



PCT 31

- PROIECT -

HOTĂRÂRE

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

Având în vedere Expunerea de Motive a Primarului General al Municipiului București și Raportul de specialitate al Direcției Cultură, Învățământ, Turism nr. 2858/20.05.2019;

Ținând cont de Nota de Fundamentare a Comisiei de analiză a solicitărilor privind exercitarea Dreptului de Preemțiune nr. 897/15.02.2019, aprobată de Primarul General al Municipiului București;

Văzând raportul Comisiilor de specialitate din cadrul CGMB;

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*, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

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

Art. 2. - Se aprobă prețul maximal de achiziție al imobilului de **950.000 EURO** (transformarea în LEI se face la cursul valutar B.N.R. din data semnării contractului) și celelalte taxe și impozite aferente datorate de Municipiul București, prin aprobarea Raportului de evaluare al SC MEDIA CITY SRL nr. 494/01.10.2018 - Anexa nr. 2 și a Raportul comisiei de negociere nr. 1792/03.04.2019 - Anexa nr. 3, anexe care 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 în administrarea Centrului Cultural EXPO ARTE, serviciu public al Municipiului București. Patrimoniul Centrului Cultural EXPO ARTE se modifică corespunzător.

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

Această hotărâre a fost adoptată în ședința din data de _____ a Consiliului General al Municipiului București.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

AVIZAT

Secretar General al Municipiului București,

Georgiana ZAMFIR

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

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

Întocmit: Traian Constantin PETRESCU Director Executiv DCÎT



RAPORT DE EVALUARE

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



Client și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București

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

Numărul și data raportului: Nr. 494 / 01.10.2018

Data evaluării: 26.09.2018

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



SINTEZĂ

Subiectul raportului: proprietate imobiliară comercială

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

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

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

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

Client și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București

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

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

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

Data evaluării: 26 septembrie 2018

Data întocmirii raportului: 01 octombrie 2018

Curs de schimb valutar: 1 Euro = 4.6605 Lei

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

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



CERTIFICARE

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

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

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

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

Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime.

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

Inspekția proprietății subiect a fost efectuată de Ec. Ioana Azoitei, evaluator autorizat, membru ANEVAR, specializarea EPI, în data de 26.09.2018 împreună cu reprezentantul proprietarului.

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

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

Data: 01.10.2018

Evaluator: Ing. Cristian Andrei SANDU



CUPRINS

SINTEZĂ	2
CERTIFICARE	3
CUPRINS	4
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1. SUBIECTUL EVALUĂRII	5
1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚĂ EVALUATORULUI	5
1.3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL DESEMNAȚ AL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	6
1.4. SCOPUL EVALUĂRII	6
1.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.....	6
1.6. TIPUL VALORII, DEFINIȚIA.MODALITĂȚI DE PLATĂ	6
1.7. DATA EVALUĂRII.CURS VALUTAR.....	7
1.8. DOCUMENTAREA NECESARĂ. SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	7
1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
1.10.RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE	8
1.11.DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV	9
1.12.DESCRIEREA RAPORTULUI.....	9
1.13.RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....	9
2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	10
3. PREZENTAREA PIETEI SPECIFICE	12
4. ABORDĂRI ÎN EVALUARE	14
4.1. ABORDAREA PRIN VENIT	14
4.2. ANALIZA REZULTATELOR ȘI ALEGEREA VALORII FINALE	15
5. PREZENTAREA REZULTATELOR	17
ANEXE	18
ANEXA 1 – HARTĂ LOCALIZARE	19
ANEXA 2 – FOTOGRAFII PROPRIETATE IMOBILIARĂ SUBIECT	20
ANEXA 3 – EXTRAS OFERTE DE ÎNCHIRIERE SPAȚII COMERCIALE	26
ANEXA 4 – EXTRAS OFERTE DE VÂNZARE SPAȚII COMERCIALE	37
ANEXA 5 – DOCUMENTE DE LA CLIENT	45



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. SUBIECTUL EVALUĂRII

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

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

1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚĂ EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

Telefon / Fax: 021.310.03.99

Telefon mobil: 0741.200.002, 0746.040.646

E-mail: office@mediacity.ro

Registrul Comerțului sub nr: J40/6434/1996

Cod de înregistrare fiscală: RO 8671680

Autorizație ANEVAR: 0120/2018



1.3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL DESEMNAȚI AL RAPORTULUI DE EVALUARE

Client desemnat și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București

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

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul întocmirii raportului de evaluare: informarea clientului

1.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

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

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

Drepturile de proprietate evaluate se presupun drepturi depline.

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

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

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

În Anexa 5 sunt prezentate actele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către client.

1.6. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Tipul valorii: valoarea de piață

Definiția: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, SEV100 – Cadru general).



1.7. DATA EVALUĂRII.CURS VALUTAR

Data evaluării: 26.09.2018

Curs valutar: 1 EURO = 4.6605 Lei

1.8. DOCUMENTAREA NECESARĂ. SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

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

În Anexa 5 sunt prezentate documentele furnizate de client.

Sursele de informare utilizate în cadrul prezentului raport sunt:

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

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

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

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

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

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

1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de către S.C. MEDIA CITY S.R.L. în calitate de consultant al clientului, având la bază informațiile puse la dispoziție de către acesta;
- Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- Evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor factori externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente ;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale proprietății. Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini asupra bunului imobil la data evaluării, altele decât cele menționate eventual în prezentul raport;

- Evaluatorul a presupus că proprietatea se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele autorizațiile și certificatele necesare utilizării lor și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor dacă va fi necesar;
- Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate și cu cele cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta ar corespunde cu cea din documentele de proprietate;
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- Evaluatorul nu are nici o informație cu privire la faptul că proprietățile ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau ar fi afectată de restricționări care ar limita dezvoltarea sau existența acesteia altfel decât cea descrise în raport;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Componentele, teren și construcție, aferente proprietății imobiliare subiect al prezentei lucrări nu au fost măsurate de reprezentanții MEDIA CITY S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi în concordanță cu informațiile puse la dispoziție de societate. În analiza realizată evaluatorul a luat în considerare suprafețele care au rezultat din documentele puse la dispoziție;
- Nici o informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță nefiind o expertiză judiciară;
- Raportul de evaluare poate fi verificat cu respectarea normelor legale în vigoare;
- Evaluatorul își asuma responsabilitatea pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare;
- Prezentul raport este valabil doar cu semnătura și ștampila în original ale evaluatorului autorizat, coordonator al echipei care l-a întocmit.

1.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referire la el nu va fi inclus în niciun document destinat publicității și nu va fi publicat în niciun fel, fără acordul scris și prealabil al S.C. MEDIA



CITY SR.L., a clientului și a utilizatorilor desemnați, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.

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

1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

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

Standardele aplicate sunt:

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

1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

1.13. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

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

2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

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

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

MINISTERUL CULTURII

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
350	B-II-m-B-18077	Casă	municipiul BUCUREȘTI	Str. Barasch Iuliu dr. 15 sector 3	sf. sec. XIX
351	B-II-m-B-18078	Casă	municipiul BUCUREȘTI	Str. Barere) 39 sector 1	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX
352	B-II-a-A-18091	Halele Uzinei "Malaxa"	municipiul BUCUREȘTI	Bd. Basarabia 256 sector 3	1933
353	B-II-a-A-18092	Fabrica de țevi "Republica"	municipiul BUCUREȘTI	Bd. Basarabia 256A sector 3	1936 - 1938
354	B-II-a-B-18093	Ansamblul de arhitectură "Str. Batiștei"	municipiul BUCUREȘTI	Str. Batiștei, între str. Jean Louis Calderan și str. Vasile Lascăr sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX
355	B-II-m-B-18094	Casa Nicolae Filipescu	municipiul BUCUREȘTI	Str. Batiștei 13 sector 2	sf. sec. XIX
356	B-II-m-B-21043	Palatul Arta, actualul sediu ArCuB	municipiul BUCUREȘTI	Str. Batiștei 14 sector 2	1932 - 1934
357	B-II-m-A-18095	Școala "Str. Nicolae Batiște	municipiul BUCUREȘTI	Str. Batiștei 21 sector 2, str. Filipopescu David g-ra) 2 sector 2	1764, sec. XIX
358	B-II-m-B-18096	Casa bancherului Hermann Speler	municipiul BUCUREȘTI	Str. Batiștei 24A sector 2	1900
359	B-II-m-B-21024	Casa Bombă-Rahivanu	municipiul BUCUREȘTI	Str. Batiștei 27-27 A sector 2	
360	B-II-m-B-18097	Casă	municipiul BUCUREȘTI	Str. Batiștei 39 sector 2	1897 - 1911
361	B-II-p-B-18098	Ansamblul de arhitectură "Str. Băcani"	municipiul BUCUREȘTI	Str. Băcani sector 3	sf. sec. XIX

INSTITUTUL NAȚIONAL AL PATRIMONIULUI

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



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

• **Identificarea proprietății subiect:**

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

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

• **Distribuția pe nivele:**

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

• **Descrierea spațiilor:**

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

- **Stare tehnică:** Foarte bună

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

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

3. PREZENTAREA PIETEI SPECIFICE

- **Adresă:** Str. Batiștei nr. 14, Sector 2, București
- **Localizare:** București, ultracentral, Zona Universitate
- **Limite geografice ale pieței locale:** Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața spațiilor comerciale stradale, asimilate segmentului de produse secundare al pieței de retail cu amplasare ultracentrală.
- **Evoluția valorilor imobiliare:** În continuare sunt prezentați principalii indicatori ai pieței imobiliare specifice pentru București, în T2 2018:

Centre comerciale	Rata de capitalizare (%)	Chirie (euro/mp/lună)
CBRE Romania	6.75%	65 pentru un spațiu de 100 mp la parter
Colliers International	6.50 - 7.25 % produse primare, 8.00 - 9.50% produse secundare	55-70 produse primare, 40-50 produse secundare
Darian DRS	Artere principale: 7.50 - 8.50 % Artere secundare: 8.50 - 9.50%	ultracentral: 30 - 60; central: 25-40; median și periferic: 15-25
Cushman&Wakefield Echinox	6.75%	70-80 pentru un spațiu de 100 mp la parter
Jones Lang LaSalle	7.25%	65-75 pentru un spațiu de 100 mp la parter
Knight Frank	7.25%	60-65 pentru un spațiu de 100 mp la parter

sursa: Revista "Valoarea oriunde este ea"; nr. 19 / iunie 2018

- **Condițiile pieței specifice în zonă**

oferă pentru închirierea de spații comerciale amplasate în București, ultracentral, Zona Universitate se încadrează în intervalul 25.00 Euro/mpAu + 35.00 Euro/mpAu, funcție de dimensiune, localizare, acces și vizibilitate, facilitățile amplasamentului (ex. parcare), calitatea construcțiilor, etc. Ofertele reținute pentru analiză au fost verificate telefonic, fără inspecție și sunt prezentate sintetizat în tabelul următor și în Anexa 3:

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

*Pretul nu include TVA



marja de negociere la închiriere este estimată la nivelul de 5%-10%;
 rata de capitalizare pentru segmentul retail, produse secundare este în intervalul 8.00% ÷ 9.50% potrivit informațiilor publicate în revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 19/iunie 2018, pe baza celor mai recente studii de piață;
 rata de capitalizare pentru segmentul retail, produse primare este în intervalul 6.50% ÷ 7.25% potrivit informațiilor publicate în revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 19/iunie 2018, pe baza celor mai recente studii de piață;
 prețul de ofertă pentru vânzarea de spații comerciale stradale, la parter de bloc este în intervalul 3,111 Euro/mpAu – 4,957.00 Euro/mpAu funcție de dimensiune, tipul de acces și vizibilitate, starea construcției și alte facilități oferite de amplasament. Ofertele reținute pentru analiză au fost verificate telefonic, fără inspecție și sunt prezentate sintetizat în tabelul următor și în Anexa 4:

Locație	Sursa	Acces	Tip Imobil	Stare tehnică	Au (mp)	Distribuție pe nivele	Pret oferta* (Euro)	Pret oferta* (Euro/mpAu)
Zona Aleneul Român	https://www.spatilcomerciale.ro/vanzare/bucuresti/romana/spatiu-comercial-de-vanzare-XABG04001	Str. Benjamin Franklin	Spațiu comercial la parter	bună	242.10	S+P	1,199,999	4,957
Zona Calea Victoriei - Universitate	https://www.spatilcomerciale.ro/vanzare/bucuresti/universitate/spatiu-comercial-de-vanzare-X4KE14092	nc	Spațiu comercial la parter	bună	225.00	S+P	700,000	3,111
Zona Universitate - Magheru	https://www.spatilcomerciale.ro/vanzare/bucuresti/magheru/spatiu-comercial-de-vanzare-X17L14016	nc	Spațiu comercial la parter	bună	135.00	S+P	525,000	3,889
Zona Lipscani - Centrul Vechi	https://www.spatilcomerciale.ro/vanzare/bucuresti/centrul-istoric/spatiu-comercial-de-vanzare-X4KE1409G	nc	Spațiu comercial la parter	bună	340.00	P+Mz	1,530,000	4,500

*Prețul nu include TVA

● **Concluziile analizei de piață:**

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

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

gradul de neocupare este considerat de 0%;

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

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

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

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

4. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale evaluării:

- ◆ **abordarea prin piață**

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

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

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

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

- ◆ **abordarea prin venit**

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

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

- ◆ **abordarea prin cost**

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

4.1. ABORDAREA PRIN VENIT

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

Amplasamentul și suprafața totală utilă ne determină să considerăm rezonabil un nivel mediu al chiriei atribuibil proprietății subiect situat în intervalul 25.00 Euro/mpAu/lună ÷ 28.00 Euro/mpAu/lună, cu o marjă de negociere de 10%.

