

CONFORM CU ORIGINALUL

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

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



Întocmit: Traian Constantin PETRESCU - Director Executiv DCÎT



3

RAPORT DE EVALUARE

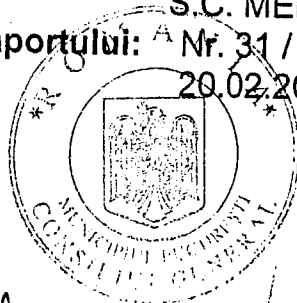
Proprietate imobiliară comercială
situată în
Str. Lipscani, nr. 26, București, sector 3

CONFORM CU ORIGINALUL



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

Director general,
Ing. Andrei Cristian SANDU



SINTEZĂ

CONFORM CU ORIGINALUL

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

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

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

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

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

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

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

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

CERTIFICARE

CONFORM CU ORIGINALUL

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

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

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

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

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

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

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

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

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

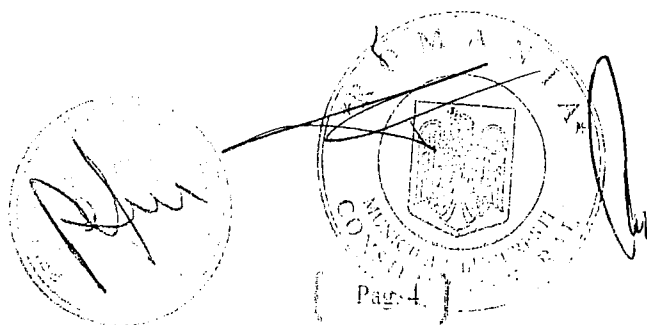
Data: 23.02.2018

Evaluator: Ing. Cristian Andrei SANDU



CONFORM CU ORIGINALUL
CUPRINS

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



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

CONFORM CU ORIGINALUL

1.1. SUBIECTUL EVALUĂRII

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

1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA 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

³ Conform extras de carte funciară numărul 214062 eliberat în 12.02.2018 situația de fapt a proprietății, rezultată după consolidare și restaurare nu este înscrisă în registrul de carte funciară. În continuare vom considera suprafețele așa cum rezultă din documentele provizorii privind propunerea de documentație cadastrală, respectiv construcția cu regim de înălțime S+P+3E+M, suprafața totală construită desfășurată de 2,423.00 și suprafața totală utilă de 2,288.71mp, față de S+Mz+2E+M și suprafața totală utilă de 1.378.00 mp înscris în cartea funciară.

1.3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL 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. 3/2017 înregistrat sub nr. MB 371 / 04.08.2017 și comandă nr. 395.1/09.02.2018

CONFORM CU ORIGINALUL

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul întocmirii raportului de evaluare: informarea clientului

1.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

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

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

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

Drepturile de proprietate evaluate sunt drepturi depline.

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

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

În continuare vom considera suprafețele așa cum rezultă din documentele provizorii privind propunerea de documentație cadastrală, respectiv construcția cu regim de înălțime S+P+3E+M, suprafața totală construită desfășurată de 2,423.00 și suprafața totală utilă de 2,288.71mp, față de S+Mz+2E+M și suprafața totală utilă de 1.378.00 mp înscris în cartea funciară.

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

1.6. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Tipul valorii: valoarea de piață

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

1.7. DATA EVALUĂRII. CURS VALUTAR

Data evaluării: 20.02.2018

Curs valutar: 1 EURO = 4.6623 Lei

CONFORM CU ORIGINALUL

1.8. DOCUMENTAREA NECESARĂ. SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

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

În Anexa 7 sunt prezentate documentele furnizate de client.

Sursele de informare utilizate în cadrul prezentului raport sunt:

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

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

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

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

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

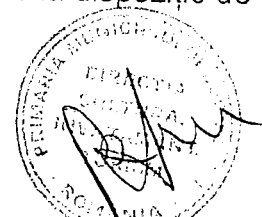
baze de site-ul: www.regatta.ro;

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!



CONFORM CU ORIGINALUL

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

CONFORM CU ORIGINALUL

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

1.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

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

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

1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

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

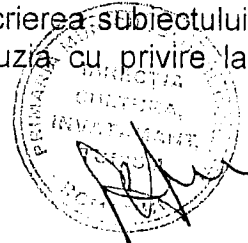
Standardele aplicate sunt:

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



1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI


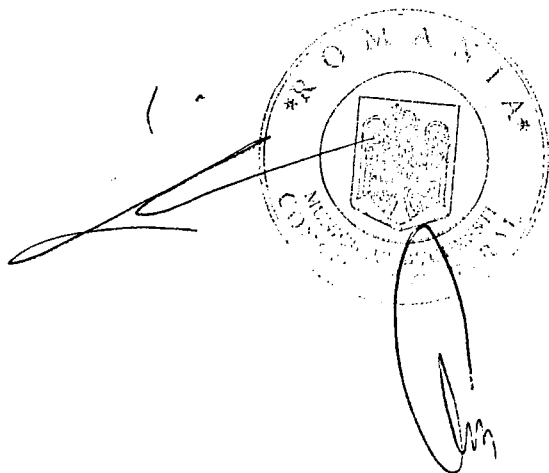
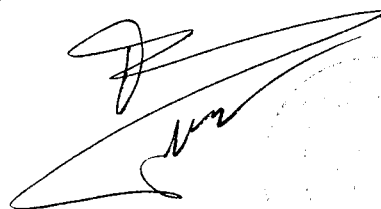
În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul cuprinde mai multe capitole (și anexe) ce includ: termenii de referință, descrierea subiectului evaluării, analiza pieței specifice, metodologia evaluării și concluzia cu privire la valoare.



1.13. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

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

CONFORM CU ORIGINALUL

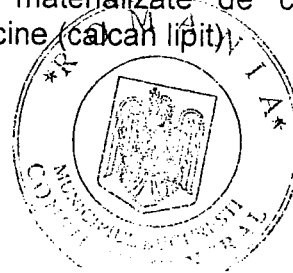


CONFORM CU ORIGINALUL

2. DESCRIEREA AMPLSAMENTULUI

- **Clasificarea zonei:** urbană cu acces la infrastructura de utilități
- **Utilizare/zonare:** Conform PUG București subiectul este încadrat Zona protejată nr. 26 – Lipscani, subzona Cp1a (vezi Anexa 7).
- **Probleme de mediu:** nu au fost identificate în cadrul inspecției
- **Dimensiuni teren și construcții:** Conform documente puse la dispoziția evaluatorului (plan amplasament și releveu pentru fiecare nivel) proprietatea imobiliară⁴ așa cum este după consolidare și restaurare, se identifică astfel:

Suprafață teren	–	456.00 mp;
Suprafață totală construită la sol clădiri	–	432.00 mp;
Suprafață totală construită desfășurată	–	2,423.00 mp;
Suprafață totală utilă	–	2,288.71 mp;
Suprafața totală închiriabilă	–	2,108.65 mp
- **Utilizare actuală:** La data inspecției clădirea este nefinalizată.
- **Teren în exces:** nu
- **Vecinătăți:** Conform planului de amplasament și situației din teren la data inspecției proprietatea subiect are următoarele vecinătăți:
 - **Nord:** Str. Lipscani, pe o lungime de 16,5 m
 - **Sud:** Proprietăți construite, Str. Smârdan
 - **Est:** Proprietate construită, Str. Lipscani
 - **Vest:** Calcan lipit imobil Str. Smârdan și Str. Lipscani
- **Caracteristicile amplasamentului :**
 - Îmbunătățiri aduse terenului:
 - Nivelări: da
 - Borduri: da
 - Trotuare: da
 - Împrejmuire: limitele proprietății sunt materializate de construcția edificată pe acesta și de construcțiile vecine (calcan lipit)
- **Utilități :**
 - Rețea de alimentare cu apă - canal: da
 - Rețea de energie electrică: da
 - Rețea de gaze: da
 - Drum de acces: Str. Lipscani
- **Topografia terenului:** Plană, formă poligonală, așa cum rezultă din planul de amplasament
- **Servituți:** nu este cazul



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

3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

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

CONFORM CU ORIGINALUL

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

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

- **Descriere generală:**
 - Regim de înălțime: S+P+3E+M
 - $H_{max} = 22$ m
 - Suprafață totală construită – A_{cd} = 2,423.00 mp
 - Suprafață totală utilă⁵ – A_u = 2,288.71 mp
 - Suprafață închiriabilă – $A_{inchiiriabilă}$ = 2,108.65 mp
- **Distribuția pe nivele:** Conform propunerii de documentație cadastrală întocmite în februarie 2018 construcția aferentă proprietății subiect are suprafața construită la sol de 432.00 mp și următoarea distribuție pe nivele:

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

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

Suprafața utilă este conform documentației cadastrale întocmite în anul 2016

CONFORM CU ORIGINALUL

4. PREZENTAREA PIEȚEI SPECIFICE

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

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

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

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

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

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

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

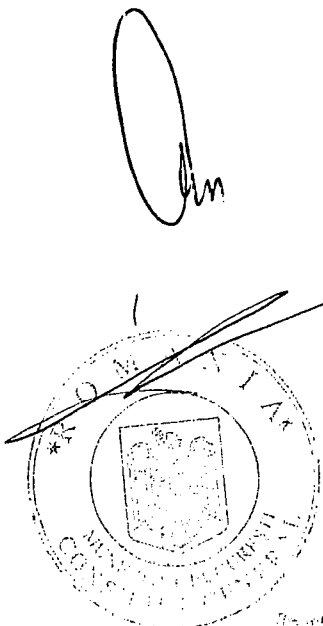
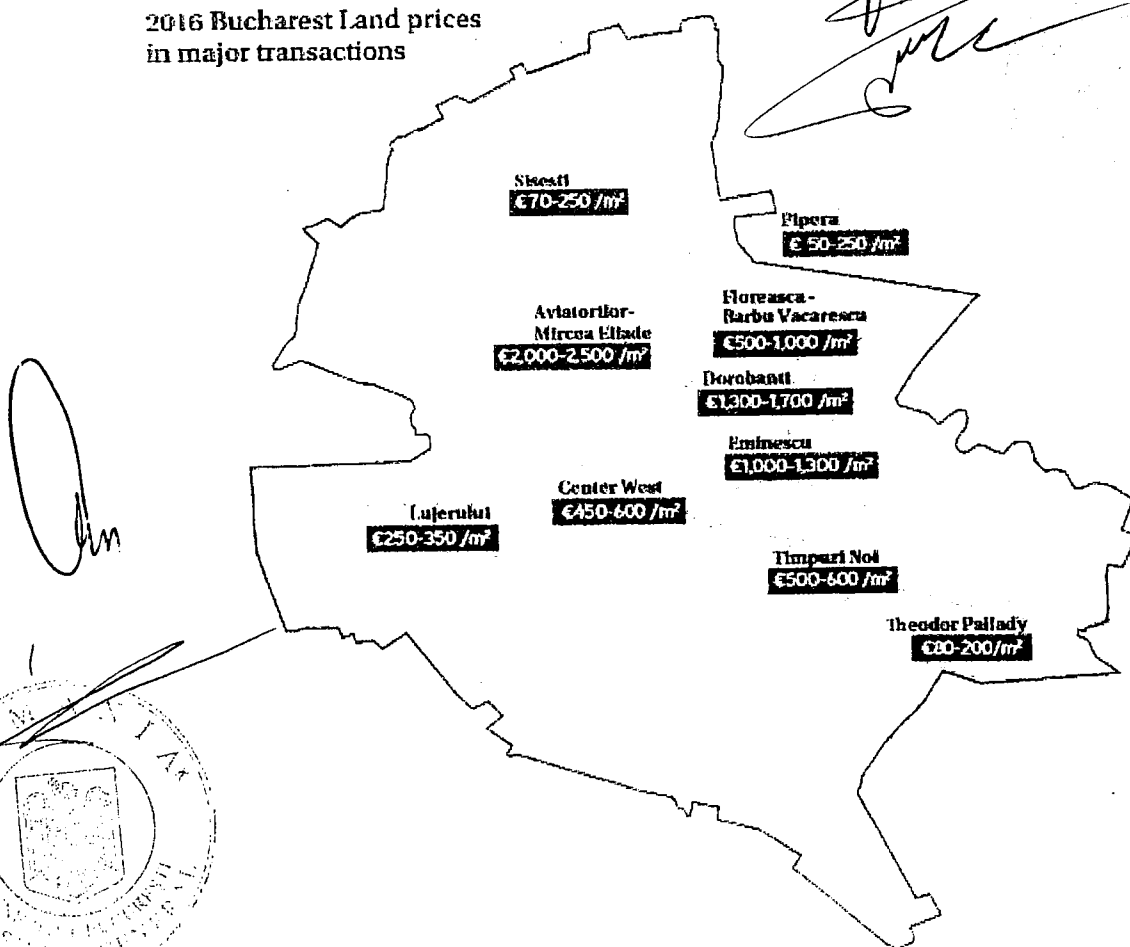
În plus, se așteaptă ca firmele din sectorul comerțului cu amănuntul să-și consolideze poziția pe piață, fie prin extinderea rețelei de acoperire, fie prin achiziționarea de jucători mai mici pe piață.

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

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

CONFORM CU ORIGINALUL

2016 Bucharest Land prices
in major transactions



The information is provided as a service and is not intended to constitute an offer or recommendation. It is not intended to be used as a basis for investment decisions. The information is provided for informational purposes only. The information is not intended to be used as a basis for investment decisions.

[Handwritten signature]

CONFORM CU ORIGINALUL

• **Condițiile pieței specifice în zonă**

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

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

*Prețul nu include TVA

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

Locație	Sursa	Construcție de bază	Distribuție pe nivele	An construire	Au (mp)	Teren (mp)	Stare tehnică	Pret oferta* (Euro)	Pret oferta* (Euro/mpAu)
Ultracentral, Calea Victoriei - Regina Elisabeta	https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/cismigiu/spatiu-comercial-de-vanzare-X4CO1400S	S+P+6E	S+P	1950	1,113.00	168.00, cota indiviză	renovat	2,362,500	2.123
Ultracentral, Universitate	https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/universitate/spatiu-comercial-de-vanzare-X8JU1400G	P+4E	P+4E	nc. consolidat și renovat complet	378.80	115.00	renovat	770.000	2.033
Ultracentral, Universitate	https://www.regatta.ro/commercial-industrial/spatiu-comercial-de-vanzare-zona-regina-elisabeta-bucuresti/	P+4E	P	nc	200.00	cota indiviză din	renovat	670.000	3.350
Ultracentral, Centrul vechi	https://www.regatta.ro/commercial-industrial/spatiu-comercial-de-vanzare-zona-universitate-km-0-bucuresti	S+P+3E	P	nc	209.16	nc	renovat	450.000	2.151

*Prețul nu include TVA

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

CONFORM CU ORIGINALUL

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

Locație	Sursa	Tip Imobil	An construire	Stare tehnică	Regim de înălțime	Au (mp)	Acid (mp)	Teren (mp)	Pret oferta* (Euro)	Pret oferta* (Euro/mpAu)
Ultracentral - Universitate - Batistei	https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/universitate/casa-de-vanzare-28-camere-	Clădire monument istoric	nc	consolidat și renovat 1990	S+P+Mz+1E+M	1.555.00	1.650.00	1.200.00	3.500.000	2.25*
Ultracentral Victorie - Grivitei	https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/calea-victoriei/casa-de-vanzare-40-camere-	Clădire monument istoric	1998	neconsolidat și/sau renovat	S+Ds+P+1E+M	2.500.00	3.500.00	2.220.00	5.000.000	2.00*
Ultracentral, Universitate - TNB	https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/universitate/casa-de-vanzare-sau-de-inchiriat-28-	Clădire monument istoric	1901 și 1880	consolidat și complet renovat 1998	Ds+P+1E+M și P+1E	1.370.00	1.600.00	1.200.00	3.500.000	2.55*

*Preturile nu include TVA

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

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

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

*Preturile de ofertă nu includ TVA

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

Concluziile analizei de piață:

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

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

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

marja de negociere la închiriere este considerată 5%;

gradul de neocupare este considerat de 0%;

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

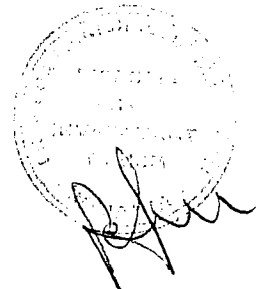
rata de capitalizare selectată este în intervalul 8.00% ÷ 7.50% potrivit informațiilor publicate în revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 17/decembrie 2017, pe baza celor mai recente studii de piață;

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

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

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

CONFORM CU ORIGINALUL



5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

CONFORM CU ORIGINALUL

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale evaluării:

- **abordarea prin piață**

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

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

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

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

- **abordarea prin venit**

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

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

- **abordarea prin cost**

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

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

5.1. ABORDAREA PRIN VENIT

5.1.1. EVALUAREA PROPRIETĂȚII FINALIZATE

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

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

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

În general cheltuielile de exploatare se împart în trei categorii:

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

CONFORM CU ORIGINALUL

În estimarea cheltuielilor de exploatare am considerat următoarele:

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

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

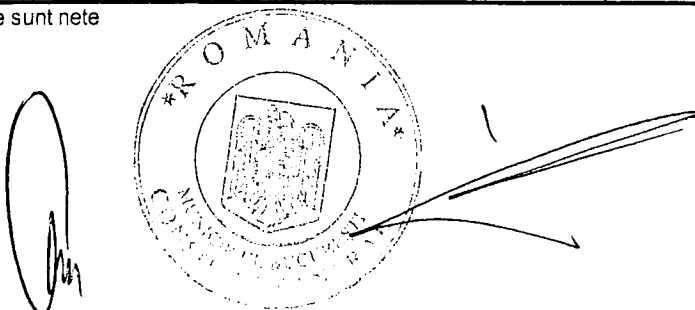
Amplasamentul proprietății și calitatea clădirii de evaluat ne determină să alegem rata de capitalizare în intervalul 8% - 7.50%, potrivit informațiilor publicate în revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 17/decembrie 2017.

