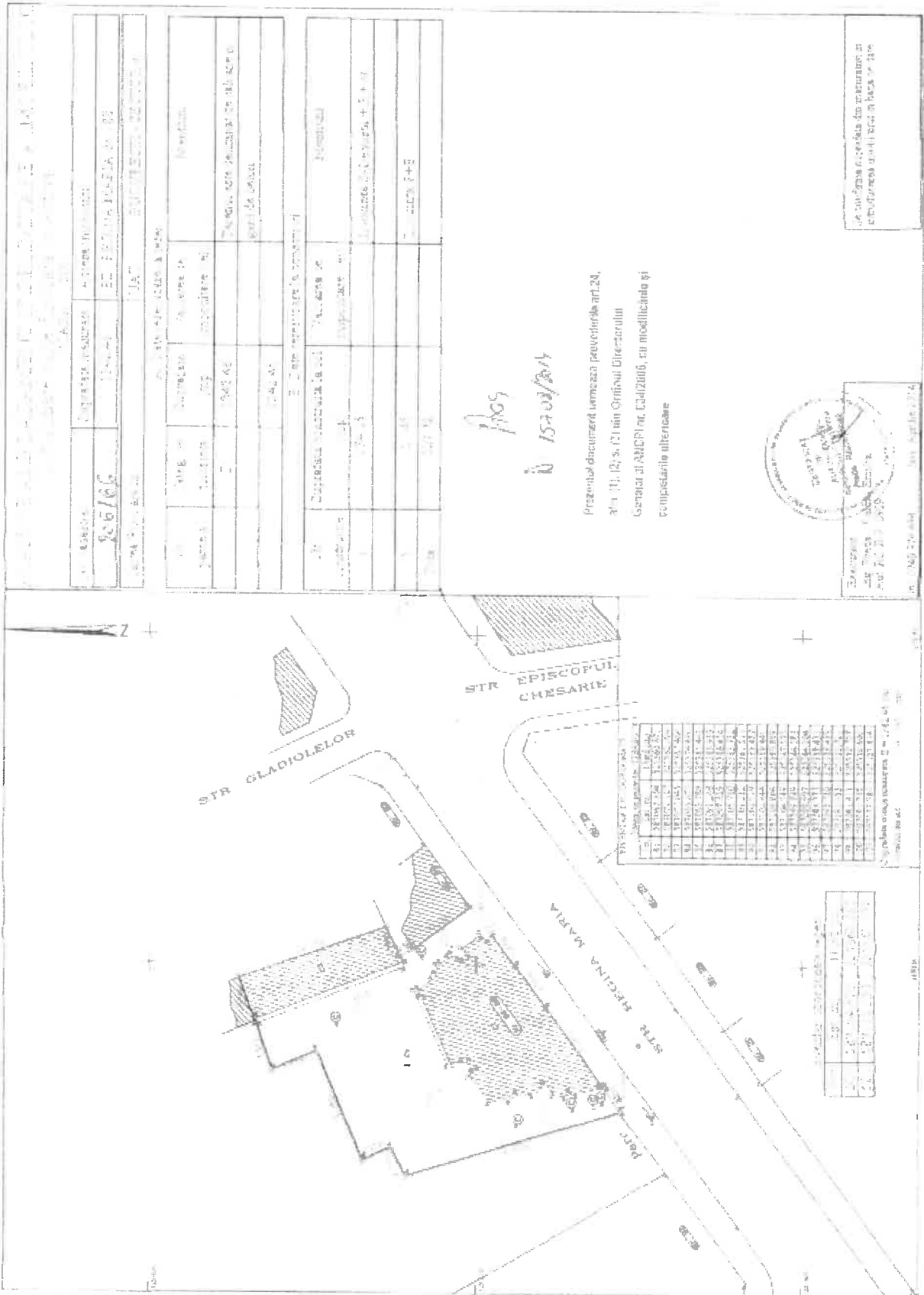
Arh. Lelea Emanuela-specialist

Ing. Ocnareseu Iustin

Ing. Melente Gheorghe

Artist plastic Lazareni Paula





15.07.2015

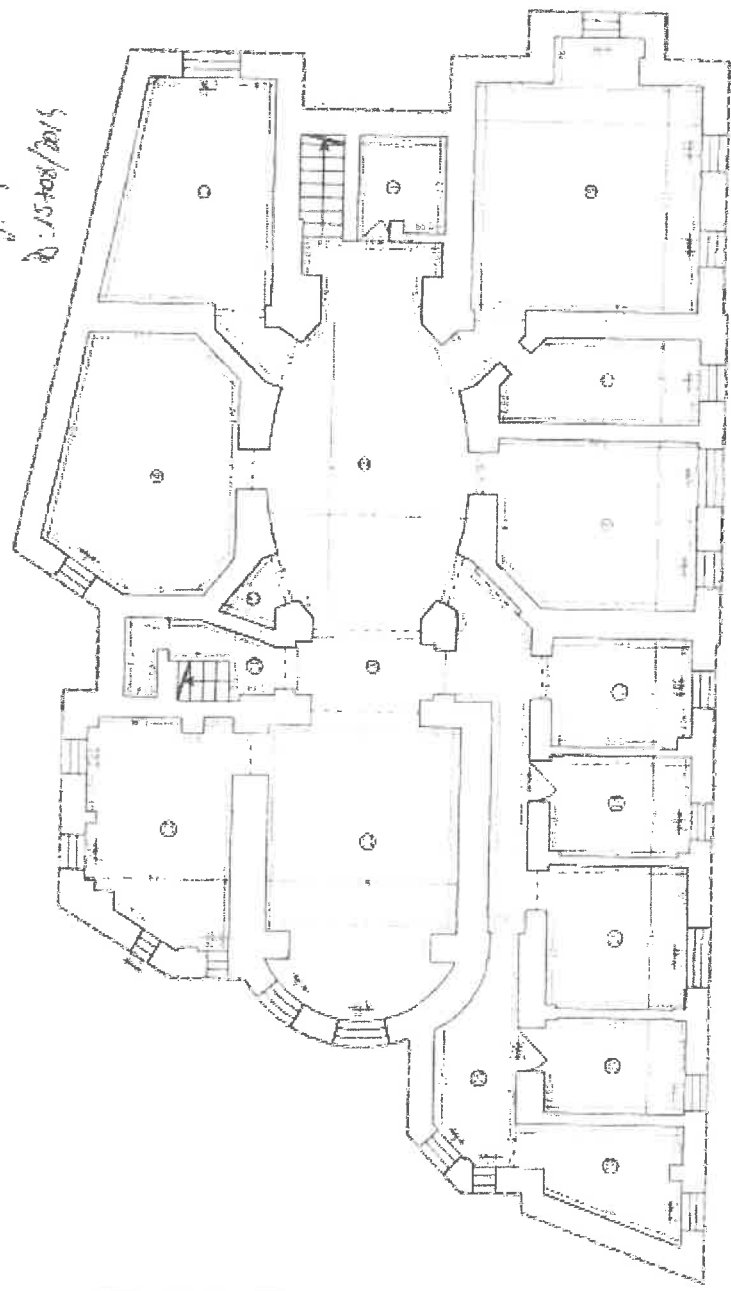
Prezentul document reprezintă proiectul de art. 24,
art. 111, 112, s. 171 din Ordinul Directorului
General al ARACIS nr. 624/2006, cu modificările și
completările ulterioare



Se potrivește cerințele din proiectul de art. 24,
art. 111, 112, s. 171 din Ordinul Directorului
General al ARACIS nr. 624/2006

PROJECT: 1008 166-71
 ADDRESS: 1008 166th St, Seattle, WA 98148
 DATE: 11/15/2015
 DRAWN BY: [Signature]
 CHECKED BY: [Signature]
 SCALE: AS SHOWN