În general cheltuielile de exploatare se împart în trei categorii:

- cheltuieli fixe: impozite, asigurări



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

În estimarea cheltuielilor de exploatare am considerat următoarele:

- pentru impozitul pe clădire 1.5% din valoarea construcției, stabilită pe baza costului de reconstrucție și considerând deprecierea fizică aferentă vechimii;
- cheltuielile cu asigurarea se consideră la 0.24% din valoarea construcției;
- pentru rezerve de înlocuire 1% din venitul brut efectiv.

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

Amplasamentul proprietății și calitatea clădirii de evaluat ne determină să alegem rata de capitalizare la nivelul de 8.00%, din intervalul 8.00% - 9.50%, potrivit informațiilor publicate în revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 19/iunie 2018.

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

Rezultatele sunt prezentate în tabelul de mai jos:

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

*Chiriile sunt nete

4.2. ANALIZA REZULTATELOR ȘI ALEGEREA VALORII FINALE

Rezultat

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

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

Rezultatele obținute în abordarea prin venit pentru proprietatea subiect sunt în intervalul de 3,051.00 – 3,449.00 Euro/mpAu, față de intervalul de piață de 2,644.00 Euro/mpAu + 3,306.00 Euro/mpAu.

Având în vedere rezultatele obținute și prezentate mai sus, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, precum și scopul evaluării, în opinia evaluatorului o indicație a valorii de piață a proprietății imobiliare subiect localizată în Str. Batiștei nr. 14, la data de 26.09.2018, este de:

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

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



5. PREZENTAREA REZULTATELOR

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că așa cum se prezenta la data evaluării, o indicație a valorii de piață³ pentru proprietatea imobiliară subiect localizată în Str. Batiștei nr. 14, București, sector 2 este de:

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

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



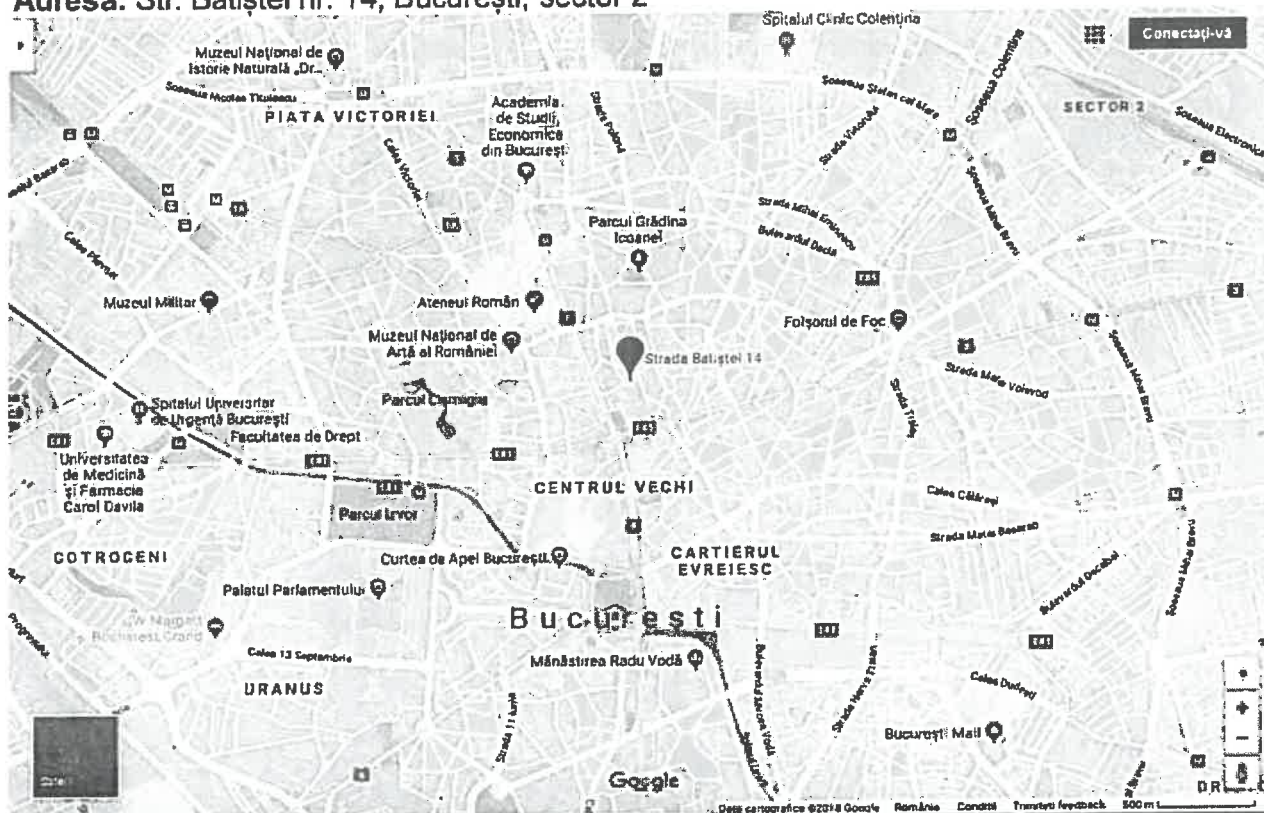
ANEXE

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



Anexa 1 – Hartă localizare

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

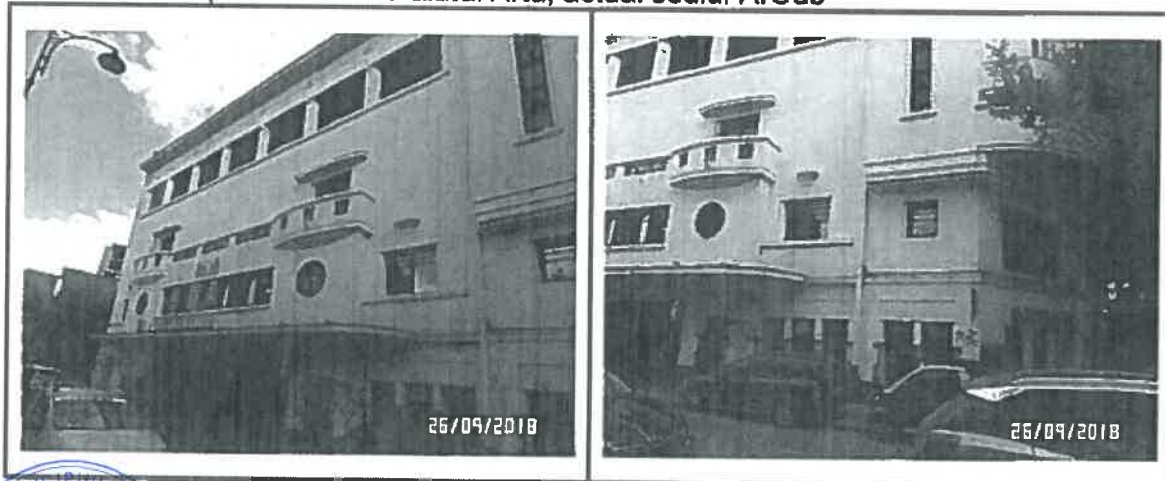


Anexa 2 – Fotografii proprietate imobiliară subiect

- Acces auto și vecinătăți

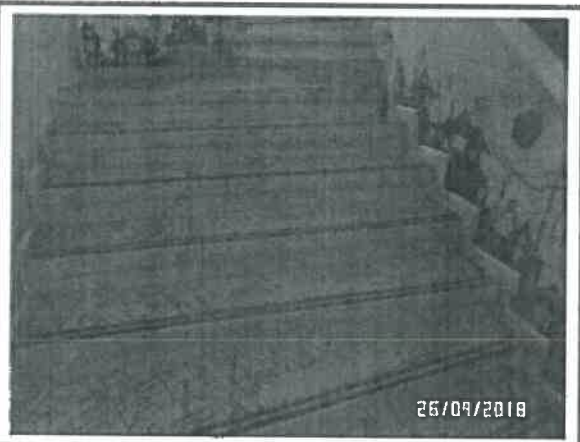


- Construcție de bază – Palatul Arta, actual sediul ArCub



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












Anexa 3 – Extras oferte de închiriere spații comerciale

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

[Intră în cont](#) [Cont nou](#)



SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spații comerciale
Spații comerciale de închiriat
Spații comerciale de închiriat în București
Zona Calea Victoriei
Adaugă anunț


Calea Victoriei, 160 mp, vad comercial bun !




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

De închiriat - Spațiu comercial

25 EUR / mp / lună
4.000 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă	160 mp
Tip mobil	Spațiu strădal
Suprafață totală proprietate	160 mp
Modificat la	30/09/2018




★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafață comercială	160 mp
Cămine / mp / lună	25 EUR/mp (total 4.000 EUR/lună)
Disponibil	imediat
Vitruă	13 m


Alte detalii despre proprietate

Spațiu comercial situat strădal pe Calea Victoriei, suprafață 160 mp, vitruă/ deschidere 13 m, toate utilizabile, vad comercial bun - pretabil diverse activități comerciale



Anunț publicat de
CAPITAL IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate



Ionuț Barbutu
0726.595.865
Alte telefoane:
0720 881 481

Pentru o identificare ușoară comunică alături de anunțul X5860401P, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

Trimite email

[Trimite unui prieten](#) +
[Raportează oferta incorectă](#) +



Localizare și puncte de interes

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



Stații autobuz	Distanță
Staze RATB 385, 104	aprox 230 m
Staze Piața Nașunilor Unite, linii 385, 124, N115, N120, N121, N122, 104, 123	aprox 340 m
Staze Elee Rodu, linii 385, 124, N115, N120, N122, 104, 123	aprox 370 m
Staze Grădina Cismigiu, linii 137, 103, 336, 601, N110, 138, 268, N118, 122, 90, 91, 61, 66, 69, 70, 85, 92	aprox 370 m
Staze RATB Piața Universității	aprox 400 m



Ionuț Barbutu
0726.595.865
Alte telefoane:
0729 881 481

CAPITAL Anunț publicat de
CAPITAL IMOBILIARE



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

[Intră în cont](#) | [Cont nou](#)



SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale
Spatii comerciale de inchiriat
Spatii comerciale de inchiriat in Bucuresti
Zona Calea Victoriei
Adaugă anunț

Spatiu comercial de 175mp in zona Calea Victoriei

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

De inchiriat: **Spatiu comercial**

28.57 EUR / mp / lună
4 999 75 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă	175 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	175 mp
Regim înălțime	P+7E
An construcție	1970
Mandat/ia	23/09/2018

[Salvează anunț](#)



Spații disponibile

Suprafață comercială	175 mp
Cuție / mp / lună	28,57 EUR/mp (total 4 999 75 EUR/lună), Comision standard
Disponibil	imediat
Etaj	Parter
Înălțime spațiu	3,5 m
Stieră	Da

Alte detalii despre proprietate

Raich & Raich Imobiliare va prezenta în vederea închirierii un spațiu comercial stradal situat la parterul unui imobil P+Mezanin+6E, construit în anul 1970. Imobilul este situat ultracentral, în apropiere Piața universităților, Centrul vechi. Locația este luminoasă și are ca dotări centrala proprie. Suprafața utilă este de 175mp. Imobilul este din beton și cărămidă. Pentru detalii va rugăm contactați brokerul 0730 177 167.