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

Rezultatele sunt prezentate în tabelul de mai jos:

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

*Chiriile sunt nete



CONFORM CU ORIGINALUL

5.1.II. ESTIMAREA COSTURILOR DE FINALIZARE

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

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

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

ESTIMAREA COSTULUI DE FINALIZARE - CATALOG IROVAL 2016				
Catalog IROVAL 2016 - Costuri de reconstruire - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole - Cap. 2.1.1. - Clădire comercială independentă cu destinația magazin - pg. 101-103				
Unitatea de referință: 1 mp arie desfășurată				
Denumire element	Simbol	Preț unitar catalog (lei/mp)	Indici actualizare până la data evaluării	Preț unitar actualizat (lei/mp)
Finisaj interior superior	FSMAGS3E	1.253.60	0.8503	1.065.94
Instalație electrică	ELMGS3E	282.60	1.0256	289.83
Instalație încălzire	VMAGS3E	107.50	1.0262	110.32
Instalație sanitară	SAMAGS3E	42.40	1.0256	43.49
Preț unitar total				1,509.57
Preț unitar fără TVA				1.268.55
Cost de înlocuire unitar finisaje interioare și instalații				1.268.55
Coeficient de corecție distanță de transport				1.0030
Prețuri catalog		1.00		
București		1.006		
Coeficient de corecție treaptă salariu				1.02
Prețuri catalog		1.036		
București		1.054		
Cost de înlocuire unitar finisaje interioare și instalații				1.301.18
Suprafață construită desfășurată - C1		mp		2,423.00
Cost de înlocuire finisaje interioare și instalații - C1		Lei		3,152,759.44
Finisaj parțial fațadă	FTERASIT	222.40	0.9065	201.61
Suprafață fațadă laterală est și sud		mp		763.25
Cost finalizare fațadă		Lei		131,947.25
Cost total finalizare		Lei		3,284,706.69
Curs de schimb 20.02.2018				4.6623
Cost de înlocuire finisaje interioare și instalații - C1		Euro		704,524.95
Cost de finalizare (finisaje interioare, instalații și fațade laterale) - C1		Euro		700,000.00

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

CONFORM CU ORIGINALUL

5.1.III. REZULTATUL ABORDĂRII PRIN VENIT

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

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

*Chirile sunt nete

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

5.2. ANALIZA REZULTATELOR ȘI ALEGEREA VALORII FINALE

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

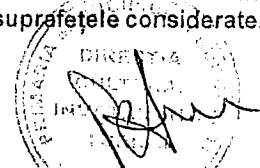
Rezultatele obținute în abordarea prin venit pentru proprietatea renovată sunt în intervalul de 2,229.00 – 2,371.00 Euro/mpAu, față de intervalul de piață de 2,000.00 Euro/mpAu + 2,555 Euro/mpAu.

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

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



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



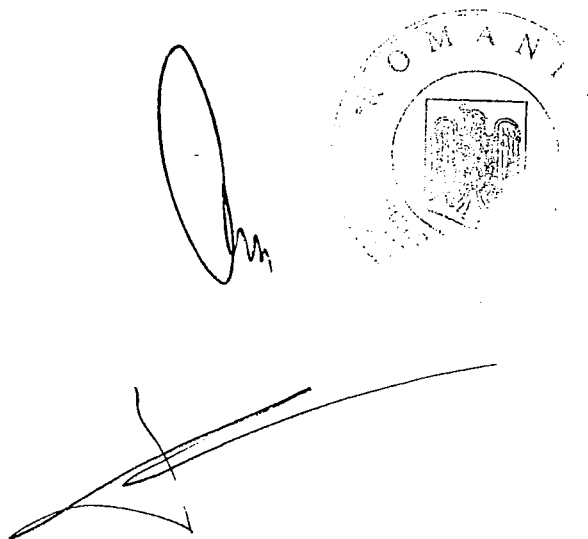
267

6. PREZENTAREA REZULTATELOR

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că așa cum se prezenta la data evaluării, o **indicație a valorii de piață**⁷ pentru proprietatea imobiliară subiect localizată în Str. Lipsani nr. 26, București, sector 3 este de:

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

CONFORM CU ORIGINALUL



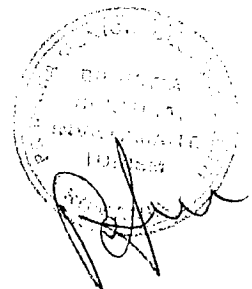
A handwritten signature is visible to the left of a circular stamp. The stamp features the coat of arms of Romania and the word "ROMANIA" at the top.

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

ANEXE

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

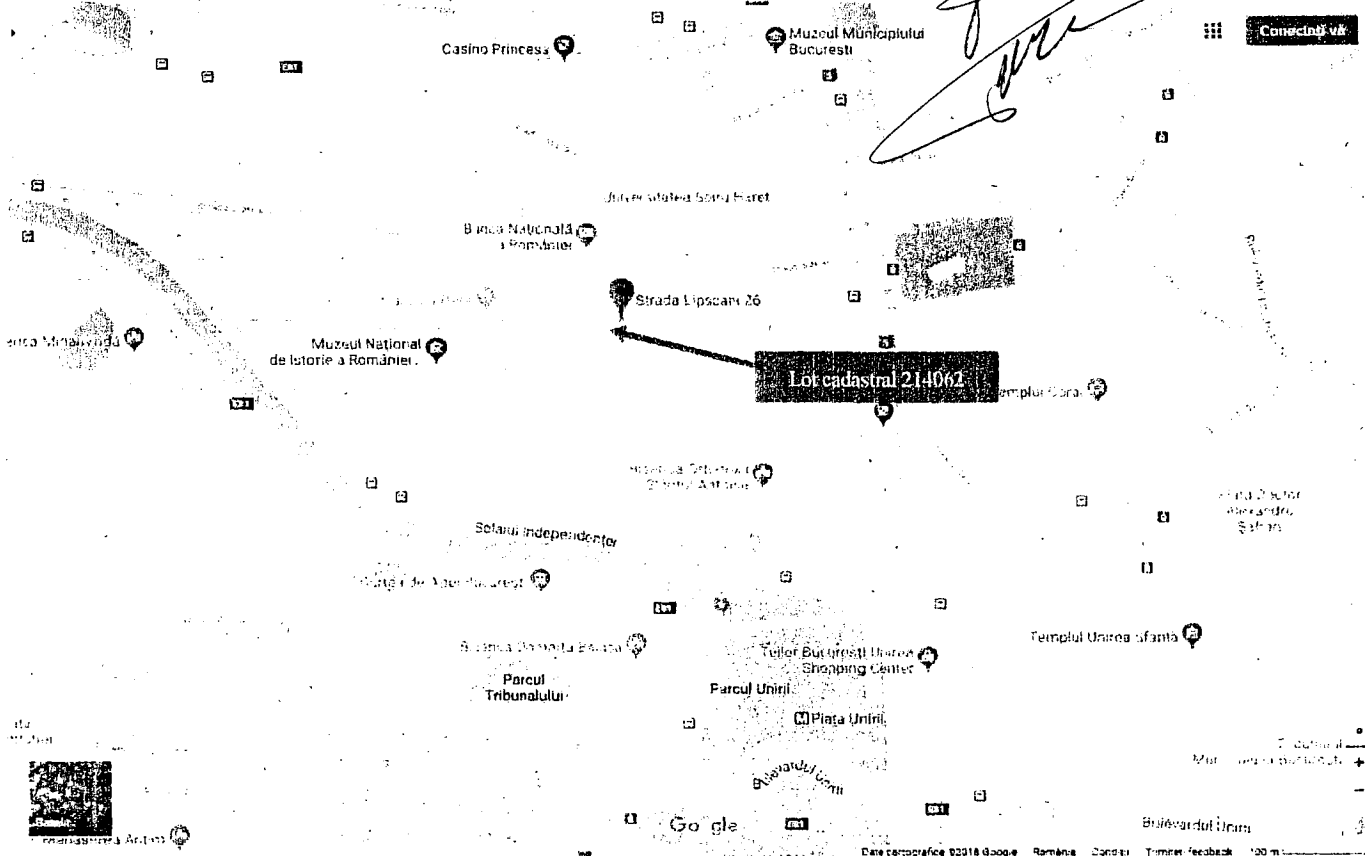
CONFORM CU ORIGINALUL



Anexa 1 – Hartă localizare

FORM CU ORIGINALUL

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



Identificare cadastrală: Număr cadastral 214062

Zoom out Ctrl+-

Termeni și condiții de utilizare



Localizare rapida

<Rezultatele cautarii rapide>

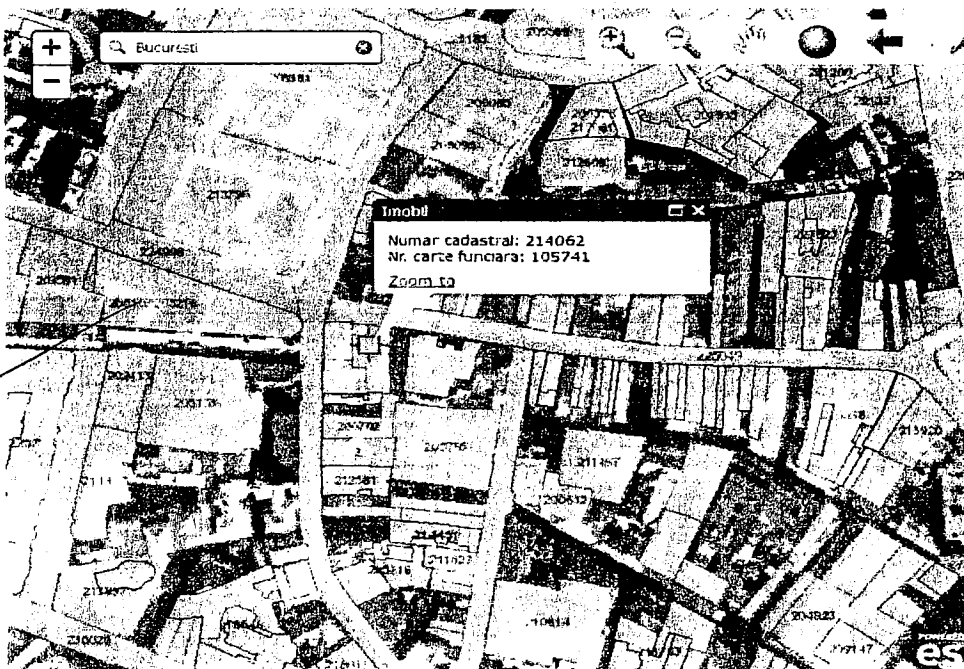
Cautare imobil

Judet BUCURESTI
UAT: Bucuresti Sectorul 3
Numar cadastral 214062

Selecție fundal



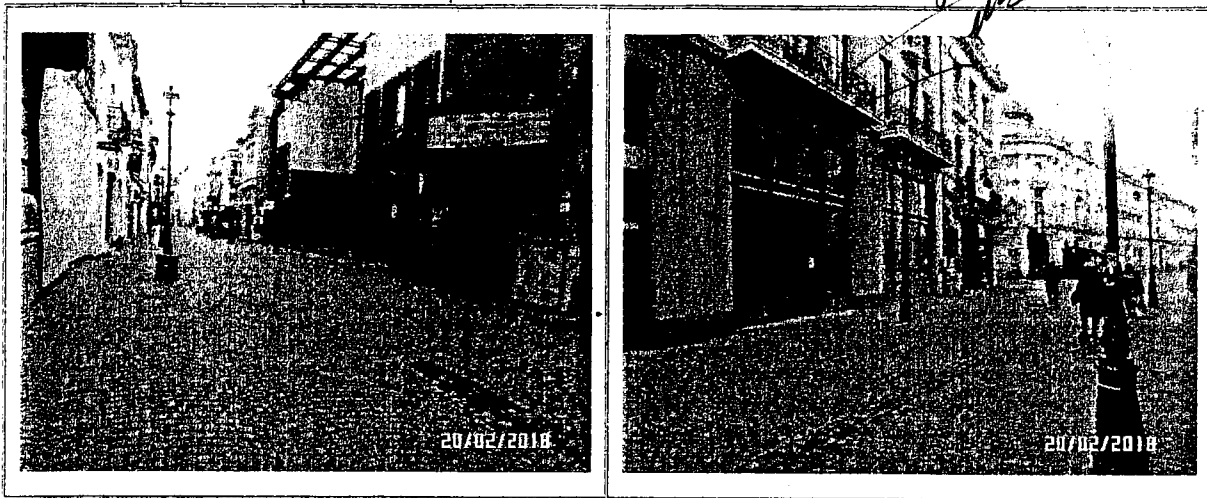
Strat imobile



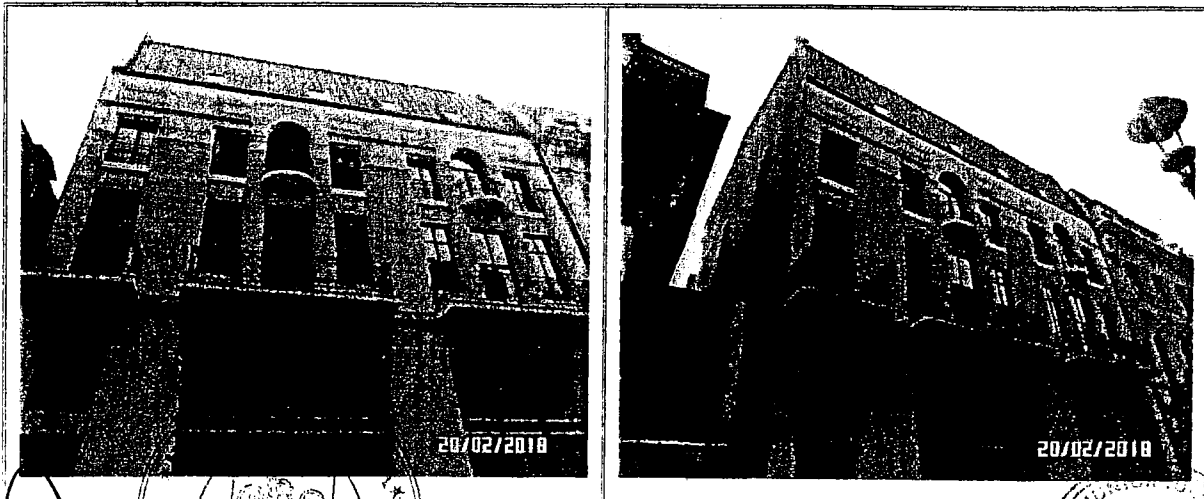
CONFORM CU ORIGINALUL

Anexa 2 – Fotografii proprietate imobiliară subiect

- Acces pietonal și vecinătăți



- Proprietate subiect



[Handwritten signature]