*11/15/15
R. 15-108/2015*



NO.	DESCRIPTION	AREA (SQ. FT.)	TOTAL AREA (SQ. FT.)
1	REAR OFFICE	17.51	17.51
2	REAR OFFICE	17.51	35.02
3	REAR OFFICE	17.51	52.53
4	REAR OFFICE	17.51	70.04
5	REAR OFFICE	17.51	87.55
6	REAR OFFICE	17.51	105.06
7	REAR OFFICE	17.51	122.57
8	REAR OFFICE	17.51	140.08
9	REAR OFFICE	17.51	157.59
10	REAR OFFICE	17.51	175.10
11	REAR OFFICE	17.51	192.61
12	REAR OFFICE	17.51	210.12
13	REAR OFFICE	17.51	227.63
14	REAR OFFICE	17.51	245.14
15	REAR OFFICE	17.51	262.65
16	REAR OFFICE	17.51	280.16
17	REAR OFFICE	17.51	297.67
18	REAR OFFICE	17.51	315.18
19	REAR OFFICE	17.51	332.69
20	REAR OFFICE	17.51	350.20
21	REAR OFFICE	17.51	367.71
22	REAR OFFICE	17.51	385.22
23	REAR OFFICE	17.51	402.73
24	REAR OFFICE	17.51	420.24
25	REAR OFFICE	17.51	437.75
26	REAR OFFICE	17.51	455.26
27	REAR OFFICE	17.51	472.77
28	REAR OFFICE	17.51	490.28
29	REAR OFFICE	17.51	507.79
30	REAR OFFICE	17.51	525.30
31	REAR OFFICE	17.51	542.81
32	REAR OFFICE	17.51	560.32
33	REAR OFFICE	17.51	577.83
34	REAR OFFICE	17.51	595.34
35	REAR OFFICE	17.51	612.85
36	REAR OFFICE	17.51	630.36
37	REAR OFFICE	17.51	647.87
38	REAR OFFICE	17.51	665.38
39	REAR OFFICE	17.51	682.89
40	REAR OFFICE	17.51	700.40
41	REAR OFFICE	17.51	717.91
42	REAR OFFICE	17.51	735.42
43	REAR OFFICE	17.51	752.93
44	REAR OFFICE	17.51	770.44
45	REAR OFFICE	17.51	787.95
46	REAR OFFICE	17.51	805.46
47	REAR OFFICE	17.51	822.97
48	REAR OFFICE	17.51	840.48
49	REAR OFFICE	17.51	857.99
50	REAR OFFICE	17.51	875.50
51	REAR OFFICE	17.51	893.01
52	REAR OFFICE	17.51	910.52
53	REAR OFFICE	17.51	928.03
54	REAR OFFICE	17.51	945.54
55	REAR OFFICE	17.51	963.05
56	REAR OFFICE	17.51	980.56
57	REAR OFFICE	17.51	998.07
58	REAR OFFICE	17.51	1015.58
59	REAR OFFICE	17.51	1033.09
60	REAR OFFICE	17.51	1050.60
61	REAR OFFICE	17.51	1068.11
62	REAR OFFICE	17.51	1085.62
63	REAR OFFICE	17.51	1103.13
64	REAR OFFICE	17.51	1120.64
65	REAR OFFICE	17.51	1138.15
66	REAR OFFICE	17.51	1155.66
67	REAR OFFICE	17.51	1173.17
68	REAR OFFICE	17.51	1190.68
69	REAR OFFICE	17.51	1208.19
70	REAR OFFICE	17.51	1225.70
71	REAR OFFICE	17.51	1243.21
72	REAR OFFICE	17.51	1260.72
73	REAR OFFICE	17.51	1278.23
74	REAR OFFICE	17.51	1295.74
75	REAR OFFICE	17.51	1313.25
76	REAR OFFICE	17.51	1330.76
77	REAR OFFICE	17.51	1348.27
78	REAR OFFICE	17.51	1365.78
79	REAR OFFICE	17.51	1383.29
80	REAR OFFICE	17.51	1400.80
81	REAR OFFICE	17.51	1418.31
82	REAR OFFICE	17.51	1435.82
83	REAR OFFICE	17.51	1453.33
84	REAR OFFICE	17.51	1470.84
85	REAR OFFICE	17.51	1488.35
86	REAR OFFICE	17.51	1505.86
87	REAR OFFICE	17.51	1523.37
88	REAR OFFICE	17.51	1540.88
89	REAR OFFICE	17.51	1558.39
90	REAR OFFICE	17.51	1575.90
91	REAR OFFICE	17.51	1593.41
92	REAR OFFICE	17.51	1610.92
93	REAR OFFICE	17.51	1628.43
94	REAR OFFICE	17.51	1645.94
95	REAR OFFICE	17.51	1663.45
96	REAR OFFICE	17.51	1680.96
97	REAR OFFICE	17.51	1698.47
98	REAR OFFICE	17.51	1715.98
99	REAR OFFICE	17.51	1733.49
100	REAR OFFICE	17.51	1751.00