Tr grupul sanitare 2
Suprafata constructa: 175 mp
Tr incaperi 2
Utilitati - Utilitati generale (Curent/Apa Canalizare Gaz)

preinchiriere 5000
monedainchiriere EUR
preinchiriereunitar 28 57
monedainchiriereunitar EUR

Disponibilitate proprietate **Imediat**

Anunț publicat de
RAICH & RAICH IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate



Cristina Dayber (Broker Imobiliar)
0730.177.167
Alte telefoane:
021 5280655
0730 177.114

Poți să îți identifice ușor comunică și-ul anunțului
X0PN14003 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

Trimite email

[Trimite unui prieten](#) +

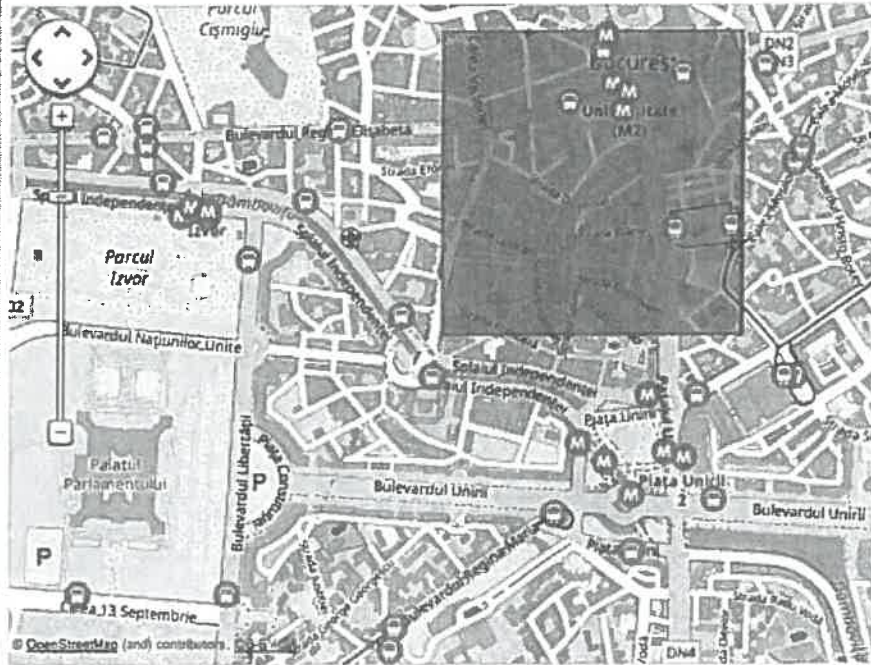
[Raportează oferta incorectă](#) +



Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Calea Victoriei

-



Stații autobuz	Distanță
Statie Piata Sf Gheorghe, linii: 5, 16, 21, 381	aprox 50 m
Piata Unirii	aprox 380 m
Statie RATB Piata Universitatii	aprox 390 m
Statie Piata Rosei linii: 61, 66, 69, 70, 85, 90, 91, 92, 336, 601	aprox. 400 m



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



Anunț publicat de
RAICH & RAICH IMOBILIARE



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

[Intră în cont](#) [Cont nou](#)

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

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



Inchiriere spațiu comercial Calea Victoriei

București, zona Victoriei [vezi harta](#)

De închiriat: **Spațiu comercial**

29.41 EUR / mp / lună
5 000 EUR / lună

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

[Salvează anunțul](#)

Anunț publicat de **HOUSE ADVISERS**

Cere detalii despre această proprietate

Alexandru Ion
0757.704.332

Pentru o identificare ușoară comunică cu noi anunțata K7D114001 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

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

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

[Trimite email](#)

Spații disponibile

Suprafață comercială	170 mp
Ciuită / mp / lună	29,41 EUR/mp (total 5 000 EUR/lună)
Disponibil	imediat
Etaaj	Parter

Alte detalii despre proprietate

Inchiriere spațiu comercial Calea Victoriei. Dispune de o suprafață utilă de 170 mp, deslășurată S+P(83+87mp), spațiu depozitare, aer condiționat, vitrina 9 ml.

Structura rezistență beton
Suprafața construită: 190 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:

Alte detalii zona - Amenajare străzi (Asfaltate, Betonate), Iluminat stradal
Utilități - Climatizare (Aer condiționat); Acces Internet (Cablu, Fibra optică, Wireless); Utilități generale (Curent trifazic, Apa)
Finisaje - Stare interior (Bună)
Servicii - Serviciu Imobiliu (Administrare)

monedavanzare EUR
monedavanzaremp
preinchiriere 5000
monedainchiriere EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat
Alte detalii pret

[Raportează oferta incorectă](#)



Localizare și puncte de interes

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

Stații autobuz	Distanță
Stare RATB Pata Universității	aprox. 200 m
Stare Pata Universității linii 122, 137, 138, 268, 381, 783	aprox. 340 m

<p>Alexandru Ion 0757.704.332</p>	<p>Anunț publicat de HOUSE ADVISERS</p>
---	--



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



Universitate, 80 mp, stradal, vad comercial

Bucuresti, zona Universitate

De inchiriat: Spatiu comercial

31 EUR / mp / luna

2 480 EUR / luna

Suprafata totala disponibila: 80 mp

Tip imobil: Spatiu stradal

Suprafata totala proprietate: 80 mp

Modificat la: 30/09/2018



Sărbătoră anunt

Spații disponibile

Suprafata comerciala: 80 mp
Chirie / mp / luna: 31 EUR/mp (total 2 480 EUR/luna);
Disponibil: imediat
Vărită: 5 m

Alte detalii despre proprietate

Universitate - spatiu comercial pozitionat stradal, suprafata 80 mp, vărită stradală, grup sanitar, vad comercial foarte bun

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

CAPITAL

Anunț publicat de:
CAPITAL IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate



Ionut Bar

0726.....865

Alte telefoane:
0720 881 481

Pentru o identificare ușoară comunică cu numărul X5860402R, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro



Localizare și puncte de interes

StreetView Mijloace de transport Învățământ Supermarket/Mall Recreere Parcuri



Stații autobuz	Distanță
Statió Piața Universității 122,137,138,268,381,783	aprox. 80 m
Statió RATB Piața Universității	aprox. 220 m
Statió Piața Rossetti 61,66,69,70,85,90,91,92,336,601	aprox. 220 m
Statió Nicolae Bălcescu, Linie 166, 300, 368, 226, 126	aprox. 260 m
Statió RATB Rossetti 311 (en)	aprox. 390 m
Mai multe...	

 **Ionuț Barboteu**
0726.595.865
Alte telefoane:
0720 681 481

CAPITAL Grupul public de
CAPITAL IMOBILIARE



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

Intră în cont | Cont nou

SpatiiComerciale.ro
Brow, rent, investiti

[Spatii comerciale](#) |
 [Spatii comerciale de inchiriat](#) |
 [Spatii comerciale de inchiriat in Bucuresti](#) |
 [Zona Intercont](#) |
 [Adaugă anunț](#)

Spatiu comercial stradal Universitate Intercontinental

Bucuresti, Sector 1, zona Universitate
Strada Babusiei nr. 12

Anunț publicat de
SIRENIS IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate

De închiriat | Spatiu comercial

33 EUR / mp / lună

2 640 EUR / lună

Suprafață totală
disponibilă 80 mp

Tip imobil Spatiu stradal (Spatiu
comercial stradal
Universitate
Intercont)

Suprafață totală
proprietate 80 mp

Suprafață teren 80 mp

Modificată la 24/09/2018



Salvează anunț

Nicoleta (Consultant Imobiliar)

0722.714.293

Alte telefoane:

0766.437.550

Pentru o identificare ușoară comunică cu-ul anunțului
X73J04016, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt
interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile
SpatiiComerciale.ro

Trimite email

Trimite un nou anunț

Racontează o experiență

Spații disponibile

Descriere spațiu	Spatiu comercial stradal Universitate Intercont
Suprafață comercială	80 mp
Chirie / mp / luna	33 EUR/mp (total 2 640 EUR/lună) Comision: 1400
Disponibilitate	imediat

Alte detalii despre proprietate

Agente imobiliara va ofera spre inchiriere spatiu comercial stradal situat in zona Universitate Intercontinental, strada Babusiei nr. 12, grup sanitar, curent trifazic. Pretabil orice activitate comerciala, trafic pietonal intens

Localizare și puncta de interes

[Sărbători](#) |
 [Mijloace de transport](#) |
 [Inchiriat](#) |
 [Supermarket/Mall](#) |
 [Recreere](#) |
 [Parcări](#)



Stația autobuz

Destinația

Stiaoa Pata Universitatii nr. 122 137 138,268,381 783

aprox. 210 m



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

[Intră în cont](#) [Cont nou](#)

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

[Spatii comerciale](#) [Spatii comerciale de inchiriat](#) [Spatii comerciale de inchiriat in Bucuresti](#) [Zona P-ta Universitatii](#) [Adauga anunt](#)

Inchirieri Spatii Comerciale Zona Batistei

Bucuresti, Sector 7, zona P-ta Universitatii [vezi harta](#)

[De inchiriat](#) [Spatiu comercial](#)

34,88 EUR / mp / lună

3 000 EUR / lună

Suprafață totală rasponabilă	86 mp
Tip imobil	Bluc de apartamente
Suprafață totală proprietate	86 mp
Mădăcal la	21/08/2018



[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

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

Alte detalii despre proprietate

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

Suprafata construita: 86 mp
Vici cunoscute
Destinație recomandată: comercial
Link extern:
Utilități - Sistem incalzire (Centrala proprie), Climatizare (Aer conditionat) Utilități generale (Curent Apa, Canalizare, Gaz)

preinchiriere 3000
moneda inchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat
Alte detalii pret:



Anunț publicat de
**ASOCIATIA BROKERILOR
IMOBILIARI**

Cere detalii despre această proprietate



Ionut Obrejan (Broker acreditat ABI)

0723.277.601

Pentru o identificare ușoară comunică cu numărul X81C14039, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon

Email

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

[Trimite email](#)

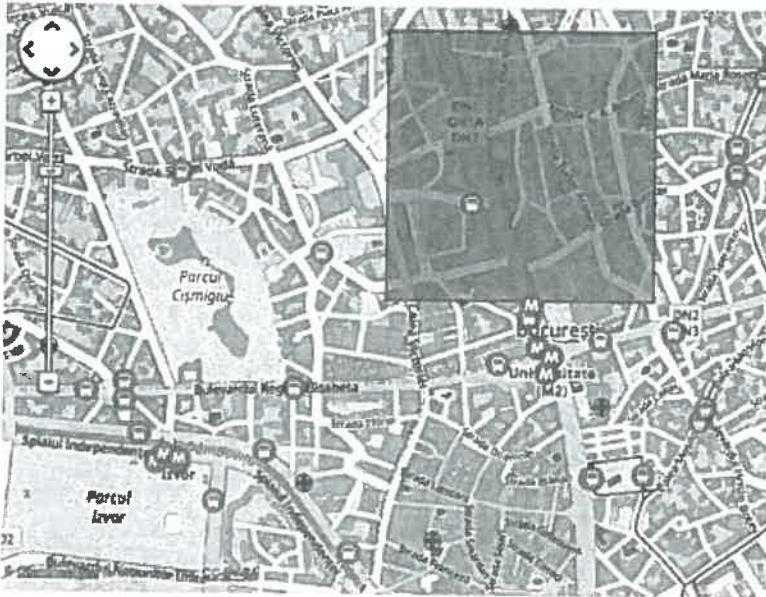
[Trimite unui prieten](#)

[Raportează o greșală în această](#)



Localizare și puncte de interes

Măsoare de transport Învățământ Supermarket/Mall Recreere Parcări



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



Ionuț Obrejan (Broker acreditat
ABI)
0723.277.601



Asociație publică de
A SOCIETATEA BROKERILOR IMOBILIARI



Anexa 4 – Extras oferte de vânzare spații comerciale

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

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

Spații comerciale Spații comerciale pe vânzare Spații comerciale de vânzare în București zona Romana Adresa Amint

Proprietar - vand spațiu comercial langa Ateneul Roman

București, Sector 1, zona Romana
Strada Benjamin Franklin Nr. 16 [vezi poza](#)

LA GLOIRE: Anunț publicat de LA GLOIRE PARC OU LAC

Cere detalii despre această proprietate

De vânzare **Spațiu comercial**

1.199.999 EUR + TVA
Comision 0% cumpărător

Suprafață totală	242,1 mp
Înălțime spațiu	7 m
Vârstă	25 m
Tip mobil	Bloc de apartamente (Benjamin Franklin nr 16)
Modificat la	30/06/2018



☆ [Salvează anunț](#)

Administrator
021.3311100

Pentru o identificare corectă comunicăți-vă numărului
XA8G04001, de pe SpatiuComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această propunere

Sunt de acord cu termenii și condițiile
SpatiuComerciale.ro

[Trimite email](#)

[Trimite un mesaj](#)

[Raportează oferta incorectă](#)

Alte detalii despre proprietate

Recomandare pentru investitie

Spațiul comercial se află lângă Ateneul Român, chiar pe colț, la intersecția străzilor Benjamin Franklin și Nicolae Gheorghe. Singura zonă din București, rămasă cu parfum autentic din epoca București Micul Paris înfășurată în prezent de restaurante, bănuți și magazine de lux.

Partenul, open space, cu suprafața de 103,8 metri pătrați este foarte înalt (7 metri), geamurile vitrate sunt de asemenea mai mult decât generoase, permit pătrunderea luminii naturale și lasă la vedere frumusețea străzilor alăturate, cu iz de centru peletonal.

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

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

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

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

https://www.spatiocomercial.ro/vanzare/bucuresti/romania/spatiu-comercial-de-vanzare-XA604001

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți Ateneul Roman

Sistem View Măscare în transport Înălțime Supermarketul Recovers Parcan



Parcări	Distanță
Parcari	aprox. 130 m
Parcari	aprox. 150 m
Parcari	aprox. 150 m
Parcari	aprox. 300 m
Parcari	aprox. 300 m
Maximal...	