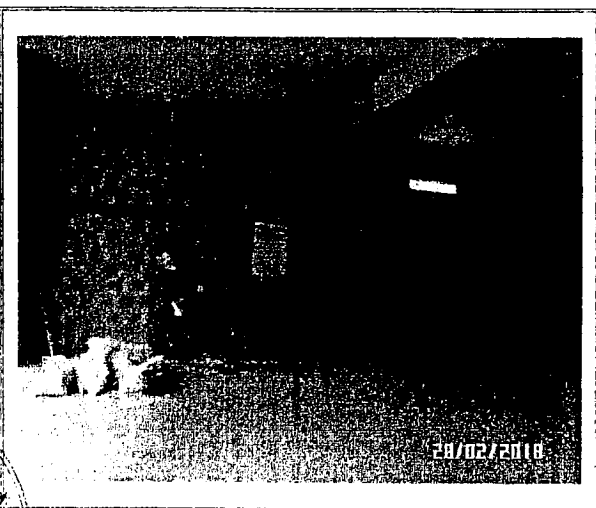
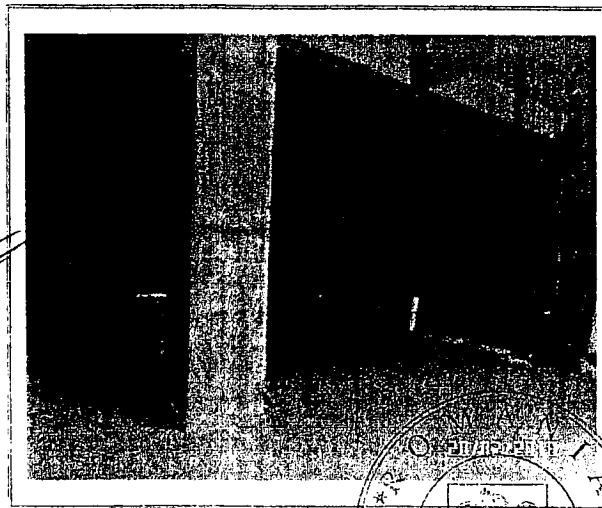
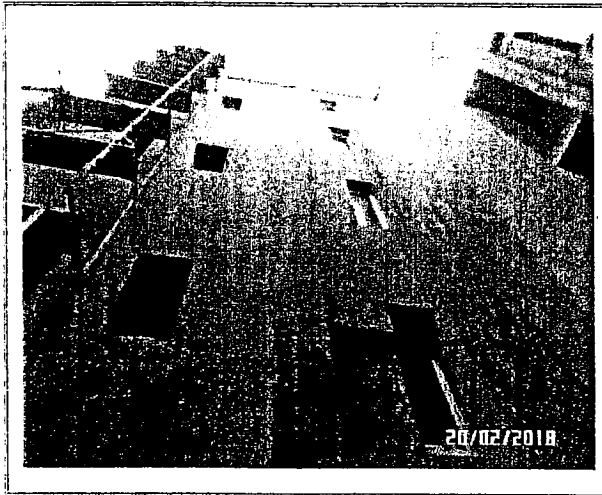
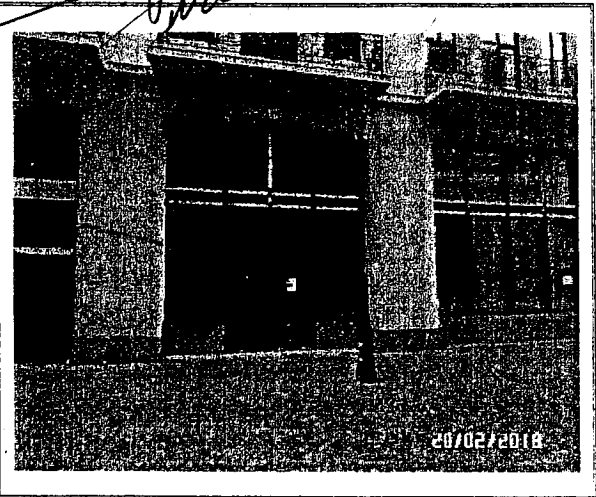
[Circular stamp]

[Handwritten signature]

[Circular stamp]

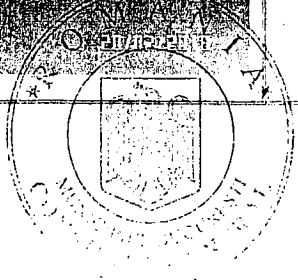
28

CONFORM CU ORIGINALUL



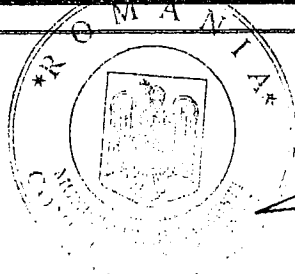
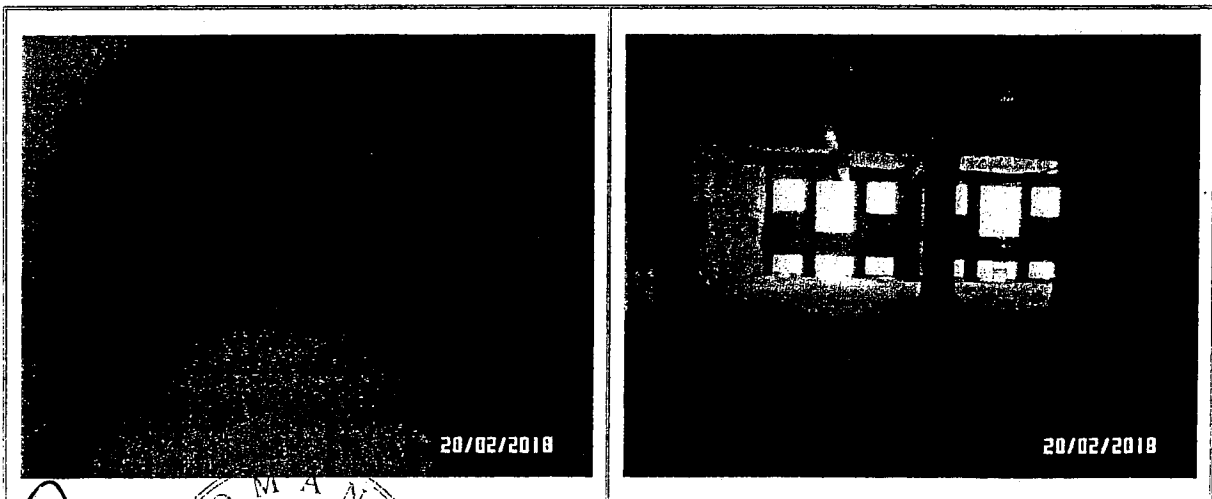
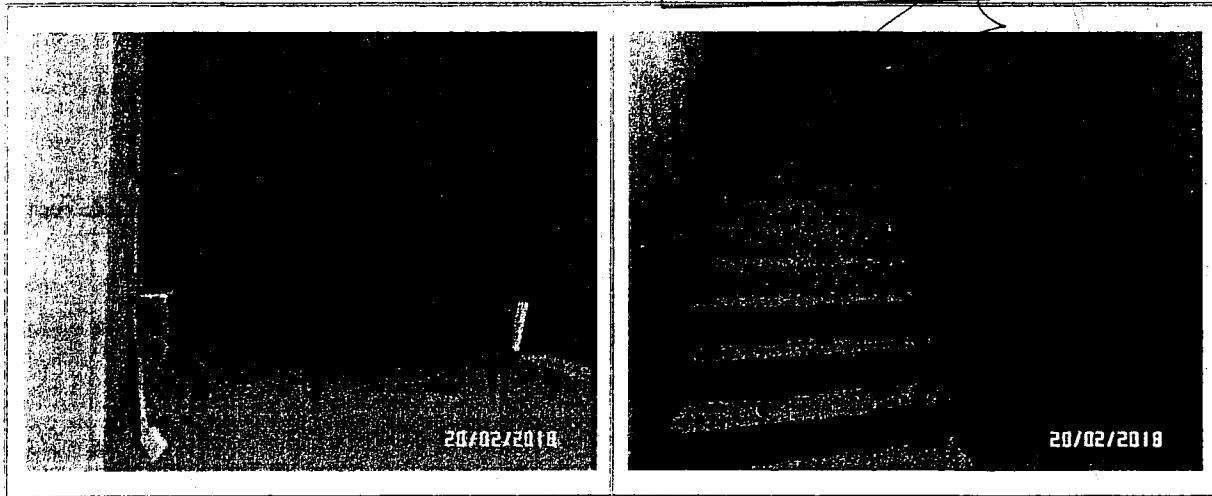
Handwritten signature

Handwritten signature

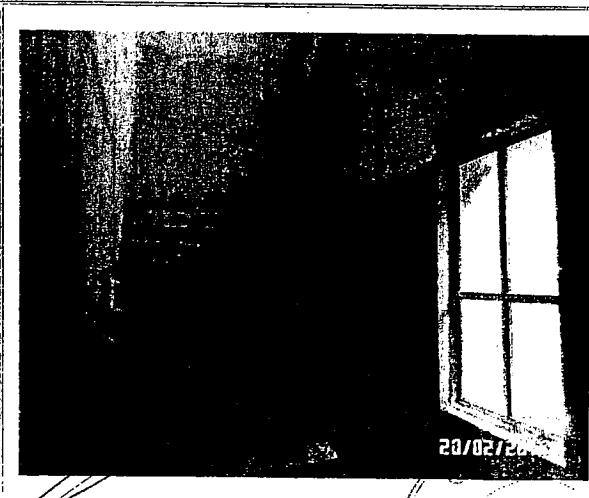
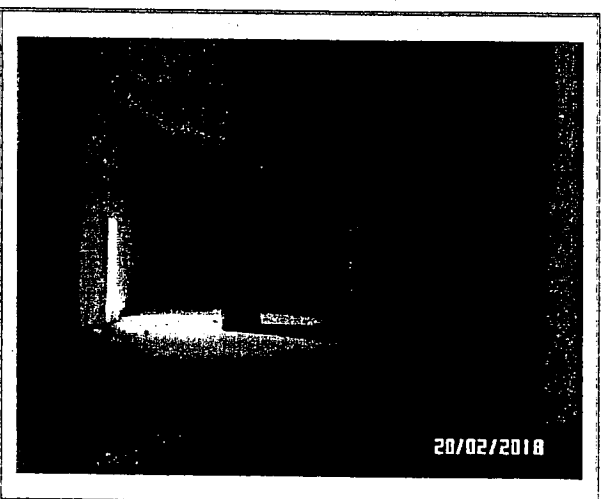
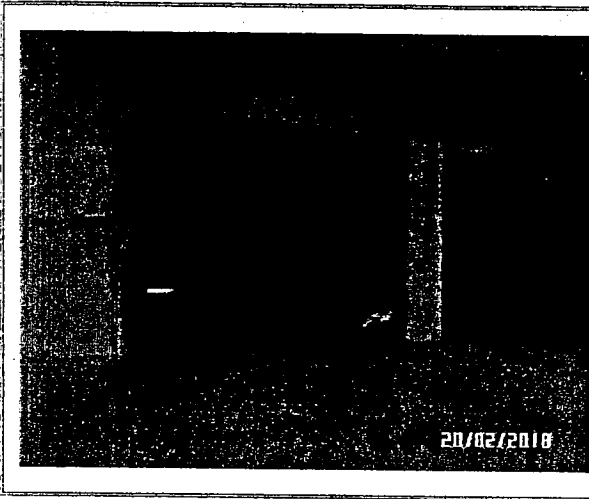
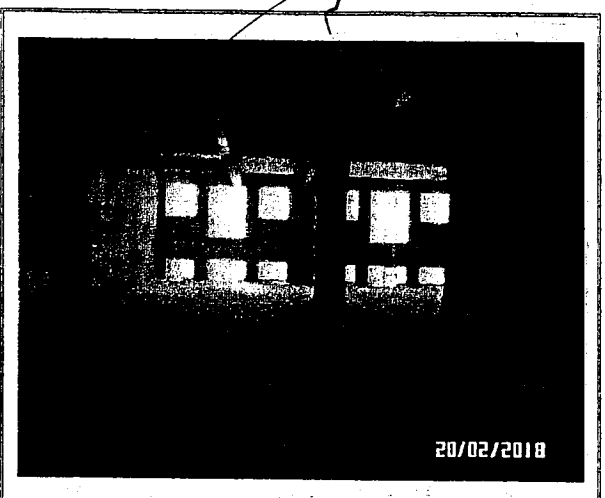
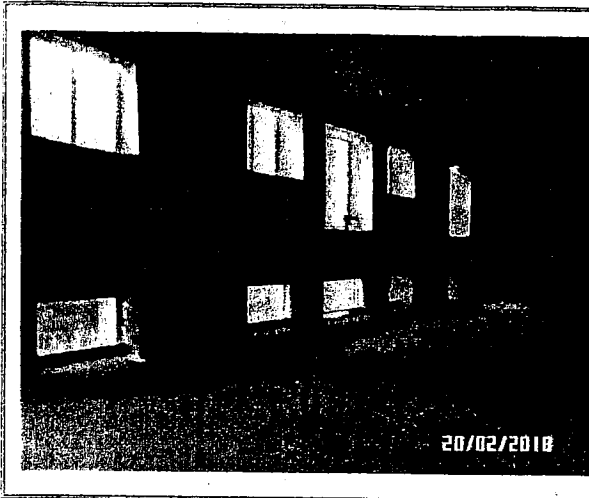


909

CONFORM CU ORIGINALUL



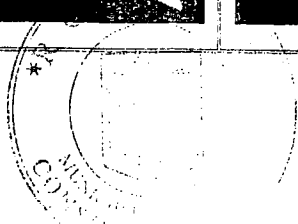
[Handwritten signature]



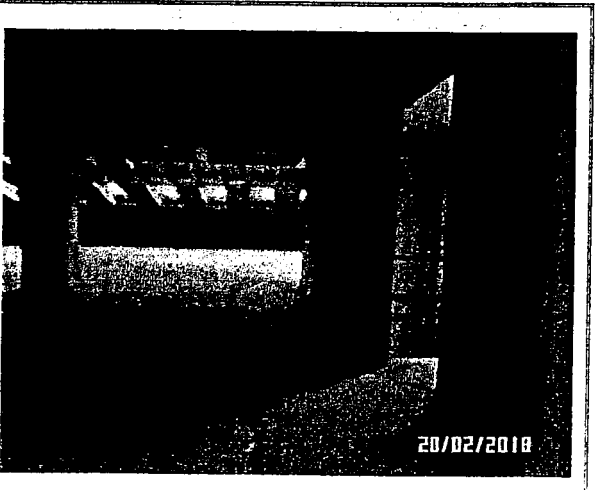
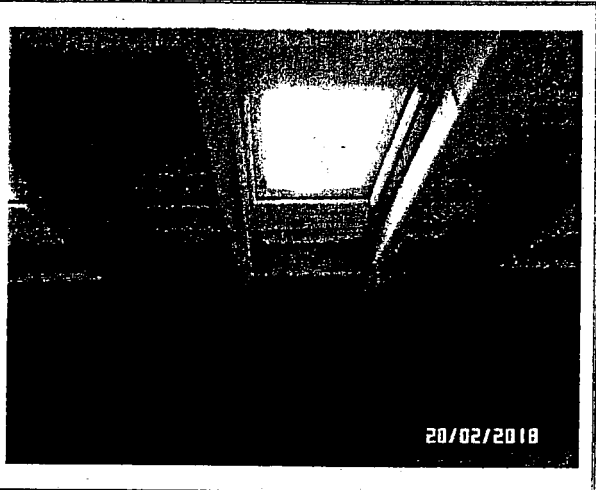
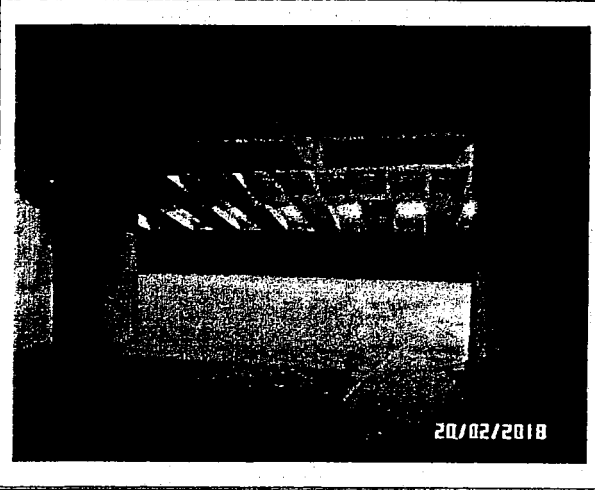
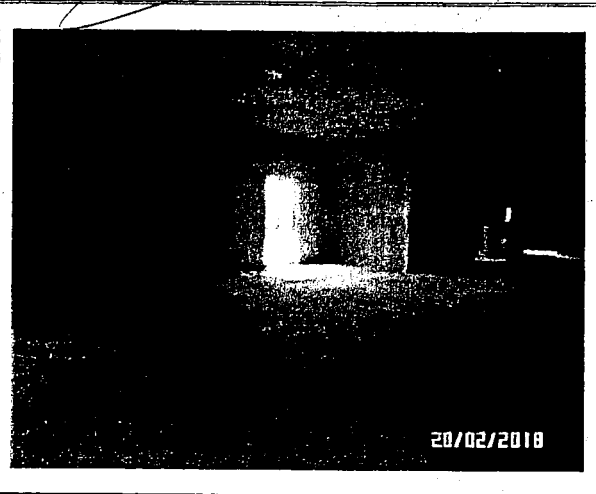
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