1008 166th St, Seattle, WA 98148
 2015
 11/15/2015
 1008 166th St, Seattle, WA 98148
 2015

PROYECTO: CLINICA

CALLE: 10

CANTON: GUAYAS

MUNICIPIO: SAN DOMINGO

PROYECTO: 206.166-C1

FECHA: 15/08/2014

AUTOR: D. ESTEBAN GARCIA

DISEÑADOR: D. ESTEBAN GARCIA

PROYECTO: 206.166-C1

FECHA: 15/08/2014

AUTOR: D. ESTEBAN GARCIA

DISEÑADOR: D. ESTEBAN GARCIA

finca
D. ESTEBAN GARCIA

NO.	DESCRIPCION	AREA (M ²)	VOLUMEN (M ³)
1	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
2	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
3	AREA VERDE	1.500	1.500
4	AREA TOTAL	4.600	4.600
5	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
6	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
7	AREA VERDE	1.500	1.500
8	AREA TOTAL	4.600	4.600
9	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
10	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
11	AREA VERDE	1.500	1.500
12	AREA TOTAL	4.600	4.600
13	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
14	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
15	AREA VERDE	1.500	1.500
16	AREA TOTAL	4.600	4.600
17	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
18	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
19	AREA VERDE	1.500	1.500
20	AREA TOTAL	4.600	4.600
21	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
22	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
23	AREA VERDE	1.500	1.500
24	AREA TOTAL	4.600	4.600
25	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
26	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
27	AREA VERDE	1.500	1.500
28	AREA TOTAL	4.600	4.600
29	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
30	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
31	AREA VERDE	1.500	1.500
32	AREA TOTAL	4.600	4.600
33	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
34	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
35	AREA VERDE	1.500	1.500
36	AREA TOTAL	4.600	4.600
37	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
38	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
39	AREA VERDE	1.500	1.500
40	AREA TOTAL	4.600	4.600
41	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
42	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
43	AREA VERDE	1.500	1.500
44	AREA TOTAL	4.600	4.600
45	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
46	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
47	AREA VERDE	1.500	1.500
48	AREA TOTAL	4.600	4.600
49	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
50	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
51	AREA VERDE	1.500	1.500
52	AREA TOTAL	4.600	4.600
53	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
54	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
55	AREA VERDE	1.500	1.500
56	AREA TOTAL	4.600	4.600
57	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
58	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
59	AREA VERDE	1.500	1.500
60	AREA TOTAL	4.600	4.600
61	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
62	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
63	AREA VERDE	1.500	1.500
64	AREA TOTAL	4.600	4.600
65	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
66	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
67	AREA VERDE	1.500	1.500
68	AREA TOTAL	4.600	4.600
69	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
70	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
71	AREA VERDE	1.500	1.500
72	AREA TOTAL	4.600	4.600
73	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
74	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
75	AREA VERDE	1.500	1.500
76	AREA TOTAL	4.600	4.600
77	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
78	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
79	AREA VERDE	1.500	1.500
80	AREA TOTAL	4.600	4.600
81	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
82	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
83	AREA VERDE	1.500	1.500
84	AREA TOTAL	4.600	4.600
85	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
86	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
87	AREA VERDE	1.500	1.500
88	AREA TOTAL	4.600	4.600
89	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
90	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
91	AREA VERDE	1.500	1.500
92	AREA TOTAL	4.600	4.600
93	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
94	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
95	AREA VERDE	1.500	1.500
96	AREA TOTAL	4.600	4.600
97	AREA CONSTRUIDA	1.100	1.100
98	AREA DE PAVIMENTO	2.000	2.000
99	AREA VERDE	1.500	1.500
100	AREA TOTAL	4.600	4.600

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**
PRIMAR GENERAL**CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. *1566* / 1554119/ *12.10.2017*

În scopul: elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind Consolidare, supraetajare, reconfigurare corp C3 de la P+1E+M la P+2E+M și construirea unei clădiri S+P+2E+M spre spatele corpurilor C1 și C3, cu funcțiune de hotel și la parter alimentație publică

Ca urmare a cererii adresate de **KONTRAX GOLD SRL** prin Niculescu Carmen domiciliată în județul -, municipiul București, cod poștal -, sectorul 1, Calea Griviței nr. 140, bloc -, sc. -, et. 5, ap. 18, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 1554119 din 07.09.2017 și completată cu nr. 1563636/ 04.10.2017 și nr. 1571129/27.10.2017