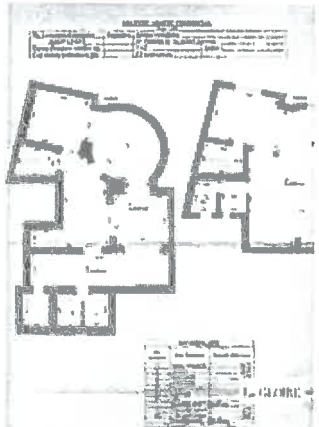
Se afișează doar primele 13 puncte de interes salvate pe o rază de 2 km față de proprietate

Agencia Imobiliară
021.3311100


LA GLORIE Imobiliare și servicii
LA GLORIE PARC DU LAC

https://www.spatiocomercial.ro/vanzare/bucuresti/romania/spatiu-comercial-de-vanzare-XA904001

Proprietar - vand spatiu comercial langa Ateneul Roman



Imaginație 3D




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

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

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

[Spatii comerciale](#) [Spatii comerciale de vanzare](#) [Spatii comerciale de vanzare in Bucuresti](#) [zona Universitate](#) [Actualizat](#)

spatiu Calea Victoriei

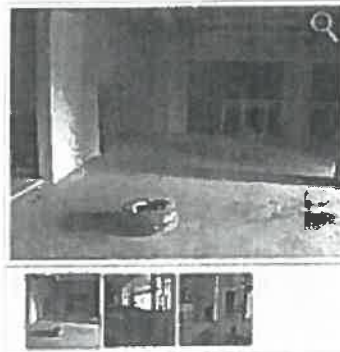
Bucuresti, zona Universitate [vezi harta](#)

De vanzare Spatiu comercial

700 000 EUR

Comision standard

Suprafata totala	160 mp
Vitrina	Da
Tip Imobil	Bloc de apartamente
Suprafata totala proprietate	160 mp
An constructii	1980
Modificata	25/09/2018



[Salveaza anuntul](#)

Alte detalii despre proprietate

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

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

prevanzare 700000
mededavanzare EUR
prevanzaremp 4375
mededavanzaremp EUR
preinchiriere 3840
mededainchiriere EUR
preinchiriereunitar 24
mededainchiriereunitar EUR

Pre inchiriere 3840 EUR / luna, 24 EUR/ mp / luna
Disponibilitate proprietate: Imediat

Anunt publicat de **IMOBILIAR EXPERT GRUP**

Cere detalii despre această proprietate



Cătălin Popescu (Consultant Imobiliar)

0742.102.309

Alte telefoane:
0751.040.112

Pentru o identificare uşoară comunică ni-ui adresa: X4KE14092, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactaţi, sunt interesat de această proprietate

Suni de acord cu termenii și condițiile Spas:Comerciale.ro

[Trimite email](#)

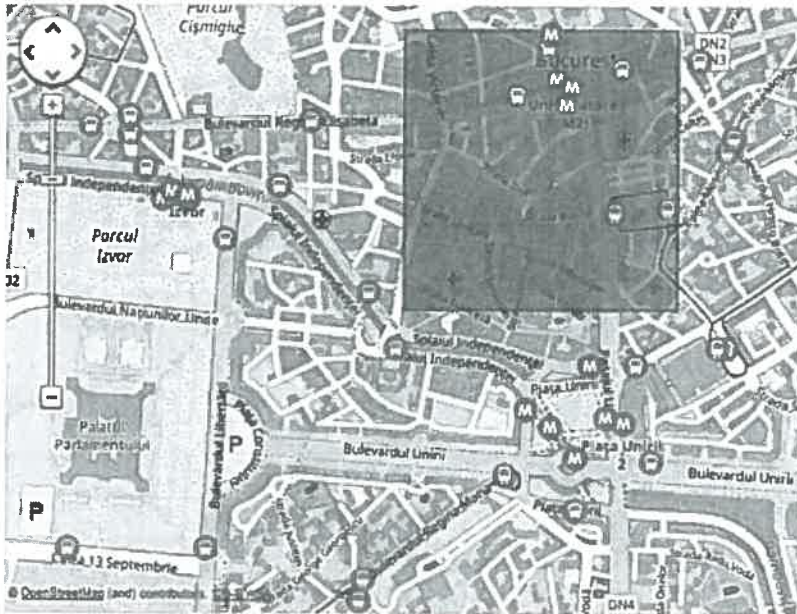
[Trimite unui prieten](#)

[Raportează o eroare în corectă](#)



Localizare și puncte de interes

Măștițe de transport Învățământ Supermarket/Mall Recreere Parcări



Stații autobuz	Distanță
Statiă Piața Sf. Gheorghe, linii 5, 16, 21, 381	aprox 120 m
Piața Unirii	aprox 290 m
Sf. Vineri, terminal linii 40, 55, 56, 385	aprox 400 m
Statiă RATB Piața Universității	aprox 450 m
Statiă Piața Rosetti linii 61, 66, 69, 70, 85, 90, 91, 92, 336, 601	aprox 480 m



Cătălina Popescu (Consultant
imobiliar)
0742.102.309
Alte telefoane:
0751 040.112



Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP



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

[Intră în cont](#) [Cont nou](#)



SpatiiComerciale.ro
broun, retail, investiti

[Spatii comerciale](#)
[Spatii comerciale de vanzare](#)
[Spatii comerciale de vanzare in Bucuresti](#)
[Agenti imobiliari](#)
[Adaugă anunț](#)

Vanzare spatiu comercial 135mp central ultracentral Bdul Magheru

Bucuresti, zona Magheru [vezi harta](#)

De vânzare: Spatiu comercial

525 000 EUR
Comision: 3%+IVA

Suprafata totală	135 mp
f-p (imobil)	Centru comercial
Suprafata totală proprietate	135 mp
Stadiu constructie	exista
Multimedial a	01/10/2018

★ [Salvează anunț](#)








Cere detalii despre această proprietate



Daniel Andrei (Partener Galary Imob)

0744.792.982

Pentru o identificare ușoară comunică și-ți anunțul X17L14016, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

Trimite email

[Trimite unii prieten](#)

[Raportează oferta incorectă](#)

Alte detalii despre proprietate

GLX1018055. Dama sa va deschide o afacere dar nu ati gasi inca spatiul care sa va avantajeze si sa puna in valoare maxima conceptul si vizunea businessului dvs ?

Aveți acum posibilitatea de a achiziționa un spatiu comercial de 135 mp, in zona ultracentrala, B-dul Magheru, aproape de Universitate.

Spatiul este foarte generos, format din parter si subsol (poate fi utilizat ca spatiu de depozitare), fatada de sticla, potrivita pentru vitrina, pozitionare stradala

Pret: 525000 euro, pret negociabil Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI CONTACT NON-STOP

Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata terase: 0 mp
Nr garaje: 0
Vici cunoscute:
Nr incaperi: 3

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate), Mijloace de transport, iluminat stradal
Utilitati - Acces internet (Cablui), Utilitati generale (Curent/Apa, Canalizare)
Finisaje - Podele (Grăsjie); Stare interior (Buna); Ferestre cu geam termopan (Aluminiu)

prevanzare: 525000
monedavanzare: EUR
prevanzare mp: 3888.89
monedavanzare mp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare și puncte de interes



Stații autobuz	Distanță
Stade Nicolae Balcescu Linie 168, 360, 368, 226, 126	aprox. 130 m
Stada Pella Universitatea linia 122, 137, 138, 268, 381, 783	aprox. 220 m



Daniela Andret (Partener Galaxi Imob)
0744.792.982



Anunț publicat de
GALAXY IMOB



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

Intră în cont Control nou

SpatiiComerciale.ro
Biroaul retail, investitii

Adună anunt

Spatiu comercial de 340mp in Centrul Istoric.

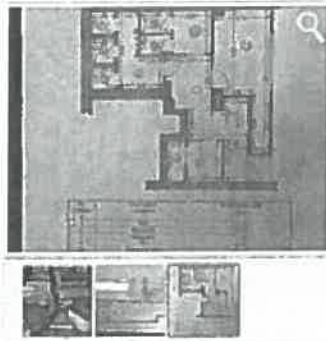
Bucuresti, zona Centrul istoric [vezi harta](#)

De vânzare - **Spatiu comercial**

1 530 000 EUR

Comision: standard

Suprafata totala	340 mp
Inaltime spaju	4.5 m
Vitrina	Oa
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafata totala proprietate	340 mp
Regim inaltim	P-1E
An constructie	1940
Modificatia	30/09/2018



Salvează anunț

Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

Cere detalii despre această proprietate



Laurențiu Diaconu (Broker Imobiliar)

0740.113.867

Alte telefoane:
0751 040 112

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X4KE1409G de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați sunt

Alte detalii despre proprietate

ID Proprietate CP605914

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

Informatii privind vanzarea imobilului

- Pret de vanzare: 1 190.000 euro, Nu se aplica TVA.
- Pret/mp util = 3.500 euro,
- In acest moment spatiul comercial este inchiriat producand venituri

nr grupuri sanitare: 2

Suprafata constructia: 408 mp

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

pret vanzare: 1530000

monedavanzare: EUR

pret vanzare mp: 4500

monedavanzare mp: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

Trimite email

Trimite unui prieten

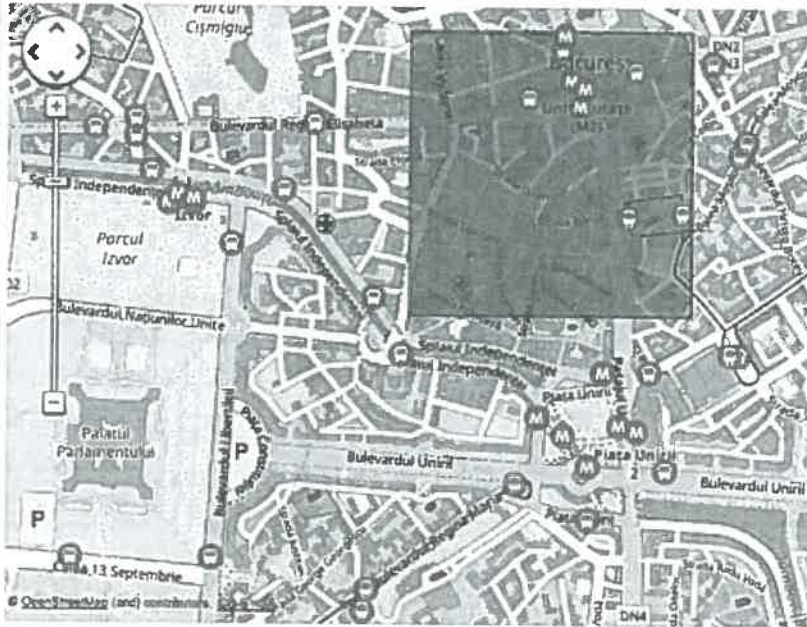
Raportează oferta incorectă



Localizare și puncte de interes

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

Mijloace de transport Învățământ Supermarket/Mat Recreere Parcuri



Stații autobuz	Distanță
Stăți Piața Sf Gheorghe, lin: 5, 16, 21, 381	aprox. 180 m
Piața Unirii	aprox. 290 m
Sf Viner, terminal lin: 40, 55, 56, 385	aprox. 440 m
Stăți RATB Piața Universității	aprox. 470 m
Stăți Piața Nașterii Linii lin: 185, 124, N115, N120, N151, N122, 104, 123	aprox. 500 m



Laurențiu Diaconu (Broker Imobiliar)
0740.113.667
Alte telefoane:
0751 040.112



Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP



Anexa 5 – Documente de la client



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu



Serviciul Concesionări
Nr. 1103/06.07.2018

NOTA COMANDA

Către,

S.C. MEDIACITY S.R.L

fax: 021/310.03.99

Referitor - CONTRACT SUBSECVENT nr. 4 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 ce are ca obiect „serviciu de evaluare imobiliară a bunurilor 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 Str. Bălștei nr. 14, sector 2.
 - suprafață desfășurată cca. 456,46 mp;
 - suprafață teren aferent cca : 135,33 mp.