CONFORM CU ORIGINALUL



Handwritten signature



Handwritten signature



82

Anexa 3 – Extras oferte de închiriere spații comerciale

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

CONFORM CU ORIGINALUL

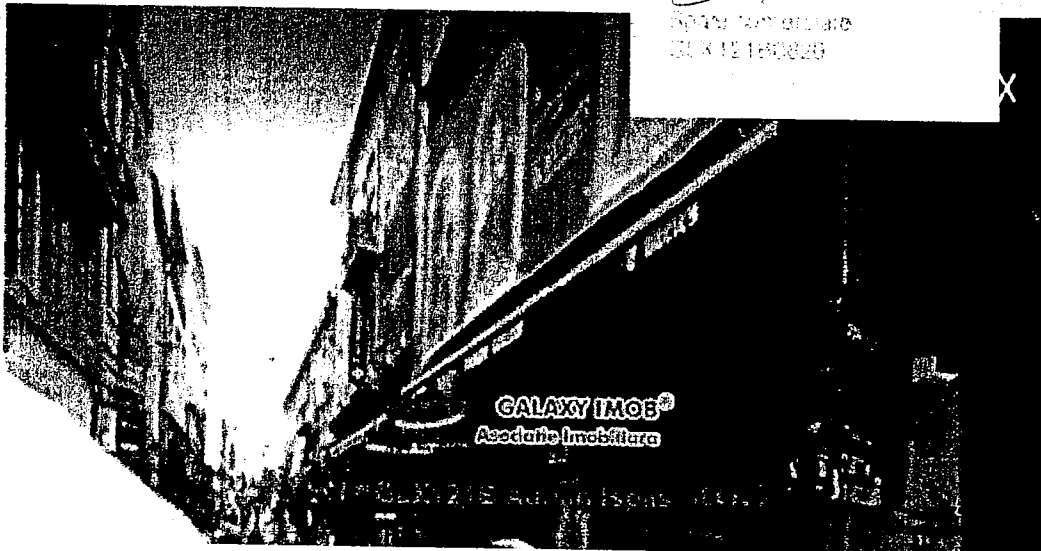


GALAXY IMOB®
Asociație Imobiliară

4.500 EUR

220 mp util

Spațiu comercial
GLX121B0820



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

- Zona: **Centrul Istoric Bucuresti**
- Reper: **Selari**
- 5 camere
- 3 bar
- An Construcție:
- Compartimentare **semidacomandat**
- Etaj:

Alte informatii

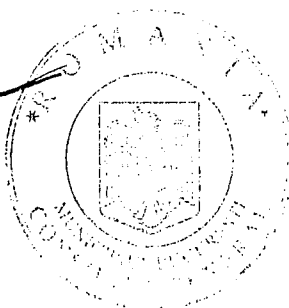
Centrul Istoric-Selari, oferta speciala de inchiriere spatiu cu destinatie pub-pub, situat pe una din strazile cu cel mai intens trafic pietonal din zona. Imobilul este structurat pe 3 niveluri, respectiv P+2+terasa si are toate dotarile necesare. Suprafata este de 55mp/nivel, rezultand un spatiu total util de 220mp, deschidere aprox. 8mt. Pretul inchirieri este de 4500euro/luna, TVA 0.



SUPRAFATA UTILA 220mp

Pentru mai multe informatii:

GLX121B, Adrian Ispas
0722.397.109 • 0771.072.062
adrian.ispas@galaxyimob.ro
www.galaxyimob.ro



3.3

11/11/2016 10:00:00



GALAXY IMOB
Asociatie Imobiliara



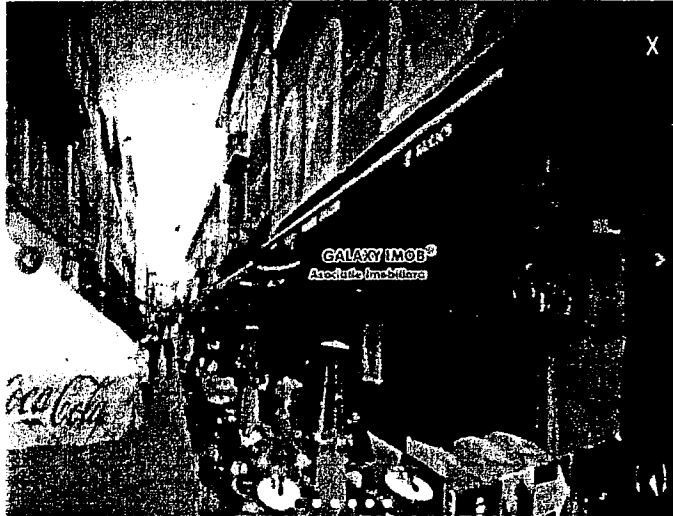
Logare in Contul meu CRM



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

Pret Inchiriere: 4.500EUR

ID Oferta: GLX121B0820

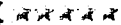


Informatii contact



GLX121B Adrian Iepas
Asociat Galaxy Imob

VEZIBAGHUR AGENTII IM

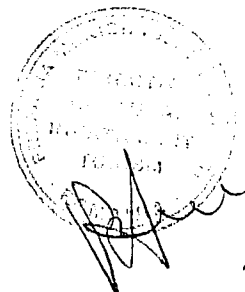


- adauga zecimala
- zecimala despre agent



Comunicanta prin telefon
0722.357.109

CONFORM CU ORIGINALUL



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

anunturi imobiliare v.2.0

Inchirieri Spatii comerciale - Bucuresti, CENTRUL VECHI

27.02.2014 Adaugat de: AsCo Prodexim

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

Pret: 10.000 EURO
Localizare: Bucuresti, CENTRUL VECHI

Agent imobiliar: Gabriela Ciobanu
Telefon / telefonare: 0722412706 / 0721201948
Email agent: gabrielaCiobanu10@yahoo.com

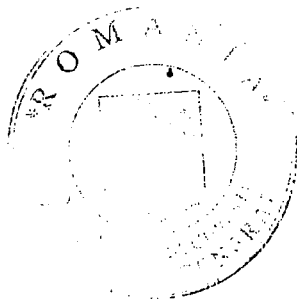
Anunt adaugat de: AsCo Prodexim (A)



12/11/2013

12/11/2013 10:00:00 6/2/04/2013

CONFORM CU ORIGINALUL



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

anunturi

12/02/2018 14:20

Inchirieri Spatii comerciale - Bucuresti, CENTRUL VECHI

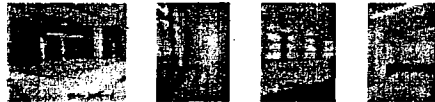
12/02/2018 Adăugat de: Bastion Real Estate

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

Pret: 5.913 EURO
Localizare: Bucuresti, CENTRUL VECHI

Agent Imobiliar: Mihaela Alexandrov
Telefon / telefoane: 078888700
Email agent: office@bastion.ro

Anunt adăugat de: Bastion Real Estate (A)

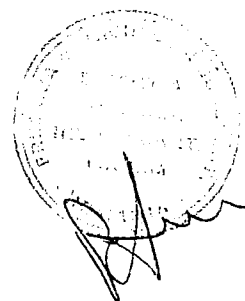
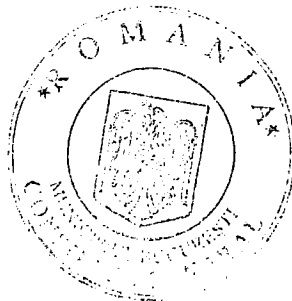


Printeaza

anunturi imobiliare © 2004-2018

[x] returneaza

CONFORM CU ORIGINALUL



36

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

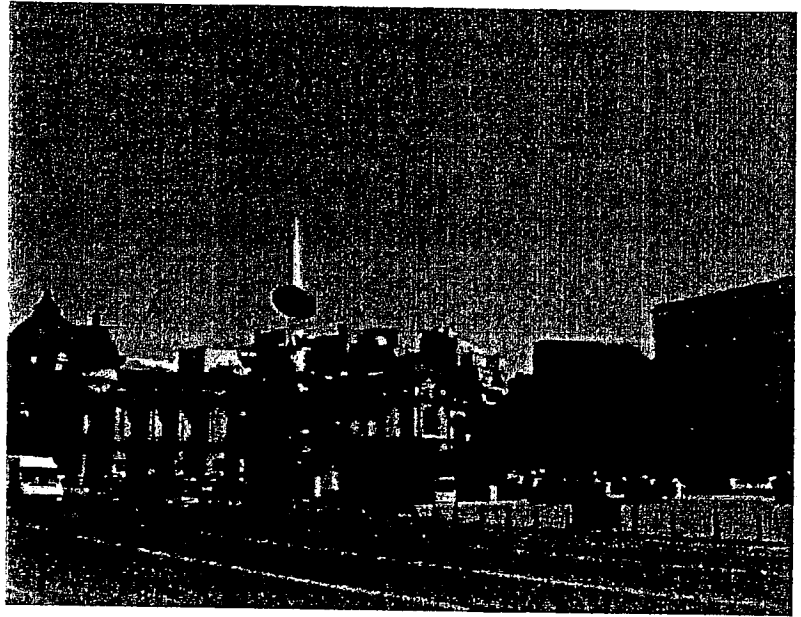


RGT32026



CARACTERISTICI

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



DESCRIERE

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

Facilitati:

- deschidere la 2 laturi
- amenajat

Total suprafata utila: 560 mp

Total suprafata construita: 715 mp

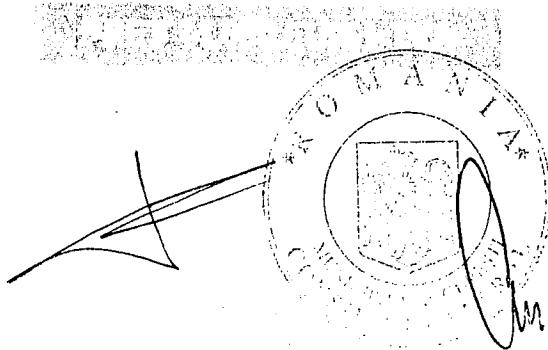
Subsol: 109,46 mp

Parter: 214,76 mp

Mezanin: 295,76 mp

Disponibil: imediat

CONFORM CU ORIGINALUL




37

Anexa 4 – Extras oferte de vânzare spații comerciale

<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/cismigiu/spatiu-comercial-de-vanzare-X4CO1400S>

<https://www.spatiicomerciale.ro>

[Căuta în cart](#) [Cont nou](#)



SpatiiComerciale.ro
Bucuresti Retail Investiti

[Spatii comerciale](#) [Spatii comerciale de vanzare](#) [Spatii comerciale de vanzare in Bucuresti](#) [Zona Cismigiu](#)

[Adaugă anunț](#)

Spatiu comercial Bucuresti, ultracentral, Bulevardul Regina Elisabeta

Bucuresti, zona Cismigiu X4CO1400S

De vânzare: Spatiu comercial

1.113 mp + TVA

Tip: Da

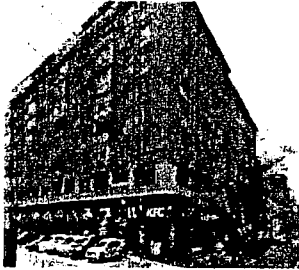

Centru comercial: Da

Suprafata totala constructie: 1.113 mp


An constructie: 1950

Publicat la: 23.02.2018

[Salvează anunț](#)

Cere detalii despre această proprietate



CONADI

Andreea Iile
021.3104515
Alte telefoane:
021.2431867 (fax)

Printr-un e-mail către un agent CONADI de la numărul X4CO1400S de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

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

Alte detalii despre proprietate

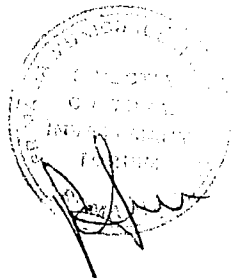
Vă propunem spre vânzare un spatiu comercial in Bucuresti - situat ultracentral pe Bulevardul Regina Elisabeta. Spatiul S+P are o suprafata a terenului de 168 mp o suprafata construita de 1.262 mp si o suprafata inchiriativa de 1.113 mp

Possibilitate parcare

Structura rezistenta beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 0
Suprafata construita: 1262 mp
Suprafata terasa: 0 mp
Link extern

pre/vanzare: 1382500

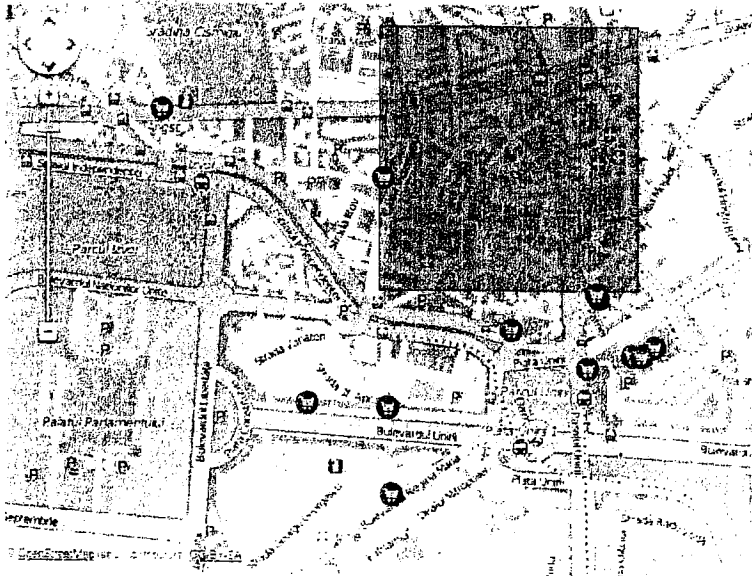
CONFORM CU ORIGINALUL

https://www.spaticomerciale.ro...
www.spaticomerciale.ro

Localizare și puncte de interes

Mijloc de transport În viză Supermarket/Mag Recenzie Parcare



Supermarket	Distanță
Mag Victoria	aprox. 270 m
Em	aprox. 310 m
Carrefour Express	aprox. 370 m
Mega Image	aprox. 450 m
Cocor	aprox. 510 m
Martins...	