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 4, cod poștal -, **Bulevardul Regina Maria nr. 86-88**, bl. -, sc. -, parter. ap. 1, identificat prin planuri topografice scara 1:2000 și 1:500,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000, având valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 324/17.11.2010 și 241/20.12.2011 și 232/19.12.2012 și HCGMB nr. 224/15.12.2015,

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

SE CERTIFICĂ:**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobilul intravilan, situat în B-dul Regina Maria nr. 86-88, compus din teren în suprafață de 1.345,00 mp (din măsurători cadastrale 1.342,00 mp.) și construcțiile: C1 - D+P+M cu o suprafață construită la sol de 374,00 mp. și C3 - P+1E cu o suprafață construită la sol de 153,00mp, este proprietatea SC TBI LEASING IFN SA conform Contract de Vânzare autentificat de Soc. Profesională Notarială Aequilibrium cu nr. 3069 din 30.09.2015 cu extras de carte funciară nr. 206166 eliberat de ANCP1 sector 4 în data de 04.09.2017 sub nr. 63379 (nr. CF vechi: 47371 BIS; nr. cadastral vechi: 1550).

Imobilul figurează pe Lista Monumente Istorice conform LMI - ediția 2015, la poziția 1429 - cod B-II-m-B-19151, datat la sf. sec. XIX, prima jum. sec.XX.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Situația existentă: teren cu construcțiile C1 - D+P+M și C3 - P+1E

Situația propusă: consolidare, supraetajare, reconfigurare și extindere corp C3 de la P+1E+M la P+2E+M și construirea unei clădiri S+P+2E+M spre spatele corpurilor C1 și C3, cu funcțiune de hotel și la parter alimentație publică.

Imobilul este cuprins în zona fiscală „A” a Municipiului București.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform RLU - PUG aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, amplasamentul se încadrează în subzona CPI-subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional conținând o parte din zona protejată, iar conform PUZ Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, în zona protejată nr. 09 - bulevardul haussmannian de țesut Regia Maria subzona Cple. Aspectul exterior: orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor; se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente. Indicatorii urbanistici: POT

max = 65%; Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30 mp. CUT max = 3,2. Înălțimi admise: maximum 16 m, minimum 13 m.

Orice intervenție asupra imobilului necesită avizul Ministerului Culturii.

Lucrările propuse constau în: * Consolidare și supraetajare Corp C3, de la P+1E la P+2E+M; *Construirea unei clădiri S+P+2E+M spre spatele corpurilor C1 și C3, cu funcțiune de hotel și alimentație publică la parter; Noul edificabil se va încadra între următoarele limite: - alipire parțială la spatele clădirii C1, - la dreapta, alipire la calcanul clădirii existente (C3); - retragere min. 5,00 m față de limita de spate a proprietății;

Parcarea, gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor HCGMB nr. 66 / 2006.

Legea nr. 422 / 2001 republicată, actualizată privind protejerea monumentelor istorice Art. 11 (2) "Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.". Art. 36 (1) În scopul protejării monumentelor istorice proprietarii și titularii dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra monumentelor istorice sunt obligați: a) să întrețină, să folosească și să exploateze imobilul numai cu respectarea prevederilor prezentei legi și a Obligației privind folosința monumentului istoric, conform art. 17; b) să asigure paza, integritatea și protecția monumentelor istorice, să ia măsuri pentru prevenirea și stingerea incendiilor, să asigure efectuarea lucrărilor de conservare, consolidare, restaurare, reparații curente și de întreținere a acestora în condițiile legii.

Schimbarea, înlocuirea finisajelor (textura) și culorile se vor realiza numai prin avizul expres al MC. Gararea/parcarea autovehiculelor se va realiza strict în incinta proprie cu respectarea prevederilor HCGMB nr. 66/06.04.2006 «Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții», precum și prevederile Codului Civil ce se referă la servitutea de vedere și scurgerea apelor pluviale.

Lucrările solicitate se vor putea realiza conform legislației și normelor în vigoare, precum și în baza unei expertize tehnice (înțocmită de expert tehnic atestat MLPAT+MC), care va sta la baza proiectului și care va menționa măsurile de siguranță și stabilitate pentru construcția existentă cât și pentru cele învecinate, cu avizul ISC-IRCBI și MC, cu respectarea indicatorilor urbanisticii zonei protejate nr. 09.