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

Prodarea către beneficiarul Municipiului 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 PERȘUNARU

Întocmit: Elena Cobre

B14, Regina Elisabeta nr 47 cod poștal C02013, sector 3, București, România
Fax: 021 303.03.20
<http://www.pmc.ro>





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

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

Nr. cadastru	61758
Zona	28
Lana	09
Anul	2018
Cod verificare	
12000000797	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 47632

Nr. cadastral vechi: 12714-1;1

Adresa: Loc. București Sectorul 2, Str. Bălăstet, Nr. 14, Et. 5+DEM+P, Ap. 5P COM., Jud. București
Parti comune: Casa scari, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (imp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	228029-C1-U1	-	456,45		135,33	

SUBSOL - 3 CAMERE, 2 CAMARI B ROU, SAS - 109,64MP
DEMISOL - DEPOZIT, FRIGIDER, WC (5)
LAVOAR (2), SPALATOR VASE, CAMARA, HOL (3), OFICIU, BUCATARIE, BUFET, SAS, (2), CASA SCARA, VESTIAR, SALA DE MESE, BAR - 30.001MP
PARTER - SPATIU COMERCIAL, WINDFANG - 45,80MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
17469 / 16/04/2014	
Act Notarial nr. 347, din 15/04/2014 emis de NP U. BUNAC DANIELA (act notarial nr. 349/13 04 2014 emis de RNP UJDUJAC DANIELA)	
B13 se noteaza conventie de incetare a promisiunii bilaterale de vanzare-cumparare aut 2062/01 10 2013, modificata prin actul adRional nr 1, prin care promitentii vinzator declara in mod expres ca sint de acord ca proprietarul actual sa transfere catre promitentul cumparator dreptul de proprietate asupra imobilului	A1
B14 Intabularea drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) S.C. OPTIM INVEST COM S.R.L., Cif:16335006	

C. Partea III. SARCINI.

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



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

Uplată Individuală, Adresă: Loc. București Sectorul 2, Str. Batistel, Nr. 14, Et. S+DEM+P, Ap. 51, COM.,
Jud. București

Parti comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Trepte, Instalati, Teleske, Alte parti comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cota părți comune	Cota teren	Observații / Referințe
A1	228029-C1-U1	-	456,46	-	135,33	

SUBSOL - 3 CAMERE, 2 CAMARI, BIROU, SAS - 109,66MP
DEPOZIT - DEPOZIT, FRIGIDER, WC (5),
LAVOAR (2), SPALATOR VASE, CAMARA, HOL (3), OFICIU, BUCATARIE, BUFET, SAS, (2), CASA SCARII, VESTIAR,
SALA DE MESE, BAR - 30 001MP
PARTER - SPATIU COMERCIAL, WINDFANG - 45 80MP

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

Data și ora generării,
28/09/2018, 11:11

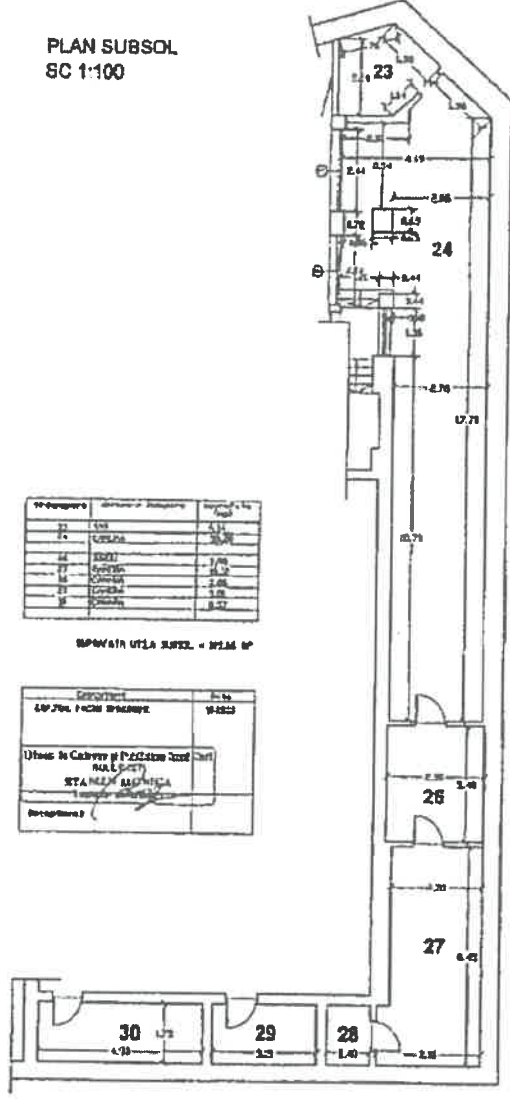


RELEVU IMOBIL
SC.1/100

Arcașul de proprietate	Suprafața	Str. De Libertate nr. 14	
00000-01-02			
Carte Funciara colectiva nr		LAT	Sect. 2, Bucuresti
Cod unitate individuala		CF Individuala	

11064/2013

PLAN SUBSOL
SC 1:100



Numar	Descrierea	Suprafata (m ²)
23
24
25
26
27
28
29
30

SPANATA UTIA RUTII = 02.16 MP

Obiect	...
Adresa	...
Stabiliment	...

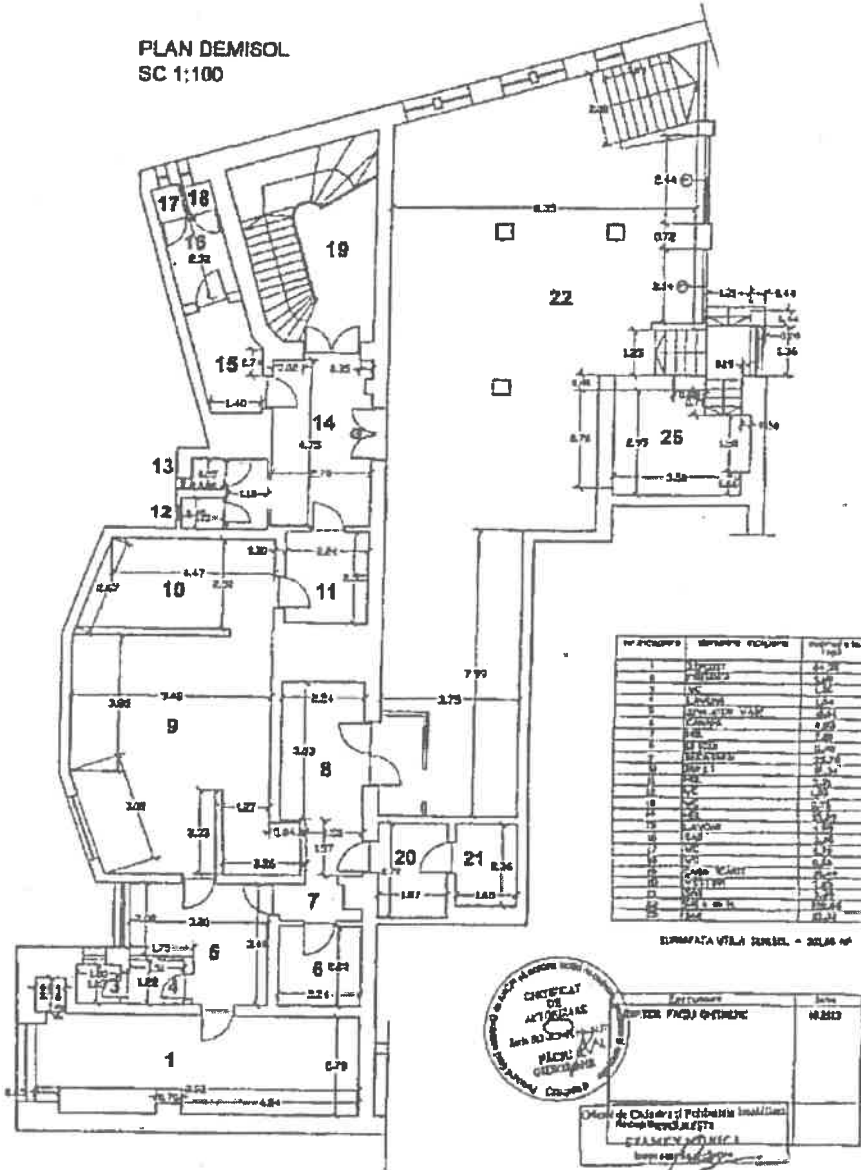


RELEVU IMOBIL
SC.1/100

Nr. cadastral al terenului E28029-C3-12	Destinație	Str. Bulevard nr. 19	
Carta Funciune edificativă nr. Carta urbe la individualitate	UAT	Sec. 2, Bucuresti	
	OF individualitate		

5/02/2013

PLAN DEMISOL
SC 1:100



Nr. incalzire	Simbol incalzire	Suprafata
1	Incalt	41.28
2	Incalt	1.47
3	Incalt	1.47
4	Incalt	1.47
5	Incalt	1.47
6	Incalt	1.47
7	Incalt	1.47
8	Incalt	1.47
9	Incalt	1.47
10	Incalt	1.47
11	Incalt	1.47
12	Incalt	1.47
13	Incalt	1.47
14	Incalt	1.47
15	Incalt	1.47
16	Incalt	1.47
17	Incalt	1.47
18	Incalt	1.47
19	Incalt	1.47
20	Incalt	1.47
21	Incalt	1.47
22	Incalt	1.47
23	Incalt	1.47
24	Incalt	1.47
25	Incalt	1.47
26	Incalt	1.47

PRIMĂRIA UTILEI BUCUREȘTI - 20128 nr



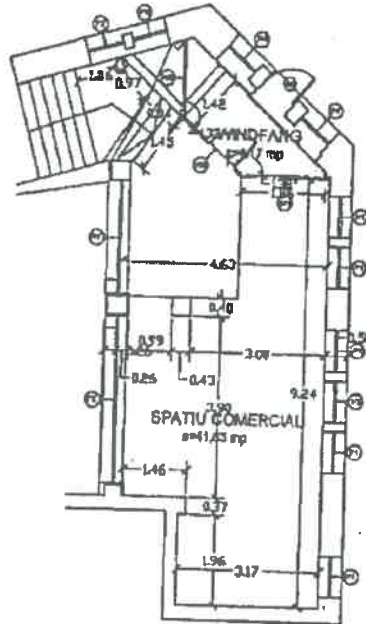
Atestare	
PROIECTANT	10.2013
Director de Construcții și Protecția Mediului Anca Popescu PRIMĂRIA BUCUREȘTI Serviciul Urbanism	



RELEVU IMOBIL
SC.1/100

5/NOV/2013

Nr.cadastral al terenului 226029-CI-U1	Suprafata	Str. Batistei nr. 14	
Carta funciara colectiva nr		UAT	Sect. 2, Bucuresti
Cod unitate individuala/cu		CF individuala	



PLAN PARTER
SC 1:100

nr.incapere	denumire incapere	suprafata
1	CAMBIOU	4.47
2	SPATIU COMERCIAL	41.53

SUPERFATA UTILA PARTER = 45.80 MP

Capitulari	Se va
DIPTON PACU GEORGHE	11.2013
Nr. Registrare: 1105/2 Publicitate Imobiliara BUCURESTI 2013 MARIA MONICA Director de cadastru	





FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

str. SCSISCI, nr. 14
sect. 02

SUCURSE
Tribunalul Municipality Sectorul 2
Cod Judetean: 18100
Cod Inregistrare: 18100

SCARTA SI UNULUI MOSEL



Numararea planului de autorizare:
Nr. autorizare:
Nr. cadastrelor si terenului total:
Nr. cartea terenului:

A. DATE REFERIToare LA TEREN *12714-111*

Nr. corp cadastrat	Categoria de teren	Cod grup de terenuri	Suprafata din proiectiuni (mp)	Clasa de calitate	Zona din planul de autorizare	Modul
1	CG	Y01				REGISTRANT BURETATA
TOTAL						

B. DATE REFERIToare LA CONSTRUCTI

Nr. corp cadastrat	Denumire	Suprafata constructa in mp (pmp)	Cod grup constructii	Modul
1	SPATIU COMERCIAL	51,78 + 11,14 + 3,08	CCOM	SCARA SCARA
TOTAL				

C. DATE REFERIToare LA PROPRIETAR

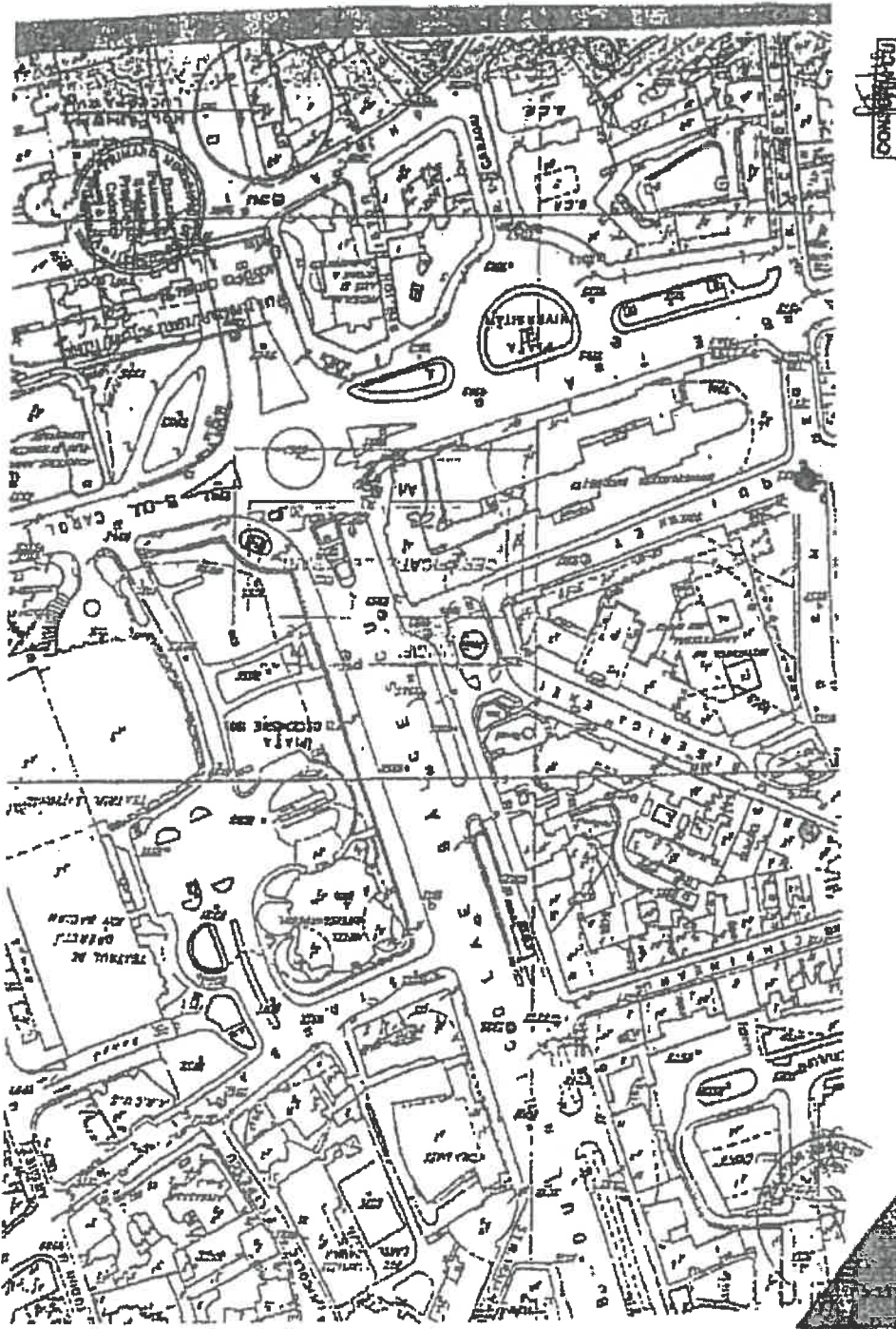
Nr. act.	Numele si prenumele proprietarului	Denumirea si adresa proprietarii	Cod numeric identificator proprietarii	Tipul actului de proprietate, nr. si data inregistrarii (an/luna/z)	Cod grup proprietate	Suprafata din act (mp sau cm)	Termen	Compartiment	Modul de achizitie	Modul de achizitie (an/luna/z)	Modul
1	B.C. ROMONI DOM BURLA	Bucuresti, Str. C. Kiselef, nr. 27, Buc. 1	18100000	Contr. de vnz. com. nr. 1904 din 08.2004	J	150,33	0	K	0	0	22.04% din 814,81 mp
TOTAL											