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

CONFORM CU ORIGINALUL

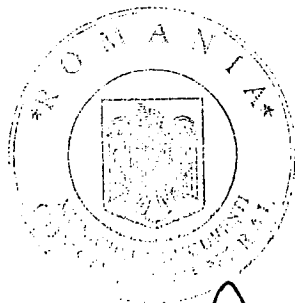
[Handwritten signature]



Andreea Iliu
021.3104515
Alte telefoane:
021 3101867 (fax)



CONADI



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

CONFORM CU ORIGINALUL

https://www.spaticomerciale.ro

SpatiiComerciale.ro
Imobiliare

SpatiiComerciale.ro
SpatiiComerciale.ro
SpatiiComerciale.ro
SpatiiComerciale.ro
SpatiiComerciale.ro

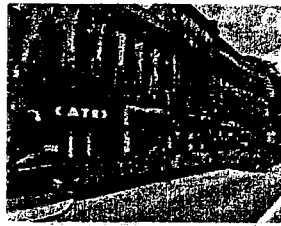
Adauga agent

Spatiu comercial - Bd. Regina Elisabeta | Oportunitate de investitie

Bucuresti, zona Universitate | 144 mp

De vanzare | Spatiu comercial

Suprafata construita	144 mp
Suprafata teren	8 m
Suprafata teren	Centru comercial
Suprafata teren	144 mp
Suprafata teren	8 m
Suprafata teren	23-02-2018



* Rezervat

ROUMAN ESTATE

ROUMAN ESTATE

Compartiment de servicii clienți



Rouman Estate - Romania

Imobiliare

0727.899.929

Alte telefonuri:

0727.899.929

Adresa: Bucuresti, zona Universitate, Bd. Regina Elisabeta, nr. 144, etaj 1

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rugăm să ne contactați, sunt interesat de această proprietate

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

Alte detalii despre proprietate

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

Suprafata totala utila: 443.93 mp formata din:

- Parter: 158.97 mp
- Mezanin: 136.23 mp
- Subsol: 148.73 mp
- Cote teren: 87.8 mp

Vitrina: 8 m

Pret vanzare: 770,000 EUR

Oportunitate de investitie | Spatiul necesita renovare

Structura rezistenta: beton

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 144 mp

Suprafata terase: 0 mp

Suprafata curte: 0 mp

Nr garaje: 0

Vich cunoscute

Nr incaperi: 3

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)

Utilitati - Utilitati generale (Curent, Curent Infrasinet, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon)

Firme: - Podare (Beton Grezale)

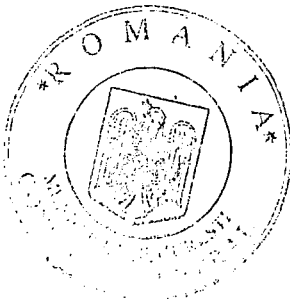
pret vanzare: 770000

monedavanzare: EUR

pret vanzare emp: 1734.2342342342

monedavanzare emp: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

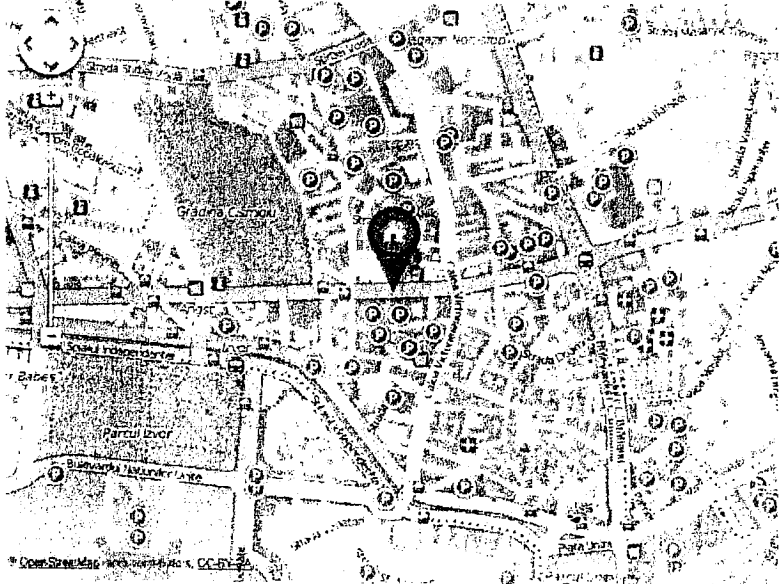
[Handwritten signature]

<https://www.spatiicomerciale.ro>

CONFORM CU ORIGINALUL

Localizare și puncte de interes

StreetView Mijloc de transport Înălțimint Supermarket Map Pondere Parcări



Parcări	Distanță
Parcare	aprox. 60 m
Parcare	aprox. 90 m
Parcare	aprox. 120 m
Parcare	aprox. 125 m
Parcare	aprox. 140 m
Mai multe..	

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



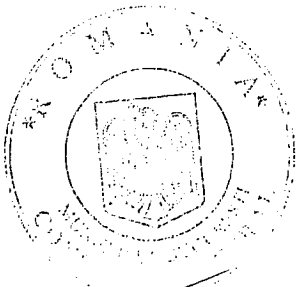
Rouman Estate . Companie
Imobiliara;

0727.899.929

Alte telefoane:
0727 899 929



ROUMAN ESTATE



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

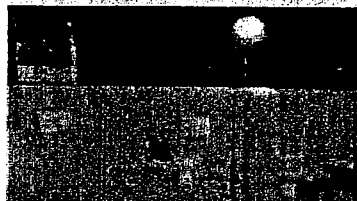
<https://www.regatta.ro/commercial-industrial/spatiu-comercial-de-vanzare-zona-universitate-km-0-bucuresti/>



CONFORM CU ORIGINALUL

CARACTERISTICI

ZONA: Centrul Vechi
Suprafata utila: 209.16 mp
Etaj: Subsol



DESCRIERE

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

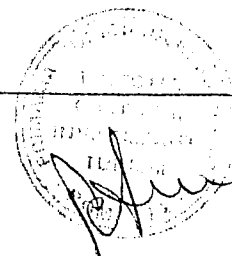
Spatul este clasat la subsolul unei cladiri din Centrul Istoric, a functionat ca si club, in acest moment are nevoie de inca o intrare pentru a obtine autorizare.

Facilitati:

- 8.16 m deschidere
- amenajat pentru restaurant
- posibilitate terasa



REGATTA este un proiect de dezvoltare imobiliara realizat de Mediacity Building Trust



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

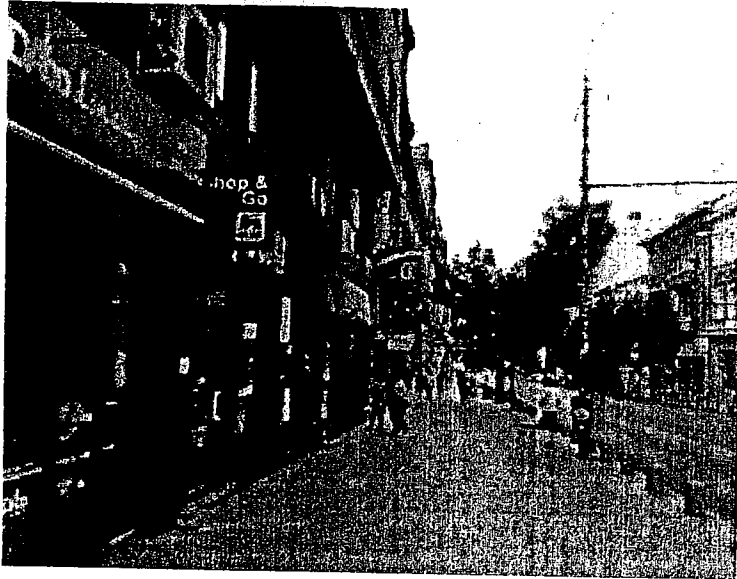


CONFORM CU ORIGINALUL



CARACTERISTICI

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



DESCRIERE

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

Facilitati:

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



Anexa 5 – Extras oferte de vânzare clădiri monument istorice

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



CONFORM CU ORIGINALUL

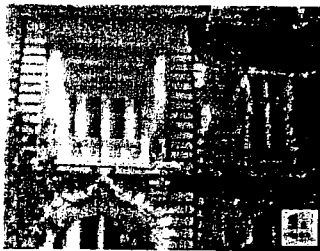
ID Anunt: #X3KV1103A

Vila in zona Universitate

Bucuresti, zona Universitate

Actualizat in 11/12/2017

3.500.000 EUR



1 Sursa
Adaugă mai multe Salveaza

CERE DETALII

Detalii

Compania Espaco Investment va pune la dispozitie spre vanzare o vila inregistrata in patrimoniul ca monument istoric, situata in zona Universitate

Imobilul a fost a familiei Achanasovici, una dintre familiile marcate si reprezentative ale epocii

Clădirea este înregistrată în patrimoniul ca monument istoric, a fost reafacută și renovată din temelii la începutul anilor 1990, fiind una din cele mai frumoase clădiri din centrul Bucurestului

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

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

Caracteristici

Nr. camere:	28	Suprafață teren:	1200 mp
Suprafață utilă:	1 500 mp	Nr. fronturi:	1
Suprafață construită:		Front strada:	26 m
Suprafață teren:	340 mp 1 650 mp	Încalzire acoperș:	Tăbăla
Nr. bucătării:	2	An construcție:	1990
Nr. băi:	14	Structură rezistență:	caramele
Nr. terase:	1	Regim înălțime:	0-0+1E-M
Suprafață terase:	20 mp	Nr. garaje:	1

Specificații

Utilități

Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz
Sistem încălzire: Centrale proprii

Finisaje

Poduri: Parchet, Marmura
Pereti: Lemnuri
Stare interior: Necesita renovare

Dotări

Alte spații utile: Pivota, Spațiu depozitare, WC Serviciu, Arhivă

Alte detalii zonă

Amenajare străzi: Autofurt
Mijloc de transport

Detalii de contact



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



ID Anunt: #X5R601001

PALATUL CANTACUZINO Zona VICTORIEI - Proiect+Autorizatie restaurare Office

Bucuresti, Sector 1, Zona Calea Victoriei

Actualizat in 09.11.2017

5.000.000 EUR Comision 0% cumpărător



1000000

0

Adaugă o foto

CONFORM CU ORIGINALUL

Detalii

Istoria proprietatii:

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

Familia greceasca Christovoiari. Christovoiari au fost

cei mai renumiti bancieri din Romania;

- La inceputul secolului 20 proprietatea a fost

vanduta familiei Cantacuzino, una dintre cele mai bogate familii din

Romania cu trasee bizantine.

- In acest moment, exista un proiect de restaurare integrata a cladirii, cu destinatia office, clasa A.

History of the Property:

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

the Greek Christovoiari Family. Christovoiari were

the most renowned bankers in Romania;

- At the beginning of the 20th century the property was

sold to Cantacuzino family, one of the wealthiest in

Romania with Byzantine routes.

Caracteristici

Nr. camere:	40	Suprafata teren:	2220 mp
Suprafata utila:	2.500 mp	Nr. fronturi:	1
Suprafata construita:	1.800 mp	Front stradal:	41 m
Suprafata terenului:	1500 mp	Invelitoare acoperis:	Tabela
Nr. bai:	10	An constructie:	1898
Nr. terase:	1	Structura rezistenta:	caramide
Suprafata terase:	50 mp	Regim inaltim:	S+D+P+2E+M
		Nr locuri parcare:	20

Specificatii

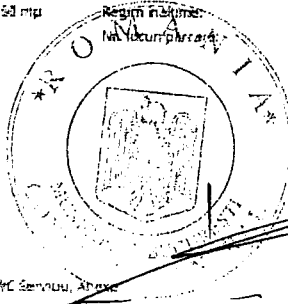
Finisaje

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

Dotări

- Alte spații utile: Spațiu depozitare, WC Serviuu, Arhivă
- Diverse: Scara interioara
- Dotari imob: Acoperis, Curte, Curte comuna, Gradina
- Mobilier: Nemobilat

Servicii



Iluminat stradal

Vecinătăți

Piata Amzei
Piata Romana
Piata Victoriei

Alte detalii

Locație:

Vila Christoveleni - Cantacuzina este situată în inima Bucurestului, pe strada G-ral Constantin Budișteanu, Nr. 15, Sector 1 - București.

Proprietatea se afla aproape de Calea Victoriei.

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

Calea Victoriei este artera principală din București

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

Concept Store Place, Mengotti, etc;

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

renovate sau în curs de renovare.

Datorită poziției lor excelente și a arhitecturii impresionante

multe vile au fost transformate în clădiri

de birou și sunt ocupate majoritatea de

companii, ambasade, etc;

Clădiri ca și Punct de reper în apropiere sunt

Atriumul Roman, Muzeul Național de Artă

(fostul Palat Regal), Catedrala Sfantul Iosif

etc;

Clădiri imobiliare importante în zona sunt

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

București), Hotel Hilton, Catedrala Piața Birouștilor

turci)

Acces

Zona oferă artere largi ce facilitează accesul la toate zonele din București.

În ceea ce privește transportul public, există multe stații de

tramvai și linii de troleibuz, se afla în apropiere de stația de metrou și

este situată la 5 minute de mers pe jos către

Piata Romana.

Caracteristici importante a proprietății

Vila Christoveleni Cantacuzina este o veche

proprietate nerenovată, veche și elegantă

vila oferă oportunități mari datorită spațiilor sale generoase

Dimensiuni Teren - 2220 mp

Amprenta Clădiri - 1.030 mp

Suprafața totală construită - 3500 mp

Proprietatea este alcătuită dintr-o vilă principală și trei

anexe situate în spate.

Proprietatea are 41 de metri deschidere la strada.

Location:

- Christoveleni - Cantacuzina villa is located in the heart of Bucharest at 15 G-ral Constantin Budișteanu Street, District 1, Bucharest;

- The property is situated near Calea Victoriei in a prime location.

- The area has a mixed character: residential, retail office and sector modernity.

- Calea Victoriei is the high end artery of Bucharest and hosts luxury retailers such as: Gucci, Armani.

The Prime Concept Store, Mengotti, etc;

- Residential properties consist mainly of old villas,

villas and apartment buildings, most of them

renovated or under renovation.



CONFORM CU ORIGINALUL

- Due to their excellent location and impressive architecture, many villas were reconstructed to office use and are occupied by major law companies, embassies, etc.

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

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

Access:

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

Key Property Features:

- Chrisoveanu - Cantacuzino villa is an old non renovated stylish property;
- The villa has great potential due to its generous areas:
- Land Size: 2220sqm
- Buildings' Footprint: 1,000sqm
- Total Built Area: 3500sqm
- the property consists in a main villa and three annexes situate at the back;
- The property has a 41 meters opening to the street.

Pentru mai multe detalii / For more details

Mob: 0726... [see for number](tel:0726...) 49

E-mail: [tr@ite.ema](mailto:)

Alte detalii preț

Vila reprezintă un Monument Istoric important.

Imobilul este pretabil pentru Sediul Social, Banca, Clinici, Birou Avocatură și altele.

ACHIZIȚIUNEZI DIRECT DE LA PROPRIETAR.

Disponibilitate proprietate

Oricând

Detalii de contact

Sună la

0726.229.999

La dezvoltare: DEZVOLTATOR 1
DEVELOPMENT

CONFORM CU ORIGINALUL

Căsește mai multe anunțuri: Imobiliare Bucuresti, Case / vile in zona Calea Victoriei, Bucuresti, Case / vile 40 camere in Bucuresti, Case / vile 40 camere in zona Calea Victoriei, Bucuresti

[Înapoi în listă](#)

https://www.imobiliare.ro/.../5.000.000-EUR-PALATUL-CANTACUZINO-Zona-VICTORIEI-Proiect-Autorizatie-restaurare-Office

Imobiliare.ro Adaugă notă Salvează **CERE DETALII**

5.000.000 EUR - PALATUL CANTACUZINO Zona VICTORIEI - Proiect+Autorizatie restaurare Office

Preț nou, Te poți bucura de casa ta ieri și azi. [Vezi harta](#)

Localizare și împrejurimi

Tranzit
Breziliu
Mijloc de transport
Incurtămint
Supermarket/Mall
Medical
Restaurante
Bani
Serviciu
Parcuri

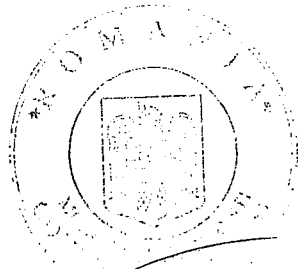


Detalii de contact

Sună la
0726.229.999

CONFORM CU ORIGINALUL

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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



DI AR. UNB: X3AJ1101F

VILA MONUMENT ISTORIC SI DE ARHITECTURA UNIVERSITATE

Bucuresti, Sector 2, Zona Universitate

Actualizat in 12 Iul 2019

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția COLDWELL BANKER MOSILOR

CONFORM CU ORIGINALUL

3.500.000 EUR



Detalii

Coldwell Banker Mosilor va supune atentiei un edificiu de marca al perioadei La Belle Epoque bucurestene, care este una din cele mai ample si bine pastrate case in stil Mit Paris ale capitalei Romaniei. Clădirea a găzduit foarte mult timp biblioteca Americana, fratul cultural al ambasadei Statelor Unite. Imobilul este compus din doua corpuri de cladire, corpul A construit in 1903 structurat pe D+P+1+M, iar corpul B construit in 1880 avand doar P+1, ambele corpuri fiind renovate complet in 1998. Este o oportunitate unica de a avea acces la o asemenea proprietate, persoana in care va fi pe piata, fiind de asemenea limitata.