Organizarea de șantier se va soluționa în incinta proprie.

Documentația tehnică de autorizare va fi înțocmită de proiectanți autorizați, luați în evidență OAR, conform legislației în vigoare.

Amplasament conform plan anexă.

NOTĂ: Cererea pentru obținerea Autorizației de Construire se va emite "la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral" în conformitate cu Art. 1(1) din Legea nr. 50/1991

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
obținerea Autorizației de Construire

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborării documentației pentru autorizarea și înălțării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - sau eventual se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului București, Aleea Iosif Moril nr. 1 cod poștal 060841, sector 6

In aplicarea Directivei Consiliului 85/336/CEE și Directivei 61/304 privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directivă Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, și Directivei 85/336/CEE și a Directivei 96/61/CE prin cerințelor de urbanism se revine a solicitantului obligația de a consulta autoritatea teritorială de mediu pentru a se asigura că proiectele și să deruleze după caz în vederea încheierii procedurii investiției publice/prive și în procesul de evaluare a impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/336/CEE, procedura de emisie a avizului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la prevenirea și evitarea de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește măsurile necesare asigurării consultării publice - participarea publicului și al personalului unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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



KONTRAX GOLD SRL

B-dul Regina Maria nr. 86-88, sector 4

consolidare, supraetajare, recompartimentare și extindere corp C3 de la P+1E+M la P+2E+M și construirea unei clădiri S+P+2E+M spre spatele corpurilor C1 și C3, cu funcțiune de hotel și la parter alimentație publică.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); [X] Documentația cadastrală completă întabulată în Cartea funciară. [X] Acord proprietari vecini perimetrali pentru lucrări funcție de expertiza tehnică și montare șelă (după caz); [X] Acord proprietari vecini, dacă raza de influență a excavației depășește limitele proprietății; [X] Acord notarial proprietari Intr. Poiana Florilor nr. 25 pentru prelungire calcan pe linia de proprietate;

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura pentru construire (copie): în cazul suplimentării capacității sau afectării instalațiilor proprietatea deținătorilor de rețele:

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate/Comprest.Saperecom Rosal.RE.BUCUrbani

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Ministerul Culturii și Identității Naționale; Aviz Primărie Sector 4; Aviz ISC-IRCBF

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Expertiză tehnică pentru lucrările propuse cu concluzii privind neefectuarea construcțiilor de expert abilitat MLPAT; Devis de lucrări conform HGR 28/2008; Referat de verificare expert abilitat MLPAT; Calculul coeficientului termic - G; Studiu Geotehnic privind natura teren fundare pentru consolidare, extindere subsol și parter, supraetajare; Aviz Comisia Flevența și Siguranța Circulației - PMB (pentru acces auto și asigurarea nr. de locuri de parcare)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxa pentru emiterea Autorizației de Construire - 1% din valoarea investiției;

Taxa Timbru de Arhitectură - 0,05% din valoarea investiției

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

**PRIMAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Gabriela FIREA**

**SECRETAR GENERAL,
Georgiana ZAMFIR**

**p. ARHITECT ȘEF,
arch. Diana OŢTEANU**

Inlocuit: Ing. Mihaela Cărbunari

Abilitat taxa de 18.000 Lei conform hotărâri nr. 1837/36 seria A07 din 07.09.2017

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de

B-dul Regina Elisabeta nr. 47 cod poșta 060071 sector 6, Hala, oraș Horia, România

tel. 021 306.66.00

http://www.pmb.ro



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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de **17.11.2018** până la data **16.11.2019**

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

**PRIMAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Gabriela FIREA**



**SECRETAR GENERAL,
Georgiana ZAMFIR**

**ARHITECT SEF
Arh. Ștefan Călin DUMITRASCU**

Înțeles M. Cărbunaru
Data prelungirii valabilității: 2018
Achitat taxa: 6 lei conform chitanța seria A07 nr 209682-05-10-2018
Transmis solicitantului la data de direct/prin poșta

PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in
B-dul Regina Maria, nr.86-88, sector 4, Bucuresti.