Data: luna 2004

Veritabil





CONSILIU
ORIGINALUL



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

PĂRȚILE CONTRACTANTE

- Societatea EDUMEDIASOFT S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în București, Șos. Pîșera, nr. 21-23, camera 2, bl. JH, sc. 2, et. 1, ap. 14, sector 1, cu număr de ordine în registrul comerțului 140/5499/2010, CUI 26997139, reprezentată prin asociat unio-administrator Tîrnăscu Aurelia, care l-a împuternicit, cu puteri depline, TÂNĂȘESCU VIRGIL-ROMEO, cetățean român, cu domiciliul în București, str. Cîrghel Vasile, nr.43, sectorul 1, posesor al C.I. seria EG, nr. 970197, actul de înm. București, la data de 28.08.2011, CNP 1640519400202, conform procesului autentificat sub nr.788/11.04.2014 de notarul public Dăbina Nicolae Băles din București, astfel cum a fost rectificat prin încheierea de rectificare nr.12/13.04.2014 de același notar public, și deciziei asociației unice nr.8/10.04.2014, în calitate de vânzător, și

- Societatea OPTIM INVEST COM S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în București, str. Turturelelor, nr.11 A, et.2, birou B9, sector 3, cu număr de ordine în registrul comerțului 140/10110/2004, CUI 16535906, prin administrator Societății SOREX AD CONSULT S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în comuna Mogyorós, str. Clobocului, nr.133, camera 62, județul Ilfov, cu număr de ordine în registrul comerțului 223/2472/2013, CUI 32137350, reprezentată prin administrator, CHIȚA DAN, cetățean român, cu domiciliul în București, șos. Giurgiului, nr.119, bl.11, sc.7, et.5, ap.239, sector 4, posesor al C.I., seria BT, nr.741460, actul de înm. București nr.3, la data de 17.03.2010, CNP 1520407400071, în baza hotărârii AGA nr. 83/10.03.2014, în calitate de cumpărător,

a intervenit prezenta contract de vânzare, în următoarele condiții:

Art.1 OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1 Societatea Societății EDUMEDIASOFT S.R.L. - prin mandatar TÂNĂȘESCU VIRGIL-ROMEO, vînd Societății OPTIM INVEST COM S.R.L. - prin administrator Societății SOREX AD CONSULT S.R.L., reprezentată prin administrator, CHIȚA DAN, dreptul mui de proprietate asupra imobilului - spațiul comercial - situat în București, str. Hatîrgel, nr. 14, S+DEM+P, sector 2, cu număr cadastral 228029-CI-UI (nr.cad. vechi 12714-1+1), înscris în CF nr.228029-CI-UI a municipiului București - sector 2 (CF vechi nr.47632), compus din teren în suprafață de 134,33 mp și construcția edificată pe acesta, avînd o suprafață utilă totală de 454,46 mp, formată din subsol (asa, armer, birou, casieră, clădire, cameră, olătar), cu o suprafață utilă de 109,66 mp, denivel (depozit, frigider, WC, lavab, spălator vase, câșmar, hol, ofițer, buclărie, bufet, hol, WC, WC, hol, lavab, sca, WC, WC, casa scării, vestiar, asa, saală de mese, bar), cu o suprafață utilă de 301,00 mp și parter (spațiul comercial, windfang), cu o suprafață utilă de 43,80 mp (denumit în continuare „Imobilul”).

Imobilul este identificat conform documentației cadastrale modificată, realizată cu ocazia elinotării lucrărilor de reamenajare interioară autorizate prin Autorizația de construire nr. 488/1108352/19.07.2013 și procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.1191485/22.10.2013, actualizarea informațiilor tehnice fiind scitată în CF nr.228029-CI-UI, cu încheierea nr.51054/30.10.2013 a OCPI București - BCPI sector 2, astfel cum a fost rectificat prin încheierea nr.53830/18.11.2013 a OCPI București - BCPI sector 2. Anterior modificării documentației cadastrale imobilul era identificat astfel: imobil compus din teren în suprafață de 134,33 mp și construcția edificată pe acesta, avînd o suprafață construită desfurată de 525,24 mp, formată din subsol în suprafață de 453,39 mp și denivel în suprafață de 45,88 mp.

1.3 Vânzătorul, prin mandatar, declară că a dobîndit imobilul prin cumpărare, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.181/04.10.2010 de notarul public Dăbina Nicolae Băles din cadrul BNPA "Gaița, Popa și Băles" din București, rectificat prin încheierea nr.12/15.02.2013 de același notar public, înscris în CF nr.47632 a localității București - sector 2, cu încheierea nr. 393716/14.10.2010 a OCPI sector 2 București, de la Tîrnăscu Virgil-Romeo și Tîrnăscu Gabriela, care, la rîndul lor, au dobîndit imobilul prin cumpărare, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 631/28.08.2007 de notarul public Luiza Șteanu din București, încheiat în CF nr.47632 a localității București - sector 2, cu încheierea nr.972915/29.08.2007 a OCPI sector 2 București, de la S.C. ROMOVI S.R.L., care, la rîndul său, l-a dobîndit prin cumpărare, conform contractului de vânzare-cumpărare înregistrat sub nr.82, autentificat sub nr. 1904/03.06.2004 de notarul public Bucur Nicoleta din București, de la Consiliul Local al sectorului 2 București, încheiat în CF nr. 47632 a localității București - sector 2, cu încheierea nr. 9480/17.06.2004 a



Biroul de Carte Funciară de pe lângă Judecătoria sectorului 2 București, vânzarea imobilului fiind înscrisă în terenul Legii nr. 550/2002, cu completările ulterioare, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 550/2002, Hotărârea Guvernului nr.1341/2002 privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002, astfel cum a fost completată cu H.G. nr. 246/2003 și H.C.G.M.B. nr. 109/2003 și art.1294, art.1295 și urm. din vechiul Cod civil, ipoteca înscrisă prin încheierea nr.9481/17.06.2004 în favoarea Consiliului Local al sectorului 2 București fiind radiată conform încheierii nr.13829/02.06.2003 a OCPI sector 2 București.

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

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

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

Art.2 PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

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

(a) suma de lei (EUR), calculat la cursul de schimb stabilit de părți de 4,5 lei/1 EUR la data de 01.10.2013, s-a achitat la data de 02.10.2013, prin transfer bancar, din contul cumpărătorului Societatea OPTIM INVEST COM S.R.L., nr. RO10BRDE410SV19094064100, deschis la BRD-GSO S.A. - Agenția Rahova, în contul denumit ROTARU MIHAI nr. RO34RZHR000006006862462, deschis la Raiffeisen Bank, conform ordinului de plată din data de 02.10.2013, vizat de BRD-GSO S.A. - Agenția Rahova, în baza Protocolului bilateral de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2062/01.10.2013 de notarul public Alexandru Iulian Tiberiu Bugen din București, pe care Societatea OPTIM INVEST COM S.R.L. a încheiat-o cu persoanele care deținea la data de 01.10.2013 în proprietate imobilul, respectiv cu soții Rotaru Mihai și Rotaru Irina Alexandrina, și în baza convenției de locație a promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare mai sus menționată, convenția autentificată sub nr.347/15.04.2014 de notarul public Udumac Daniela din București, și

(b) suma de lei (EUR) echivalentul a EUR (EUR), la cursul stabilit de părți de 4,4730 lei/1 EUR, din creditul acordat cumpărătorului, Societatea OPTIM INVEST COM S.R.L., de BLOM BANK FRANCE S.A. PARIS SUCURSALA ROMÂNIA, conform contractului de credit nr.22296/15.04.2014, cu ordinul de plată din data de 15.04.2014 (care va fi predat mandatului vânzătorului cu viza băncii la data autentificării prezentului contract), în contul vânzătorului.



Carte Funciara pentru autentificare nr.16033/08.04.2014, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – BCPI sector 2, cu excepția ipotecii legale notată în dosarul soților Rotaru Mihai și Rotaru Irina Alexandrina constituită în baza Convenției de vânzare-cumpărare a imobilului contractului de vânzare autentificat sub nr. 676/10.04.2013 de notarul public Dănila Nicolae Balaz, convenția autentificată sub nr. 2609/18.12.2013 de același notar public și a promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificată sub nr.2062/01.10.2013 de notarul public Livandru Iulian Tiberiu Eugen din cadrul BNP „Nedolcu și Asociații” din București, astfel cum a fost modificată prin actul adițional nr. 1 autentificat sub nr.1396/15.11.2013 de notarul public Uldumac Daniela din București, ce urmează a fi revizuite ca urmare a unei declarații de rațiune ce se dă de către soții Rotaru Mihai și Rotaru Irina Alexandrina și se va autentifica în data semnării prezentului contract;

Imobilul este clasificat ca monument istoric. Imobilul face parte din imobilul "Palatul Arta", actualul sediu ArCuB, declarat monument istoric prin Ordinul nr. 2687 din 29 noiembrie 2012 privind clasificarea în Lista monumentelor istorice, grupa valorică B, a imobilului "Palatul Arta", actualul sediu ArCuB, Str. Batistiei nr. 14, sectorul 2, București. Imobilul intră în aria de protecție a monumentelor istorice inclus în zona protejată nr. 20 - Batistiei subzonă Cplb, Cplc, conform PUZ Zona Construite Protejate aprobat prin HGCMB nr. 279/2000. Imobilul se încadrează cu respectarea prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, ca urmare a faptului că nici statul român prin Ministerului Culturii, Direcția pentru Cultură a Municipiului București și nici Primăria Municipiului București, prin Direcția Generală Dezvoltare și Investiții, Direcția Cultură, Sport Turism nu și-au exercitat dreptul de preempțiune în cumpărarea Imobilului astfel cum rezultă din comunicările acestora nr.3/12.02.2014 și, respectiv, nr.307/26.02.2014;

- (e) asupra imobilului nu există niciun litigiu sau dispusă, de orice natură, Imobilul nu este revendicat în baza Legii nr.10/2001 sau a oricărei alte legi aplicabile în materie de retrocedare;
- (f) de la data dobândirii și până în prezent, Imobilul nu a trecut în proprietatea statului prin vreun act normativ și s-a aflat continuu și nelitigios în proprietatea mea și nu am cunoștință de nicio persoană care ar putea invoca vreun drept real sau de creație sau prescripția achizitivă în legătură cu Imobilul sau o parte din acesta;
- (g) lucrările efectuate asupra Imobilului în baza autorizației de construire nr. 448/1168352/19.07.2013 emisă pe numele Societății EDUMEDIASOFT S.R.L., în calitate de proprietar al Imobilului și deținător al certificatului de urbanism pentru respectiva lucrări, au fost finalizate integral în perioada în care Imobilul s-a aflat în proprietatea soților ROTARU MIHAI și ROTARU IRINA ALEXANDRINA, conform procesului-verbal de recepție la finalizarea lucrărilor nr. 1191485/22.10.2013 și au fost înscrise în Cartea Funciara a Imobilului nr.228029-C1-U1 a municipiului București – sector 2, împreună cu documentația cadastrală astfel cum rezultă din încheierea nr. 51064/30.10.2013 a OCPI București – BCPI sector 2; eu, vânzătorul, prin mandat, declar că nu mai am nicio pretenție în legătură cu respectiva lucrări, valoarea acestora fiind reflectată în preț și provănit la art. 2.1 de mai sus și nu mai există nicio altă încadrare în desfășurare sau pentru care s-au depus cereri sau pentru care au fost obținute autorizații, certificate ori alte acte similare în legătură cu Imobilul. De asemenea, soții ROTARU MIHAI și ROTARU IRINA ALEXANDRINA au declarat că nu mai au nicio pretenție în legătură cu respectiva lucrări menționate mai sus, conform Convenției de încetare a promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificată sub nr.147/15.04.2014 de notarul public Uldumac Daniela din București;
- (h) documentația cadastrală actualizată notată în cartea funciara a Imobilului prin încheierea nr. 51064/30.10.2013 a OCPI București – BCPI sector 2 reflectă situația reală a Imobilului; cu excepția diferențelor specifice rezultate din lucrările de amenajare autorizate prin Autorizația de construire nr. 448/1168352/19.07.2013, orice diferențe de suprafețe sau de încadrare a suprafețelor existente (din subsol + demisol în subsol + demisol + parter) se datorează efectuării unor noi măsurători de către persoanele abilitate conform legii și reînscăderii suprafețelor existente în concordanță cu normele tehnice în vigoare;
- (i) Imobilul nu are constituie Asociație de Locatari/Proprietari;