Zona Universitatii este situata in sectorul 1 al Capitalei, chiar la kilometrul 0. Acolo este si centrul istoric al Municipiului Bucuresti. Numele acestei zone vine de la „Creștea mai mult”

Caracteristici

Nr. camere:	28	Suprafață teren:	1200 mp
Suprafață utilă	1.370 mp	Front stradal:	50 m
Suprafață construită		Învelitoare acoperiș:	Tabla
Suprafață teren utilă:	1200 mp	An construcție:	1901
Nr. bucătării:	3	Structură rezistență:	Caramida
Nr. băi:	10	Regim înălțime:	D+P+1E+M

Specificații

Utilități

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

Finisaje

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

Dotări

Alte spații utile: Spațiu depozitare, WC, Servisuri
Comunicare: Apometru, Contor caldura, Contor gaz
Diverse: Scara interioara
Dotari imobil: Acoperis, Curte, Gradina

Alte detalii zonă

Amenajare strada: Asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

Vicii

Fara vicii

Alte detalii preț

Comision: Standard



Alexandru Baucher au proiectat corpurile care continuă clădira Universității. Conturul actual al Pieței Universității a fost desărit în 1904, când a fost adăugată piața propriu-zisă, la intersecția bulevardelor Carol și Brătianu. Piața Universității este dominată de blocul înalt, interbelic, iar verdețea a pe cale de dispariție. Clădirile sunt vechi, cu apartamente spațioase, construite începând din anul 60. Nu există imobile aparute după 1990. Singurele lucrări efectuate au fost cele de restaurare a clădirilor din centrul istoric. Aici găsim toate utilitățile necesare: apă, canalizare, gaz, telefon, internet. Zona este înțesată de bandi, magazine și cafenele. Tot aici este situat Spitalul Colțea, monument istoric. În apropiere se afla liceul Gheorghe Lazăr, de altfel cam singura instituție de învățământ din zona în afara de Universitatea București. De la Universitate ajungi imediat oriunde. Ai la dispoziție metroul, autobuze sau troleibuze. Tot aici există un pasaj pietonal subteran, care a fost construit o dată cu stația de metrou. Piața Universității este locul de întâlnire al tuturor. Pe scara la TNEB, la fântâna din spatele Universității sau Pe coada călului (este vorba despre statuia lui Mihai Viteazul). Sunt repere ale celor care se vad cu prietenii în oraș. De la Universitate ajungi rapid în cluburile sau cafenelele din centrul vechi.

CONFORM CU ORIGINALUL

Vicinătăți: Universitatea București, Spitalul Colțea, Cinema Pro, Universitatea Spiru Haret, Corso, Școlă, Patria, TNEB, Odeon, Teatrul mic, Teatrul foarte mic, Lăpșaria lui Enache, La motoare, Biblioteca Centrală Universitară, Muzeul de istorie, Muzeul Național de Artă, Palatul Sutu, Unirea Shopping Center, Centrul Medical Unirea, Piața Universității, Piața Unirii, Centrul vechi al orașului, Hotel Continental, Hotel JW Marriott, Hotel Horoscop, Hanul lui Manuș, Hotel Dalin, Hotel Central, Metro Piața Unirii, Parcul Piața Unirii, Carrefour Unirii, Hotel Intercontinental, KFC, Mc Donald's, Hotel Intercontinental, Hotel Ramada, Hotel Armonia, Cafeneaua Actorilor, Pizza Hut, Sheriffs, Banca Națională a României.

RATB: 61, 66, 68, 70, 85, 90, 91, 92 (Stația Universitate); autobuze 122, 132, 251, ... și un tot numărul, 285, 784 (St. Pia. 21 Dec.), 336, 601 (Stația Piața 21 Decembrie); Maxi-Taxi - 104, 112 (Stația Universitate).

VEZI TELEFON

CERE DETALII

Caracteristici

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

Specificații

Utilități

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

Finisaje

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

Dotări

Alte spații utile: Spațiu depozitare, WC, Serviciu
 Contorizare: Apometre, Contor căldură, Contor gaz
 Diverse: Scara interioară
 Dotări imobil: Acoperș, Curte, Grădina

Alte detalii zonă

Amenajare străzi: Asfaltate
 Mijloace de transport
 Iluminat străzi

Vici

Fără vici.

Alte detalii preț

Comision: Standard

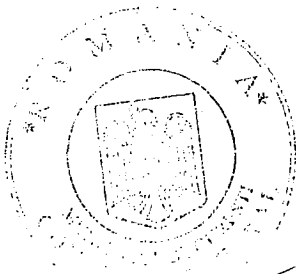
Detalii de contact

Sună la
0744.481.817
021.2112550

Alte telefoane:
 021.2112550
 0720.505.040
 021.2112550 (fax)



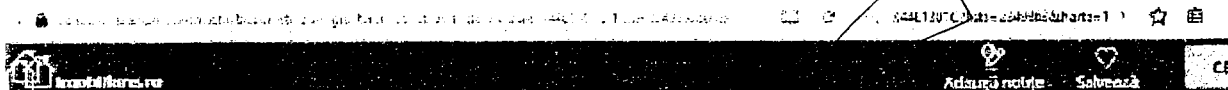
TEODORA CAPĂNE
 Broker
 COLDWELL BANKER MOSILOR



CONFORM CU ORIGINALUL

Anexa 6 – Extras oferte de vânzare teren

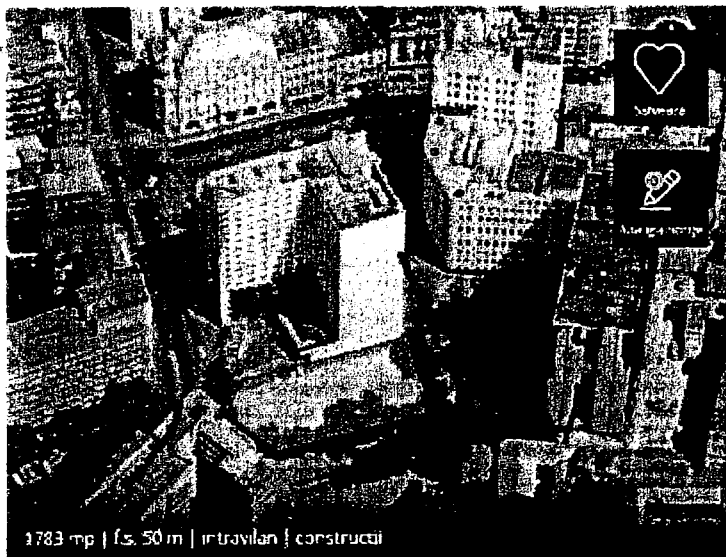
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/cismicui/teren-constructii-de-vanzare-X44L1301C?lista=2349863&hartă=1>



2.980.000 EUR - Teren intravilan

Bucuresti, zona Cismicui - Vezi hartă

2.980.000 EUR



Tipul proprietății

Tipul terenului

Arhitectura anului

Scopul terenului




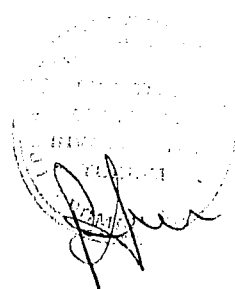
Eurobank
Asesor financiar
0721.442.288
0731.038.646
A te referim la:
011.5276951 (call)

Te rugăm să ne scrii pe adresa de e-mail sau să ne suni la numărul de telefon indicat.

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul: X44L1301C. Poartă-te pe imobiliare.ro

CERE DETALII

Prin intermediul informațiilor de contact de mai sus, îți vom trimite toate informațiile necesare pentru a putea vizita terenul sau pentru a te ajuta în orice alt fel.



2.980.000 EUR - Teren intravilan

Bucuresti, zona Cismigiu - Vezi harta

CONFORM CU ORIGINALUL

Detalii

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

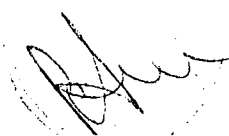
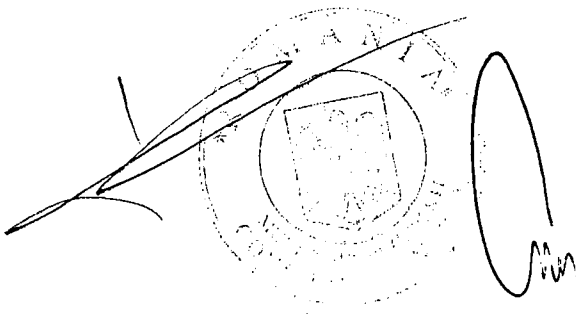
Limitarea raspunderii:

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

Caracteristici

Suprafata totala	1793 mp	Tip constructie	constructie
Suprafata construita	50 mp	Tip teren	intravilan
Tip teren		Tip teren	nu

Specificatii



INFORM CU ORIGINALUL

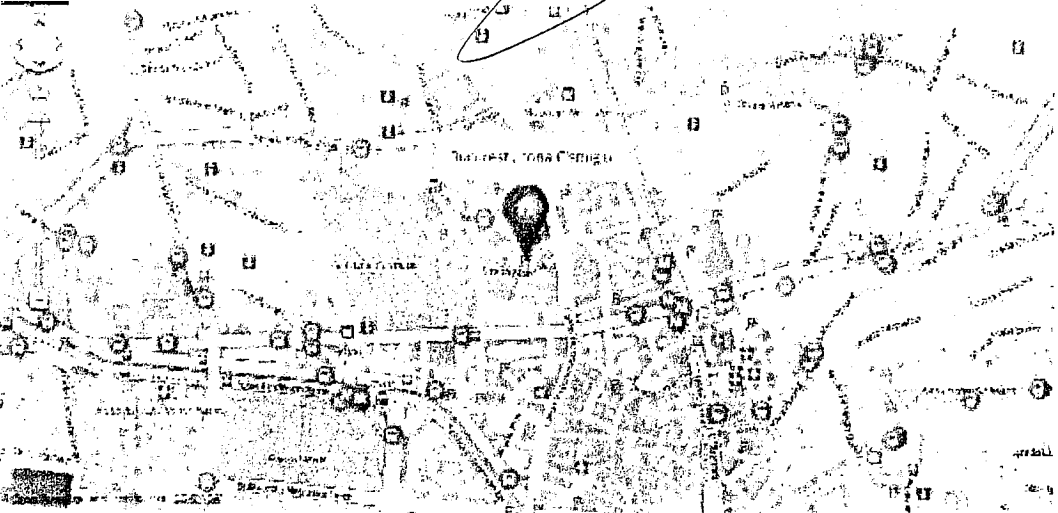
Home / Romania / Bucuresti / Sectorul 4 / **3.980.000 EUR - Apartament** / **CERE DETALI**

3.980.000 EUR - Apartament

Bucuresti, Sectorul 4, 100 m² + 100 m²

Finanțare și împrejurimi

Locație: [Strada](#) / [Măgaze de alimente](#) / [Bănci](#) / [Școli](#) / [Spital](#) / [Parc](#) / [Cămin](#) / [Biserica](#) / [Bani](#) / [Procesi](#) / [Parcări](#)



Detalii de contact

Sună la
0721.442.288
0731.038.646

Alte telefoane:
021.3635103
021.3279954 (Fax)

Imobiliare / **Imobiliare** / **Imobiliare**



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



ID Anunt: #X7UE1300F

De vanzare Teren Superb Metrou Izvor cu Asociere

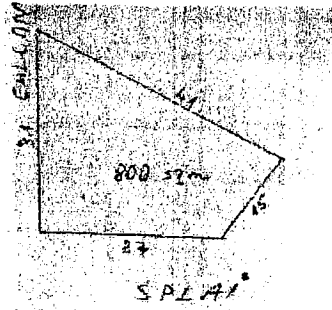
Bucuresti, zona Libertatii

Actualizat in 08.10.2017

1.600.000 EUR

2.000 EUR / mp

Comision: 2%



CONFORM CU ORIGINALUL

[Handwritten signature]
Salvează

Adaugă notțe

Caracteristici

Suprafață teren:	800 mp	Tip teren:	constructii
Front strada:	27 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	NU

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi : asfa tate

Alte detalii

Teren ultracentru - pretabil rez. dental, birouri, clinica

800 mp

deschidere 27 m

Se pot construi 3200 mp (CUT 4, POT 80 %)

Pregatirea unui PLD peate imbunatat coeficientii urbanistici.

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

Detalii de contact

Sună la
0730.025.276



MARIAN GOLDENBERG
Broker /Owner
MARIAN GOLDENBERG

Găsește mai multe anunțuri imobiliare Bucuresti Terenuri constructii in zona Libertatii Bucuresti

Topuri în lista

Comparabila 3

55

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

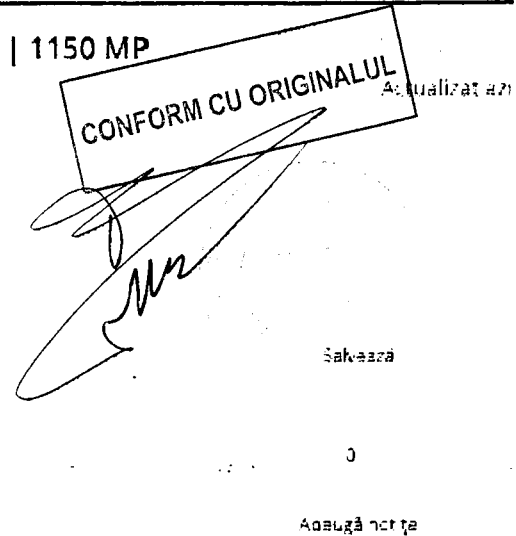


ID Anunț: #X72C1301

DEZVOLTARE KOGALNICEANU STRADAL | 1150 MP

București, Zona Kogalniceanu

2.874.000 EUR



Detalii

DEZVOLTARE KOGALNICEANU STRADAL - Va propunem spre achiziționare un teren de 1.150 metri pătrați format din două loturi învecinate, cu o deschidere de 31 metri la Bulevardul Kogalniceanu. Din punct de vedere urbanistic, parcela este situată în Zona Protejată 6 Elisabeta - Kogalniceanu, Subzona Cp1b (sunt permise intervenții care conservă și potențiază valorile existente - arhitectural-urbanistice, istorice și de mediu natural). Procent de ocupare a terenului (POI) maxim admis 80%, coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim admis 4.0, regim de înălțime minimum 16 metri - maximum 19 metri. Pentru mai multe amănunțuri, nu ezitați să ne contactați.