**PLAN DE INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in
B-dul Regina Maria, nr.86-88, sector 4, Bucuresti.**



- Documentati cadastrale avizate
- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si cartea funciara

OCPI Bucuresti B-dul Expeditiei nr. 11A, sector 1 Buc
Data: 02.10.2017
Intocmit: Gheorghe Vlad

**PLAN DE INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in
B-dul Regina Maria, nr.86-88, sector 4, Bucuresti.**





EXPUNERE DE MOTIVE

privind cumpărarea imobilului situat în B-dul Regina Maria nr. 86-88, Corp C1 și Corp C3, sectorul 4, 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 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.

Imobilul situat în B-dul REGINA MARIA 86-88, sectorul 4 figurează în Lista monumentelor istorice actualizată de Ministerul Culturii și Identității Naționale la poziția 1429 cod B-II-m-B-19151 și datează din perioada sf. sec. XIX – prima jum. sec. XX.

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 la nivelul Municipiului 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. 7492/05.11.2018, aprobată de Primarul General al Municipiului București, exercitarea dreptului de preemțiune de către autoritatea locală asupra imobilului respectiv.

În cadrul Comisiei de negociere prețul final a fost stabilit conform procesului verbal al ședinței Comisiei de negociere nr. 8643/20.12.2018, pe baza Raportului de evaluare 576/10.12.2018, întocmit de evaluator autorizat S.C. Media City S.R.L.

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 B-dul Regina Maria nr. 86-88, Corp C1 și Corp C3, sectorul 4, București, în baza exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului București la vânzarea imobilelor monumente istorice.*

PRIMAR GENERAL
Gabriela FIREA



[Handwritten signature]

AVIZAT

DIRECȚIA JURIDICĂ

Director Executiv

Adrian IORDACHE



Întocmit: Traian Constantin PETRESCU – Director Executiv DCÎT





Nr. 149/10.01.2019

Nr. 622/17.01.2019

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. 47/09.01.2018, 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 B-dul Regina Maria 86-88, Corp C1 și Corp C3, sectorul 4, București, iar acest drept s-a transferat autorităților locale. Prin adresa înregistrată la Registratura PMB cu nr. 1650957/10.08.2018 și la Direcția Cultură, Învățământ, Turism cu nr. 6712/11.10.2018 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 1429 cod LMI B-II-m-B-19151 și datează din perioada sf. sec. XIX –prima jum. sec. XX.

Conform Notei de fundamentare nr. 7492/05.11.2018 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 **B-dul REGINA MARIA 86-88, Corp C1 și Corp C3, sectorul 4**.

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. 783/22.11.2018, 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. 2299/17.12.2018 a fost numită *Comisia de negociere în vederea achiziționării de către Municipiul București a imobilului monument istoric din B-dul Regina Maria 86-88, Corp C1 și Corp C3, sectorul 4, București.*

Au fost luate în considerare următoarele

- prețul solicitat de proprietar: **2.250.000 EURO**;
- valoarea de piață stabilită prin Raportul de evaluare nr. 576/10.12.2018, întocmit de evaluator autorizat S.C. Media City S.R.L.: **1.900.000 EURO**.

Prețul final după negociere este de 1.900.000 Euro (8.850.960 LEI), fără TVA, calculat la cursul de schimb valutar 1 Euro = 4,6584 LEI, conform procesului verbal al ședinței Comisiei de negociere nr. 8643/20.12.2018, Anexă la prezentul proiect H.C.G.M.B.

Urmare încheierii negocierii, Comisia de negociere a întocmit Raportul nr. 8658/21.12.2018, aprobat de Primarul General al Municipiului București.

S-a stabilit ca administrarea imobilului să fie acordată Muzeului Național al Literaturii Române, având în vedere necesarul de spații de expunere existent la nivelul acestei instituții publice de cultură de interes local a Municipiului București.

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.

Având în vedere cele de mai sus și prevederile art. 123 din 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 B-dul Regina Maria nr. 86-88, Corp C1 și Corp C3, sectorul 4, București, în baza exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului București la vânzarea imobilelor monumente istorice.

Direcția Cultură, Învățământ, Turism

Director Executiv

Traian Constantin PETRESCU



Șef Serviciu

Georgiana TURCU

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ

Director General

Ștefan Cristinel MITROI



Direcția Financiar, Contabilitate, Buget

Director Executiv

Ion FLOREA

Întocmit: Valentin Ștefanescu, expert DCÎT