3.1.5 Pentru Imobilul ca face obiectul prezentului contract, costul tuturor utilităților a fost achitat astfel: costul energiei electrice furnizata conform săvârșirii din data de 14.04.2014, eliberată de Societatea Enel Energie Muntenia S.A., costul gestionării deșeurilor din activitatea desfășurată în Imobil construit de către compania nr.3083840/26.03.2014, emisă de societatea Supercom S.A., costul gazelor naturale conform chitanțelor nr.014711/11.04.2014, emisă de Banca Transilvania – Sucursala Lipscani, nr.093454/10.04.2014, nr.093483/11.04.2014 și nr.093531/14.04.2014, emisă de BRD Academiei – APT BRD Calderon. Văzătorul,



prin mandat, se obligă ca, pe baza informațiilor furnizate, să verifice cu precizie în documentele sale de a
tranzacții pe numele său toate informațiile la care este necesar încheierea sau care sunt în beneficiul încheierii
contractelor încheiate în baza prezentei încheierii, astfel de Acțiune, încheierea fiind în valoare de 6.684,17 lei,
reprezentând cheltuielile grupelor de lucru - costuri spa.

3.1.5 Bu, vânzătorul, mai obligă să acționeze toate chestiunile legate de încheierea, utilizării etc. până la sfârșit, date
încheierii imobiliare, dar în ceea ce privește sarcina vânzătorului. Orice fapt alături de care perioada de acțiune
încheierii imobiliare, dar toate acestea această perioadă, vor fi în sarcina mea, a vânzătorului, obligându-mă să
le plătesc în termen de cinci zile, de la data emiterii lor.

3.1.6 În temeiul Legii nr.372/2005 privind procedurile de asigurare a obiectivelor, cu modificările și
completările ulterioare, eu, vânzătorul, Societatea EDUMEDIASOFT S.R.L., prin mandat, cu puteri
depline, TĂNĂȘESCU VIRGIL-ROMEO, declar că am pus la dispoziția vânzătorului Societatea
OPTIM INVEST COM S.R.L., certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat în registrul
aditival sub nr. 0519/27.09.2013 întocmit de către Petru Ștefan, studiu energetic grad II, conform cărui
imobilul este clasificat în clasa energetică „C”, iar eu, vânzătorul, Societatea OPTIM INVEST COM
S.R.L., prin administrator Societatea SOREX AD CONSULT S.R.L., reprezentată prin administrator,
CHIȚA DAN, declar că am primit acest certificat și am luat cunoștință de conținutul acestuia.

3.2 COMPARAȚOR:

3.2.1 Eu, vânzătorul, Societatea OPTIM INVEST COM S.R.L., prin administrator Societatea
SOREX AD CONSULT S.R.L., reprezentată prin administrator, CHIȚA DAN, înțeleg și cunosc, de la
Societatea EDUMEDIASOFT S.R.L., prin mandat, cu puteri depline TĂNĂȘESCU VIRGIL-ROMEO,
imobilul și toate actele în prealabil și în condițiile prevăzute în prezenta contract și al cărui conținut mi s-a
de acord, am revizuit integral prețul conținut art. 2.1 și sunt de acord să prelucrez încheierea, la 15 aprilie 2014.

3.2.2 Eu, vânzătorul, am îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află imobilul în acest
moment pentru a descoperi viciile aparente.

3.2.3 Chestiunile rezolvate de încheierea prezentei contract sunt suportate de vânzător, în
sarcina cărui se află și chestiunile de întabulare.

3.2.4 Subscrierile Societatea OPTIM INVEST COM S.R.L., prin administrator Societatea SOREX
AD CONSULT S.R.L., reprezentată prin administrator, CHIȚA DAN, sunt de acord cu situația juridică de
drept și de fapt a imobilului, în prezent istoric, descrisă mai sus de vânzător, prin mandat, înțeleg și
deținându-mă în aceste condiții, cunoașterea obligațiilor ce îmi vor reveni potrivit Legii nr. 412/2001 încheiată cu
data semnării prezentei contract.

3.2.5 Subscrierile Societatea OPTIM INVEST COM S.R.L., prin administrator Societatea SOREX
AD CONSULT S.R.L., reprezentată prin administrator, CHIȚA DAN, cunoașterea prevederilor art.126 Cod
Fenal privind fideiul în declarații, declar că societatea mea are aflat în stadiul unei firme care are de lege
sau de notă constitutive proprietăți care se pot afla în afara capacității sau dreptul de a cumpăra imobilul și el
îndeplinește toate cerințele legale în vederea încheierii prezentei contract, încheierea fiind încheiată
pentru asumarea tuturor obligațiilor cuprinse în acest încheiere.

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

3.2.7 Vânzătorul declară că încheierea prezentei contract în condițiile art.126 s-a fost aprobată de
către adunarea generală a acționarilor Societății OPTIM INVEST COM S.R.L., prin Hotărârea nr. 83 din
data de 10.03.2014, iar o copie certificată conform cu originalul a hotărârii menționate a fost încheiată
vânzătorului, prin mandat.

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

Art. 4 DISPOZIȚII FINALE:

4.1 Subscrierile Societatea EDUMEDIASOFT S.R.L., prin mandat, cu puteri depline
TĂNĂȘESCU VIRGIL-ROMEO, declar în mod expres că sunt de acord cu întabularea dreptului de
proprietate asupra imobilului pe numele Societății OPTIM INVEST COM S.R.L. în cartea funciară a
imobilului.

4.2 Conform adresei nr.674/08.11.2013 emisă de OPTIMUS INSOLV (PURL), în calitate de lichidator
judiciar al societății ROMOVI COM S.R.L., societate în faliment, precum și prin scrisoarea înregistrată sub nr.
16014 în data de 17.03.2014, Consiliul Local al Sectorului 2 București a fost notificat că are dreptul încheierea
contractului de concesiune încheiat de fostul proprietar și Societatea ROMOVI COM S.R.L. cu Consiliul
Local al Sectorului 2 București pentru terenul în suprafață de 153,75 mp, situat în București, str. Buzdugan, nr.

CHIȚA DAN
CONFIRMĂ CUI



14, sector 2, ce aparține domeniului public București. Vânzătorul, prin mandat, se obligă ca până la data de 30.05.2014 să prezinte dovezile încheierii contractului de concesiune mai sus menționat. Având în vedere că imobilul achiziționat este destinat desfășurării activităților comerciale, că prețul de achiziție a imobilului este stabilit ținându-se seama de posibilitatea cumpărătorului de a concesiunea terenul deținut în concesiune de către ROMOVI COM S.R.L., iar vânzătorul, în calitate de proprietar succesor al concesiionarului este obligat să determine concesiunea în urma măsurilor necesare pentru încheierea concesiunii existente în baza agrează cu bună-credință și în cazul în care concesiunea nu încheiază până la data de 30.05.2014, vânzătorul este considerat prejudiciat, iar vânzătorul este obligat la plata sumei de 50.000 EUR (cincizeci mii EUR), cu titlu de daune-înținare.

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

4.4 S-au predat cumpărătorului următoarele acte: contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1904/03.06.2004 de notarul public Bucur Nicoleta din București - în copie legalizată, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 631/28.08.2007 de notarul public Luiza Stancu din București - în original, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 181/04.10.2010 de notarul public Didina Nicolae Balaj din București - în original, încheierea de rectificare nr. 12/13.02.2013 - în original, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 676/10.04.2013 de notarul public Didina Nicolae Balaj din București - în original, actul adițional autentificat sub nr. 1637/14.08.2013 de notarul public Didina Nicolae Balaj din București - în original, încheierea de încheiere nr. 9480/17.06.2004 - în copie, nr. 972915/29.08.2007 - în copie, nr. 393716/14.10.2010 și nr. 19588/19.04.2013 - în original, Certificat de performanță energetică nr. 519/27.09.2013 - în original, Autorizația de construire nr. 448/1168352/19.07.2013 - în original, Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1191483/22.10.2013 - în original, Documentația cadastrală - în original, încheierea nr. 51064/30.10.2013 a OCPI București - BCPI sector 2 - în original, înscrisul care atestă solicitarea încheierii contractului de concesiune nr. 02/01.06.2004 autentificat sub nr. 1939/08.06.2004 de notarul public Bucur Nicoleta - în copie, facturile și chitanțele referitoare la utilități menționate mai sus - în copii, declarația autentificată sub nr. 2190/17.10.2013 de notarul public Didina Nicolae Balaj din București - în original, declarația Societății EDUMEDIASOFT S.R.L. autentificată sub nr. 2393/13.11.2013 de notarul public Didina Nicolae Balaj din București - în original, factura nr. 2/10.04.2013 și dovezile plății prețului OP nr. 03/10.04.2013 - în copie, actul adițional de reziliere contract comodat - în copie; Convenția de constatare a nulității contractului de vânzare autentificată sub nr. 2609/18.12.2013 de notarul public Didina Nicolae Balaj din cadrul BNPA „Didina Balaj și Dragoș Bărcănescu” din București - în original; adresa Ministerului Culturii, Direcția pentru Cultură a Municipiului București nr. 3/12.02.2014 și adresa Primăriei Municipiului București, Direcția Generală Dezvoltare și Investiții, Direcția Cultură, Sport Turism nr. 307/26.02.2014 - în original. La data prezentului contract au fost predată și chelle imobilului.

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

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

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

4.8 Noi, părțile contractante, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia și suntem de acord cu prezentul contract de vânzare, astfel cum a fost redactat și stilul său în autentificarea lui, întrucât exprimă voința noastră, drept pentru care semnăm real și cu bună-credință.



- Contract de închiriere spațiu

CONTRACT DE INCHIRIERE

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

I. PARTILE CONTRACTANTE

1.1. OPTIM INVEST COM S.R.L. cu sediul în București, str. Tururelelor, nr. 11A, etaj 2, biroul B9, înregistrată la ORC București sub nr. J 40/10110/2004, având CUI 16535906, cont bancar în RON nr. RO10 BRDE 4105 V190 9406 4100 și în EURO nr. RO06 BRDE 4105 V190 9414 4100, deschise la BRD - Agenția Sebastian, flux 031 432 70 52, email validatar@franklininvest.com, reprezentată de dl. Chita Dan în calitate de reprezentant permanent al Administratorului SOREX AD CONSULT SRL, în calitate de Proprietar și

1.2. ECRAN CLUB EVENTS & RESTAURANT S.R.L. cu sediul în București, str. Ion Nistor, nr. 4, etaj 1, Modul M 1EA, sectorul 3, înregistrată la ORC București sub nr. J 40/7054/2012, având CUI 30334002, cont bancar ROS3 BRDE 410 SV 0795 3724 1000 deschis la BRD - Sucursala Căkloran, email t_balasoiu@yahoo.com reprezentată prin mandatul BALASOIU DUMITRU, în baza Procuții speciale autentificată sub nr. 479/10.03.2014 notar public Didina Nicolae Balas din București în calitate de Chirias

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

Având în vedere ca:

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

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

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

Partile, cunoscând situația juridică a Spațiului închiriat, nu stabilesc de comun acord următoarele:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

2.1.1. teren în suprafața de 135,33 mp,

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

P



1



denumit in continuare Spatiul inchiriat.

2.2. Pe toata Durata inchirierii (astfel cum e definit acest termen mai jos) Spatiul inchiriat va avea destinatia de activitate comerciala, Chiriasul avand dreptul sa desfășoare in Spatiul inchiriat urmatoarele activitati: CAEN 5610 – Restaurante si 5630 Baruri si alete activitati, 5621 Activitati de alimentatie (catering), 5629. Chiriasul va obtine acordul prealabil scris al Proprietarului pentru desfasurarea altor activitati in cadrul Spatiului inchiriat.

III. DURATA INCHIRIERII

3.1. Sub conditia suspensiva a dobandirii dreptului de proprietate asupra Spatiului Inchiriat de catre Proprietar, prezentul contract de inchiriere se include pe o perioada de 10 (zece) ani cu incepere de la data semnarii Procesului verbal de predare-primire a Spatiului inchiriat (Data predarii spatiului), cu prelungire automata dupa expirarea termenului initial pentru perioade succesive de cate un an, daca niciuna dintre parti nu solicita incheierea contractului cu cel puțin 30 de zile inainte de expirarea perioadei initiale sau a oricareia dintre perioadele ulterioare de prelungire (Durata inchirierii). Predarea spatiului se va face in aceeași zi cu semnarea contractului de vanzare-cumparare.