Caracteristici

Suprafață teren:	1150 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	31 m	Clasificare teren:	intraurban
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

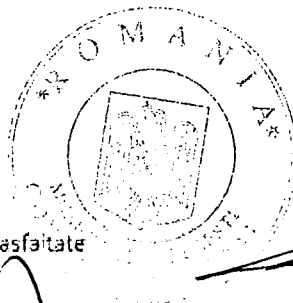
Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

Amplasare strazi asfaltate

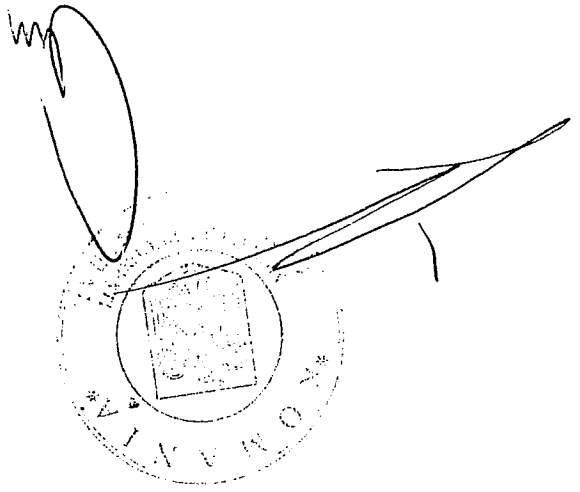


Detalii de contact

29

(Page 24)

[Handwritten signature]

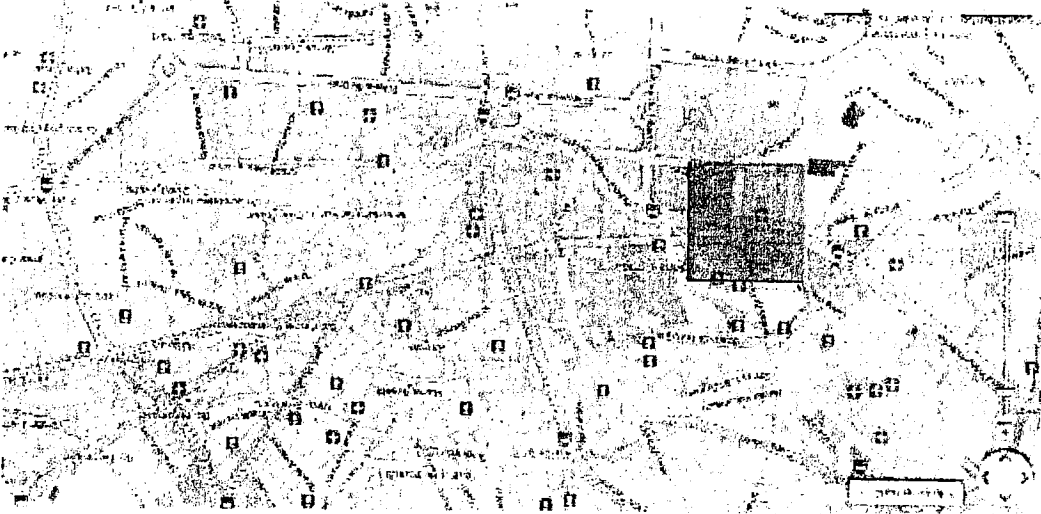
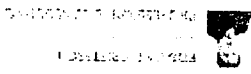


[Handwritten signature]

CONFORM CU ORIGINALUL

0722.532.348
SUA SA

Ordnul de contract



2.874.000 EUR - DEZVOLTARE KOAGALNICTANU STRADAL I 1:50 MAP
Lubrifiere si reprezintare
Bugetul: 2000 lei/zi/locuitor - fara marja
Locuiri: in zona de transport, invatamant, supermarcheturi, magazine, restaurante, banca, racoare, parcare

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



ID Anunt: AX5F40300S

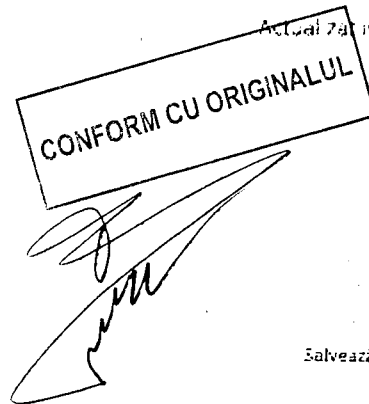
VANZARE TEREN INTRAVILAN

Bucuresti, Sector 2, zona P-ta Rosetti

1.455.000 EUR *

1.500 EUR / mp

Comision: 2,5% + TVA



Actualizat la: 19.10.2017

Salvează

0

Adaugă notțe

Detalii

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

Caracteristici

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

Specificații

Utilități

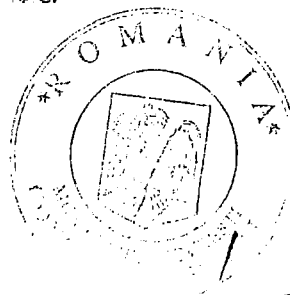
- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Vecinătăți

PIAȚA ROȘETI

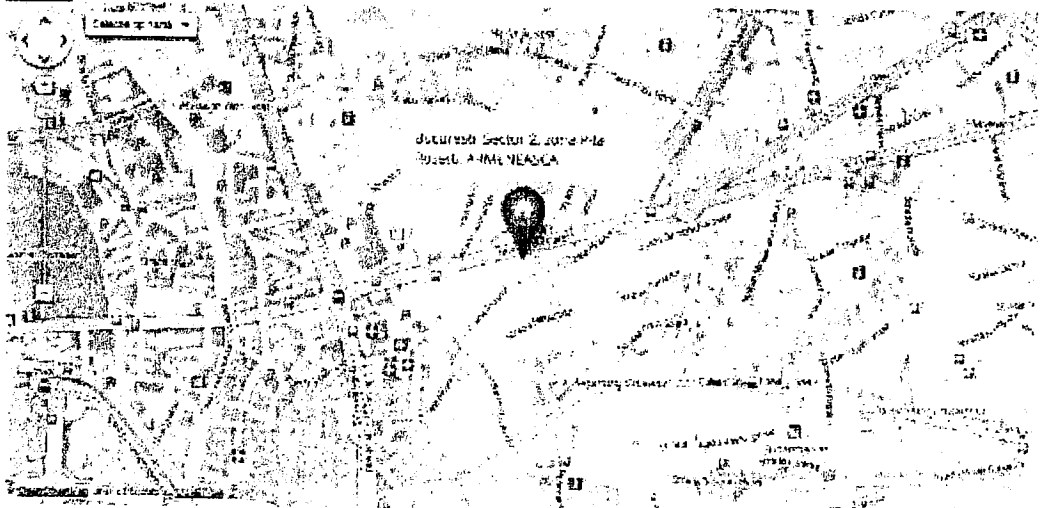


CONFORM CU ORIGINALUL

1.455.000 EUR * - VANZARE TEREN INTRAVILAN
Bucuresti, Sector 2, zona Pila Raspet - Vezi harta

Localizare și împrejurimi

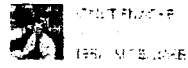
Localizare Streetview Mijloc de transport Imobiliari Supermarket(Mag) Medical Restorante Bani Racoare Parcuri



Detalii de contact

Sună la
0722.560.930

Adresa ofițoare:
Cămin 200-100
Cămin 200-100
Tel: 0722.560.930



ROMANIA

Anexa 7 – Documente de la client



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Achiziții
Direcția Contracte

Serviciul Concesioner

Nr. 315-1/09.02.2018

NOTA DE COMANDA

Către,

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

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

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

- stabilirea prețului de vânzare pentru imobilul monument istoric, prezentate mai jos:

- imobil monument istoric situat în Str. Lipscani nr. 26, sector 3

Suprafața totală de evaluat – teren - oca 453 mp

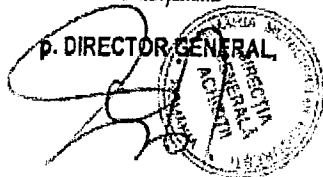
Suprafața totală de evaluat – construcție – 1810 mp

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

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

Vă mulțumim.

P. DIRECTOR GENERAL



ȘEF SERVICIU,

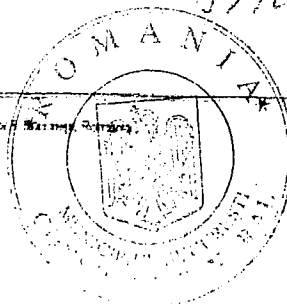
Ec. Teodora STOIAN

Teodora Stoian

Intocmită Elena Dobro

Elena Dobro

Sd. Republicii Eclat...
Tel. 021.310.03.99
www.pob.ro



Teodora Stoian

CONFORM CU ORIGINALUL



ANUI - Asociația Națională a Notarilor Publici din România
Asociația Națională a Notarilor Publici din România

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carta Funciară Nr. 214062 București Sectorul 3

9379
12
02
2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 109741
Nr. cadastral vechi: 12433

TEREN intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 3, Str. Lipscani, Nr. 23, Jud. București

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	214062	436	teren în proprietate

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	214062-01	Loc. București Sectorul 3 Str. Lipscani Nr. 23, Jud. București	clădire compusă din 3+P+2S+1C cu suprafața construită și utilă de 432 mp și cu amplasarea suprafața utilă subșol suprafața utilă de 293 mp parter - suprafața utilă de 368 mp etajul 1 - suprafața utilă de 312 mp etajul 2 - suprafața utilă de 353 mp și mansardă 1 - suprafața utilă de 52 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
332251 / 16/08/2010 Dispoziție nr. 12567 din 11/06/2010 emisă de PRIMAR A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, PROTOCOL nr. 9771/16/06/2010 emis de CGMB - AFI DISPOZIȚIE nr. 12758-04/08/2010 emisă de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, PROTOCOL nr. 16541/12/08/2010 emis de CGMB - AFICERTIFICAT P.SCAL nr. 1203860/13/08/2010 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 3 - DIT.1)	
31) înțabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin REȘTIȚIUNE, cartă actuală 1/2 2) GHEORGHE ADRIAN RAFAEL	AC AD 1, 32
21476 / 07/06/2012 Act Notarial nr. 607, din 06/06/2012 emis de NP ZORILĂ RĂZVAN ȘTEFAN	
32) înțabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție, cartă actuală 1/2 1) CRISTEA MARIUS VIOREL 2) CRISTEA VERONICA ELENA , (soție)	AC AD 1

C. Partea III. SARCINI

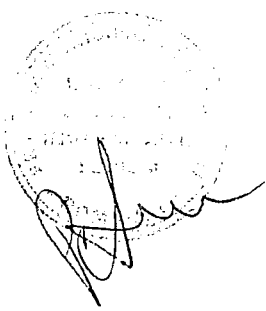
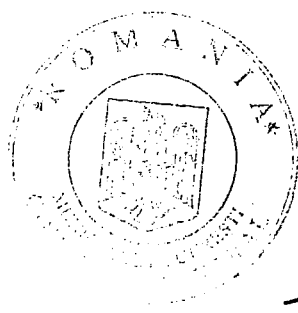
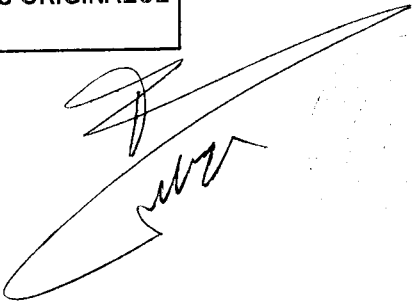
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
78757 / 07/11/2017 Act Notarial nr. 553, din 06/11/2017 emis de MARCU ALEXANDRA, se notează modificarea limitelor legale ale dreptului de proprietate în scop public, în conformitate cu dispozițiile Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, drept de uz și servitute în favoarea titularilor autorizaționar de înțabulare și de licențe a capacității energetice 1) E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SA CIF:14507322	A1, 411
87305 / 07/12/2017 Act Notarial nr. 727, din 23/11/2017 emis de MARCU ALEXANDRA, Act Notarial nr. 729, din 23/11/2017 emis de MARCU ALEXANDRA, se notează declarațiile autentificate sub nr. 723/23/11/2017 și nr. 727/23/11/2017 emise de NP Alexandra Marcu, prin care proprietarul tabular se obligă să respecte dreptul de uz și servitute de trecere	91 A11

Notar Public
MARCU ALEXANDRA

61

Inscripii privind desmembraminta de dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
CFR art. 275 al. 1 si 2 din Legea nr. 287 din 2009 privind Codul de Procedura Civila	

CONFORM CU ORIGINALUL



CONFORM CU ORIGINALUL

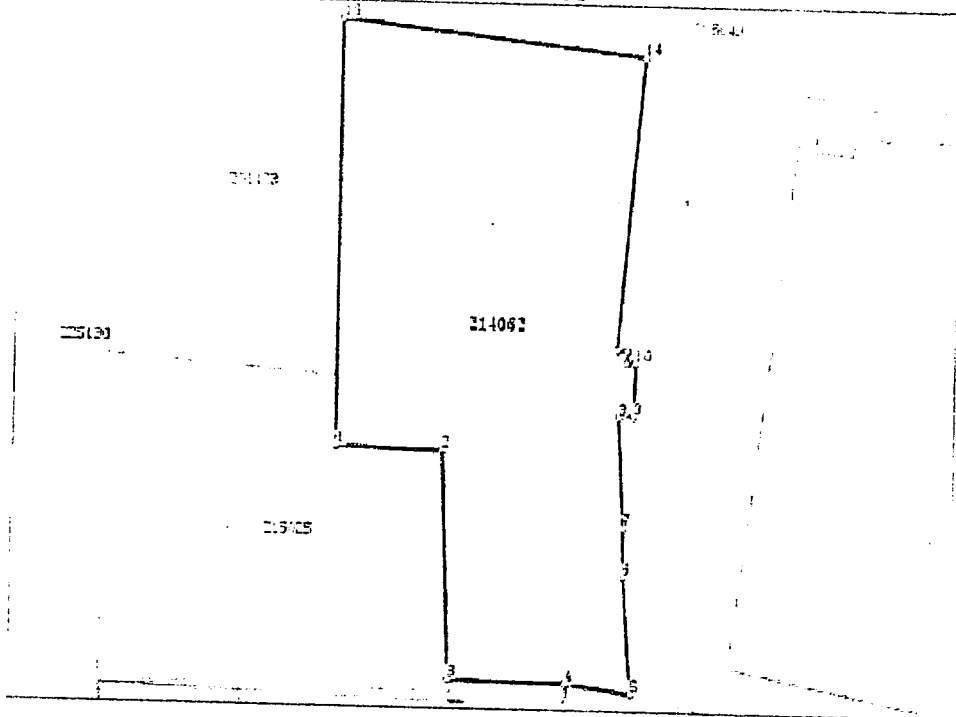
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. Cadastru	Suprafața (mp)	Destin. teren	Parcela
214053	136	teren în construcție	Parcela 1,1

*Suprafața este determinată în planul de proiecte terenului

DETALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Forma teren	Suprafața (mp)	Partea	Parcelă	Nr. cadastru	Observații	Referință
1	teren în construcție	DA	456					

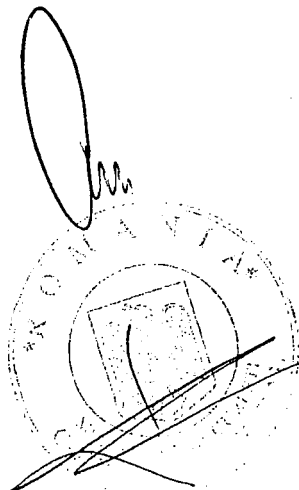
Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinația construcției	Suprafața (mp)	Situația juridică	Observații / Referințe
A1.1	214062-C1	construcție de locuință		cu acte	C1 - compusă din 5+P+3E+M cu o suprafață construită la sol de 432 mp și cu următoarele suprafețe utile: scara - suprafața utilă de 233 mp; parter - suprafața utilă de 269 mp; etaj 1 - suprafața utilă de 312 mp; etaj 2 - suprafața utilă de 363 mp și mansarda - suprafața utilă de 31 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5,733



[Handwritten signature]

CONFORM CU ORIGINALUL

Punct: inceput	Punct: sfârșit	Lungime segment m
2	1	12.212
3	2	5.112
4	3	0.804
5	4	4.142
6	5	2.658
7	6	3.284
8	7	7.822
9	8	4.774
10	9	1.445
11	10	3.655
12	11	10.537
13	12	18.259
14	13	18.504
15	14	22.151

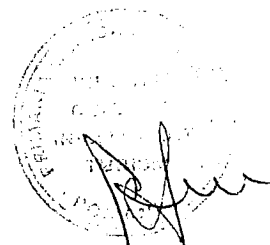
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extracția din partea funcțională generată prin sistemul informatic integrat al ANCP, conține informațiile din baza de funcționare activă la data generării. Aceasta este valabilă în condițiile prevăzute de art. 7 alin. 1 Legea nr. 456/2006 conform art. 3 din O.U.G. nr. 41/2006 exclusiv în mediul electronic. Conținutul este valabil și prin procesul administrativă prevăzută de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură originală, cu acceptul expres sau procedura de încredințare publică ori anchetă conforma solicitat prezentarea acestuia extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în text. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