IV. CHIRIA SI MODALITATILE DE PLATA. GARANTII.

A. Chiria

4.1. Chiriasul va datora Proprietarului o chirie calculata dupa cum urmeaza:

(a) / luna pentru primii doi ani de contract, de la Data predarii spatiului. Pentru prima luna de inchiriere, valoarea chiriei se calculeaza proportional cu zilele de inchiriere din luna respectiva incepand cu Data predarii spatiului;

(b) / luna pentru urmatoorii cinci ani de contract;

(c) / luna pentru ultimii trei ani de contract.

Chiriasul va suporta in termen de 5 zile de la Data predarii spatiului contravaloarea unei chiriei lunare aferenta primei luni contractuale.

Valoarea chiriei nu depinde de utilizarea efectiva a Spatiului inchiriat sau de profitabilitatea activitatii desfasurate de Chirias in Spatiul inchiriat.

4.2. Proprietarul va comunica Chiriasului factura lunara de plata a chiriei prin fax, e-mail sau inmanare personala, pana pe data de 5 (cinci) a lunii pentru care se datoreaza chiria. Daca factura s-a transmis prin fax sau e-mail, Proprietarul va transmite originalul facturii ulterior prin posta, curier sau inmanare personala.

4.3 Chiriasul va achita chiria facturata in termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data comunicarii facturii prin fax, e-mail sau inmanare personala. Plata se va face prin virament bancar in contul comunicat de Proprietar, in RON, la cursul B.N.R. aplicabil pentru ziua emiterii facturii. Neplata la timp a sumelor datorate da dreptul Proprietarului sa perceapa penalitati in valoare de 0,1% pe zi de intarziere, Chiriasul fiind de drept in intarziere cu privire la indeplinirea obligatiei de plata.

4.4. Pe Durata inchirierii, Chiriasul va achita valoarea utilitatilor aferente Spatiului inchiriat precum: energie electrica, gaze, apa, salubritate etc. Re facturarea cheltuielilor se va face in sistemul "open book", astfel ca la factura de utilitati emisa de Proprietar se vor anexa copii de pe facturile emise de furnizorii de utilitati pentru Spatiul inchiriat. Dupa caz, cheltuielile vor fi restituite conform consumului inregistrat de contoarele amplasate in Spatiul inchiriat. Neplata la timp a sumelor datorate da dreptul Proprietarului sa perceapa penalitati in cuantuma egal cu penalitatile aplicabile de catre furnizorii de utilitati ale caror facturi nu sunt achitate plus 0.1% pe zi de intarziere, Chiriasul fiind de drept in intarziere cu privire la indeplinirea obligatiei de plata. In cazul in care neplata la timp a facturilor conduce la oprirea furnizarii utilitatilor sau la luarea altor masuri de catre furnizori, Chiriasul va suporta toate cheltuielile necesare pentru a se relua si asigura continuitatea furnizarii utilitatilor.



2



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

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

B. Garantia

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

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

(b) 12 (douazeci) bilete la ordin cu o valoare de fiecare, fara protest, avalizate de administratorul/administratorii Chiriasului si de Dl. Tanasescu Virgil Romeo, CNP 1640519400202, cetatean roman, domiciliat in Bucuresti, str. Vasile Gherghel nr. 43, sector 1, legitimat cu CI seria RT nr. 970197, emisa de Mun. Bucuresti, la data de 28.08.2013. Aceste BO vor fi folosite pentru plata chiriei, utilitatilor, precum si pentru orice alte cheltuieli datorate de Chirias care sunt dovedite.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



3



V. PREDAREA SPATIULUI INCHIRIAT

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

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

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

VI. FOLOSIREA SPATIULUI DE INCHIRIAT

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

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

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

VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR. DECLARAȚII

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI

8.1. Prezentul contract inceteaza in urmatoarele cazuri:

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

8.1.2. Prin reziliere (pact comisoris):

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

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

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

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

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

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



5



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

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

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

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

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

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

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

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

IX. RESTITUIREA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

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

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

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

P



6



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

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

X. ALTE CLAUZE

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

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

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

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

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

10.6. **Termene:** Partile sunt de acord ca termenii stabiliți prin prezentul contract sunt termene rezonabile pentru îndeplinirea obligațiilor asumate și nu se află în stare de nevoie, de lipsă de experiență sau lipsă de cunoștințe la încheierea prezentului contract.

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

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

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

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

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



7



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

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

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

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



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



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

P





Nr. 1792/10.03.04.2019

APROBAT,
Primar General
GABRIELA FIREA



Raportul Comisiei de negociere în vederea achiziționării de către Municipiul București a imobilului monument istoric situat în str. Batiștei nr. 14, sector 2, București

Conform prevederilor art. 36, alin (6), lit. a, pct. 10 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru administrarea domeniului public și privat al municipiului, Consiliul General al Municipiului București ia măsuri în vederea conservării, restaurării și punerii în valoare a monumentelor istorice și de arhitectură, a parcurilor, grădinilor publice și rezervațiilor naturale.

Comisia de analiză a solicitărilor privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul București pentru imobile monumente istorice, numită 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, întrunită în ședința din 14.08.2018, a hotărât ca fiind oportună exercitarea dreptului de preemțiune al Municipiului București asupra imobilului monument istoric situat în **str. Batiștei nr. 14, sector 2, București**.

Prin Hotărârea nr. 631/26.09.2018 C.G.M.B. a aprobat, de principiu, achiziționarea imobilului monument istoric situat în **str. Batiștei nr. 14, sector 2, București**.

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, menționează la art. 4, alin. (7) faptul că, în calitate de titulari ai dreptului de preemțiune, autoritățile administrației publice locale prevăd în bugetul propriu sumele necesare destinate exercitării acestui drept, ulterior negocierii valorii de achiziție a bunurilor imobile monumente istorice.

Prin D.P.G. nr. 1916/24.10.2018 s-a constituit Comisia de negociere în vederea achiziționării de către Municipiul București a imobilului monument istoric situat în str. Batiștei nr. 14, sector 2, București (denumită în continuare Comisia de negociere).

Prin adresa Direcției Cultură, Învățământ, Turism nr. 5492/05.09.2018 s-a solicitat Direcției Patrimoniu – Serviciul Concesionări evaluarea respectivului imobil monument istoric de către un expert atestat ANEVAR, evaluare necesară Comisiei de negociere pentru stabilirea unui preț corect.

Prin adresa Direcției Patrimoniu – Serviciul Concesionări nr. 2173/08.10.2018, înregistrată la Direcția Cultură, Învățământ, Turism nr. 6552/09.10.2018, s-a transmis



Raportul de evaluare nr. 494/01.10.2018, întocmit de către evaluator S.C. Media City S.R.L. Valoarea de piață a imobilului stabilită prin Raport este de 1.380.000 EURO (nu include T.V.A.), echivalent 6.431.490 LEI (curs de schimb valutar: 1 Euro = 4,6605 Lei).

Prima ședință a Comisiei de negociere a avut loc în data de 02.11.2018. În cadrul ședinței, proprietarii imobilului în cauză au acceptat oferta de 1.250.000 EURO (curs de schimb valutar 1 EURO=4,6621 LEI), făcută de Municipiul București pentru imobilul situat în Batiștei nr. 14, sector 2, București. A fost elaborat un proiect H.C.G.M.B. în acest sens, proiect respins în cadrul ședinței ordinare a C.G.M.B. din data de 22 noiembrie 2018.

Comisia de analiză a solicitărilor privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul București pentru imobile monumente istorice, întrunită în ședința din **15.02.2019**, a hotărât ca fiind oportună exercitarea dreptului de preemțiune (pe anul 2019) asupra imobilului monument istoric situat în str. Batiștei nr. 14, sector 2, București. Ulterior, Comisia de negociere s-a întrunit în data de **18.03.2019** și a făcut o ofertă de 800.000 euro (preț fără T.V.A.) pentru imobilul monument istoric situat în str. Batiștei nr. 14, sector 2, București.

Prin răspunsul transmis pe e-mail și înregistrat la Direcția Cultură, Învățământ, Cultură cu nr. 1482/19.03.2019, proprietarii imobilului au comunicat noul preț de vânzare al imobilului în cauză: 990.000 euro. Astfel, Comisia de negociere s-a întrunit în data de **01.04.2019**, în vederea continuării negocierii prețului pentru imobilul situat în **str. Batiștei nr. 14, sector 2, București**. În cadrul ședinței Comisiei proprietarii imobilului în cauză solicitat un pret de 950.000 EURO (preț fără T.V.A.), iar membrii Comisiei prezenți la ședință au hotărât, în unanimitate, cumpărarea imobilului în cauză la prețul de 950.000 EURO, fiind redactat procesul-verbal nr. 1731/01.04.2019.

Au fost luate în considerare următoarele:

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

Prețul final al imobilului stabilit în cadrul ședinței Comisiei de negociere din data de 1 aprilie 2019 este de **950.000 EURO** (la cursul valutar B.N.R. din data semnării contractului).

Având în vedere prevederile art. 14, punctul a.3 subpunctul c) din Anexa nr. 2 la D.P.G. nr. 1916/24.10.2018 propunem, spre aprobare, prezentul raport al 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, urmând a fi elaborat ulterior un proiect H.C.G.M.B. în acest sens.

Anexăm, în fotocopie, următoarele:

- D.P.G. nr. 1916/24.10.2018 ;
- H.C.G.M.B. nr. 631/26.09.2018;
- Raportul de evaluare nr. 494/01.10.2018 ;
- Procesul-verbal al Comisiei de negociere nr. 1731/01.04.2019.

Cu stimă,

Director Executiv

Traian Constantin Petrescu



Șef Serviciu

Georgiana Turcu

Întocmit: Valentin Ștefănescu, expert DCÎT





EXPUNERE DE MOTIVE

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

Patrimoniul cultural imobil constituie cea mai valoroasă componentă a patrimoniului cultural, atât în ceea ce privește valoarea materială directă, cât și în raport cu posibilitățile de 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 Str. BATIȘTEI 14, sectorul 2 figurează în Lista monumentelor istorice actualizată de Ministerul Culturii și Identității Naționale la poziția 356 cod B-II-m-B-21043 și datează din anii 1932-1934.

Comisia de analiză a solicitărilor privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul București pentru imobilele monumente istorice a evaluat valoarea istorică a acestui imobil, luând în considerare faptul că în Municipiul București funcționează 29 de instituții și servicii publice de interes local în domeniul cultural, unele dintre acestea având reale probleme în asigurarea spațiilor necesare pentru desfășurarea activității specifice și a decis, prin Nota de fundamentare nr. 897/15.02.2019, 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. 1731/01.04.2019.

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

PRIMAR GENERAL
Gabriela FIREA



Întocmit: Traian Constantin PETRESCU – Director Executiv DCÎT





Nr. 2858 / 20.05.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

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

Patrimoniul cultural imobil constituie cea mai valoroasă componentă a patrimoniului cultural, atât în ceea ce privește valoarea materială directă, cât și în raport cu posibilitățile de 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 Legii nr. 422/2001 *privind protejarea monumentelor istorice*, cu modificările și completările ulterioare, art. 4 alin. (4) *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.*

Urmare neexercitării dreptului de preemțiune la vânzare din partea Ministerului Culturii, respectiv a statului, Municipiul București, în scopul reîntregirii și punerii în valoare a complexului imobil cu statut de monument istoric, din str. Batiștei nr. 14, sectorul 2 (Cod LMI B-II-m-B-21043), unde în prezent, în spațiul aflat deja în domeniul public al Municipiului București, funcționează un serviciu public și anume Centrul Cultural *Expo Arte*, a optat pentru achiziționarea acestuia.

De drept consecință, Direcția Cultură, Învățământ, Turism a promovat HCGMB nr. 631/26.09.2018, prin care Consiliul General a dat acordul de principiu pentru

achiziționarea imobilului în cauză, cu destinația de spațiu cultural și ulterior, D.P.G. nr. 1916/27.10.2018 prin care a fost numită *Comisia de negociere în vederea achiziționării de către Municipiul București a imobilului monument istoric din str. Batiștei nr. 14, sector 2, București.*

În conformitate cu Raportul de evaluare nr. 494/01.10.2018 valoarea de piață a imobilului a fost stabilită la 1.380.000 EURO.

Prețul solicitat inițial de proprietar a fost de 1.300.000 EURO.

În urma procesului de negociere, prețul final stabilit pentru cumpărarea imobilului situat în str. Batiștei 14, sectorul 1, este de **950.000 EURO** (la cursul valutar B.N.R. din data semnării contractului).

În considerarea celor de mai sus arătate precum și pe baza prevederilor 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, a fost întocmit proiectul de H.C.G.M.B. *privind cumpărarea imobilului situat în Str. Batiștei nr. 14, sectorul 2, București, în baza exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului București la vânzarea imobilelor monumente istorice.*

Direcția Cultură, Învățământ, Turism

Director Executiv

Traian Constantin PETRESCU



Sef Serviciu

Georgiana TURCU



DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ

Director General

Ștefan Cristinel MITROI



Direcția Financiar, Contabilitate, Buget

Director Executiv

Ion FLOREA



Întocmit: Valentin Ștefănescu, Expert DCÎT