12.02.2013 11:33

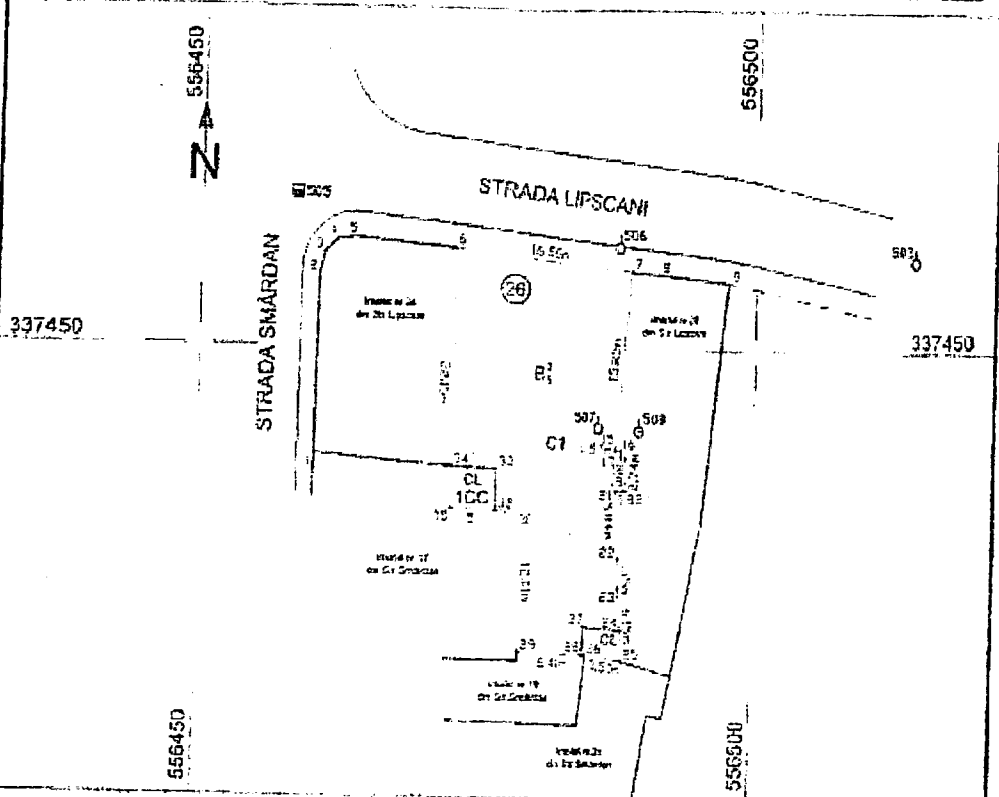



CONFORM CU ORIGINALUL

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara: 1:500

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Adresa imobilului
A2483	456	Str. Lipscani nr. 26, sector 3, București
Cartea Funciară nr.	UAT	



A. Baza referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoriile de terenuri	Suprafata (m ²)	Valoarea de evaluare (lei)
1	CC	456	
Total		456	
B. Cămin referitoare la construcții			
Cod cadastral	Suprafata construită la sol (m ²)	Valoarea de evaluare (lei)	Monștrii
C1	432		
Total		432	C1 Construcție S+P+SE+M

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de referință: STEREO LOCAL BUCUREȘTI		
Pct	E (m)	N (m)
6	568472.15	337450.38
7	568488.28	337450.60
19	568482.51	337441.40
16	568487.83	337441.37
17	568487.86	337440.72
20	568488.37	337440.51
19	568488.20	337437.97
21	568487.44	337437.92
22	568487.73	337436.09
23	568487.82	337429.54
23	568488.54	337423.41
23	568484.07	337423.80
23	568478.48	337424.05
30	568477.93	337425.65
33	568475.20	337425.23

Suprafata totală măsurată = 456 m²
Suprafata de sol = 432 m²

Specimeni GRAFIȘI PACTE

Scara și planșă

Data: 12.06.2019

Se consideră exactitatea din măsurători și producerea mobilă la baza de date

Proiectant
Semnatura și dată
(lașu) 8/2/19

337450
12.06.2019

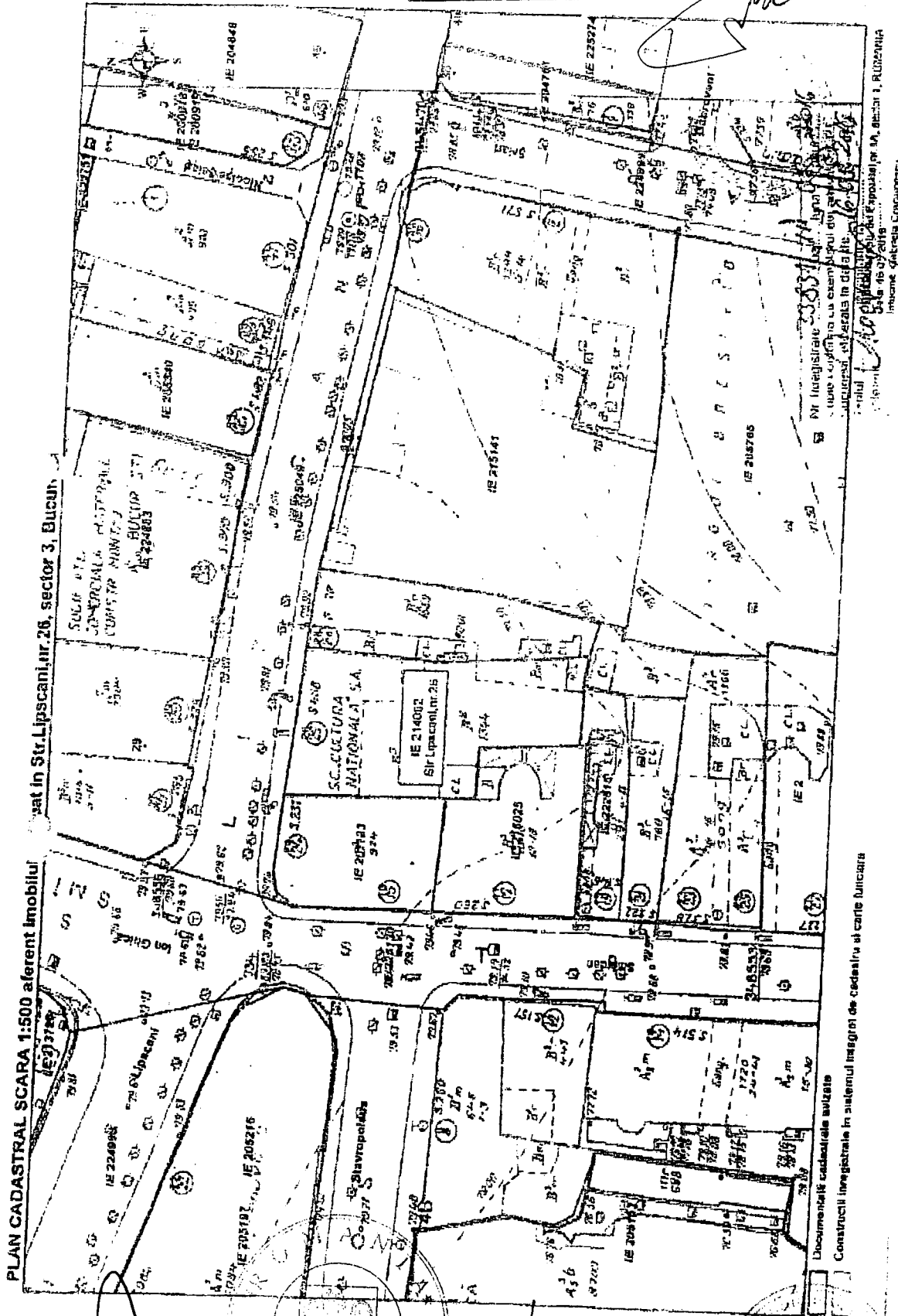
[Handwritten signature]

[Circular stamp]

[Handwritten signature]

65

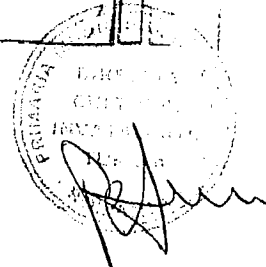
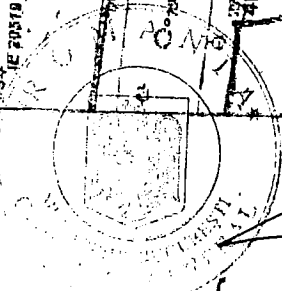
CONFORM CU ORIGINALUL



PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Lipsicani, nr. 26, sector 3, Bucuresti

Documentul este valabil doar in scopul pentru care a fost emis.
Nu poate fi folosit ca exemplu din cauza faptului ca
conținutul este specific și se referă la o anumită situație
de fapt.
Data emiterii: 15.07.2018
Inchisura: Spatiu Encadrare

Documentul este cadastrelul nr. 2018
Construcțiile înregistrate în sistemul național de cadastru și carte funciară



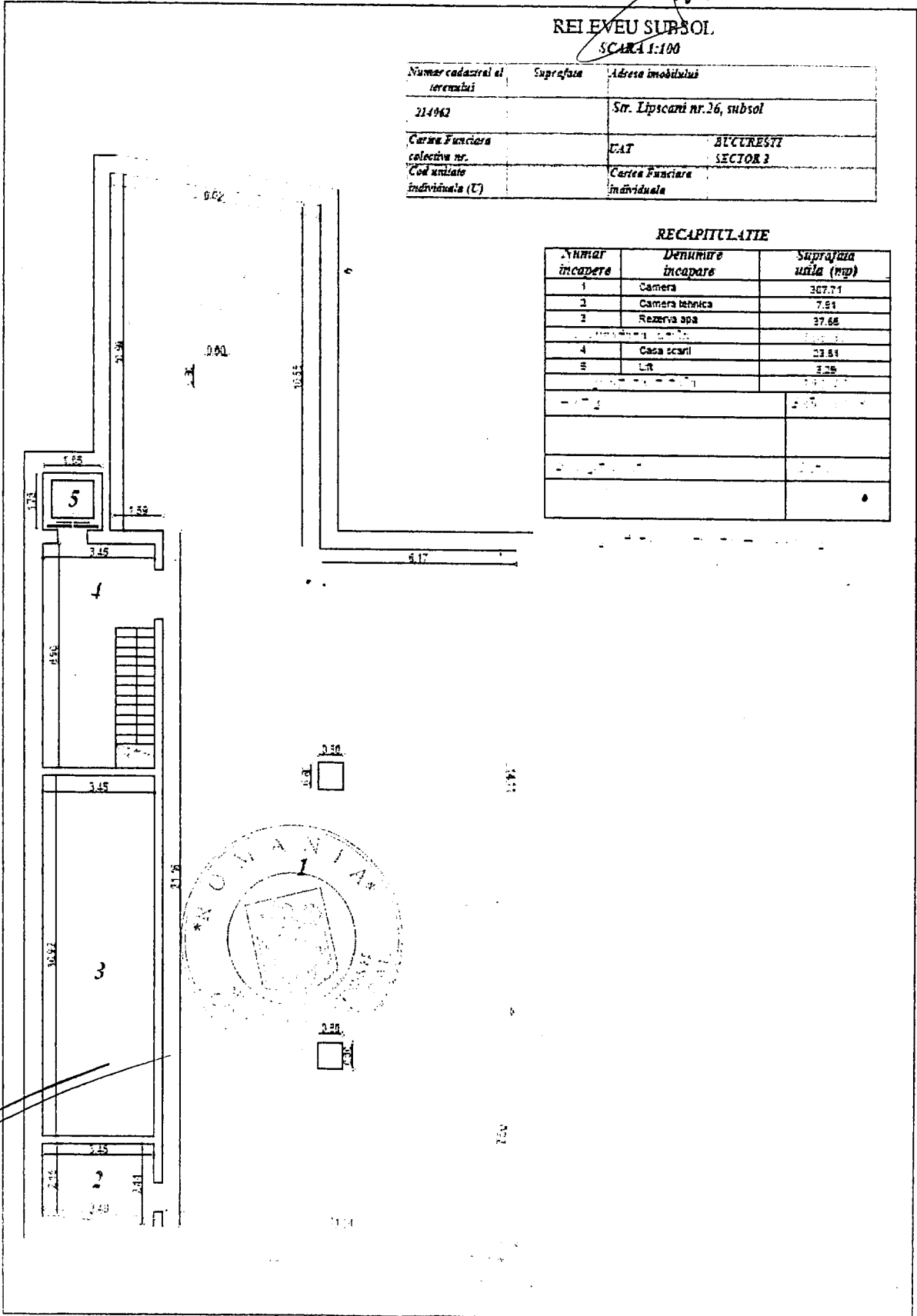
CONFORM CU ORIGINALUL

REI EXEU SUBSOL
SCARA 1:100

Numerul cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
214962		Str. Lipsicani nr.26, subsol
Cartea Funciara colectiva nr.	CAJ	BUCURESTI SECTOR 3
Cod unitate individuala (C)		Cartea Funciara individuala

RECAPITULATIE

Numerul incaperii	Denumirea incaperii	Suprafata utila (mp)
1	Camera	387.71
2	Camera tehnica	7.91
3	Rezerva apa	37.66
4	Casa scarii	13.51
5	Lit	3.25
		449.04



67

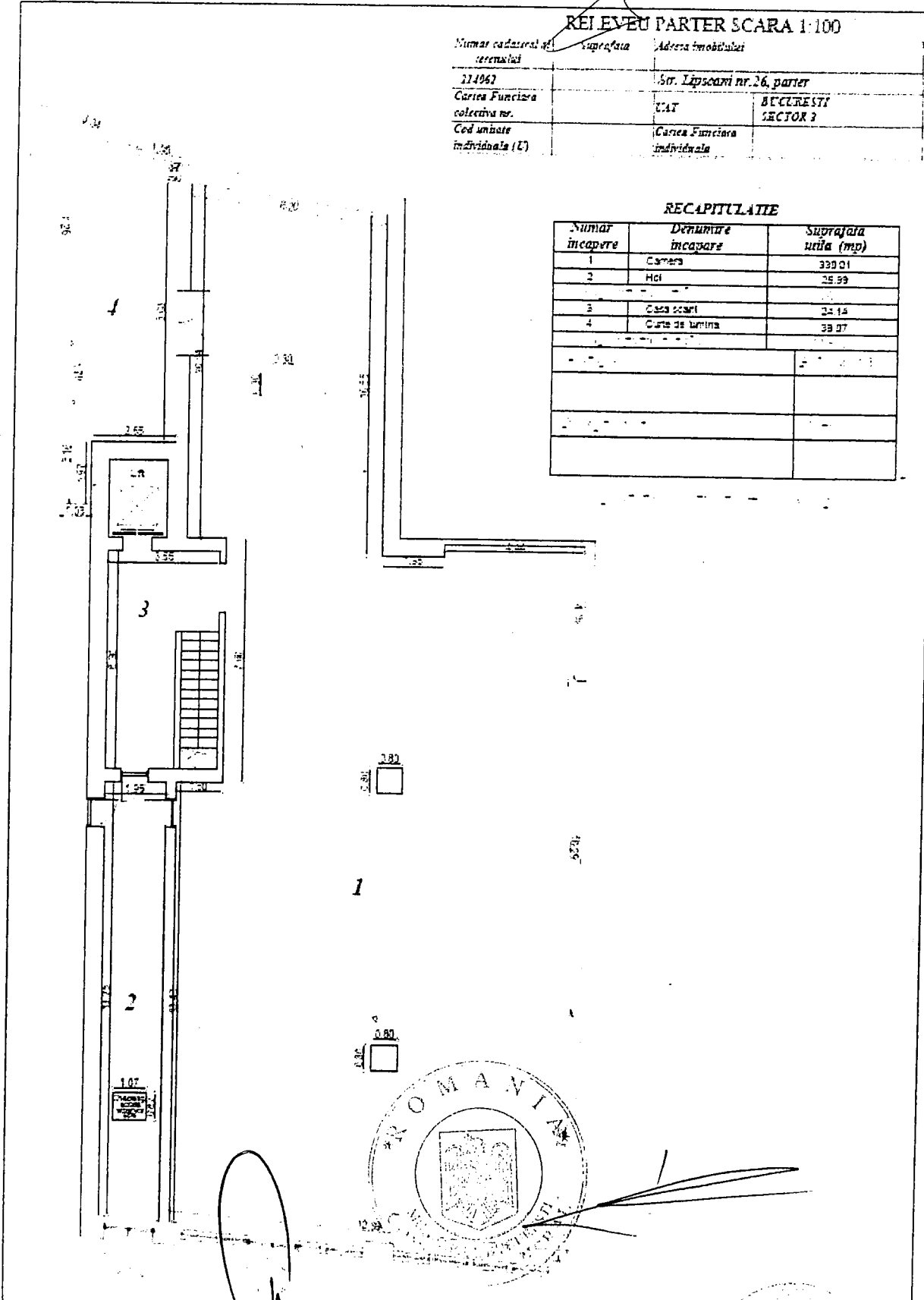
CONFORM CU ORIGINALA

RELEVU PARTER SCARA 1:100

Numar cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
211062		Str. Lipscani nr. 26, parter	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	BUCURESTI
Cod unitate individuala (U)		Cartea Funciara individuala	SECTOR 3

RECAPITULATIE

Numar incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
1	Camera	330.01
2	HCI	25.99
3	Camera scari	24.14
4	Curti de lumina	33.07



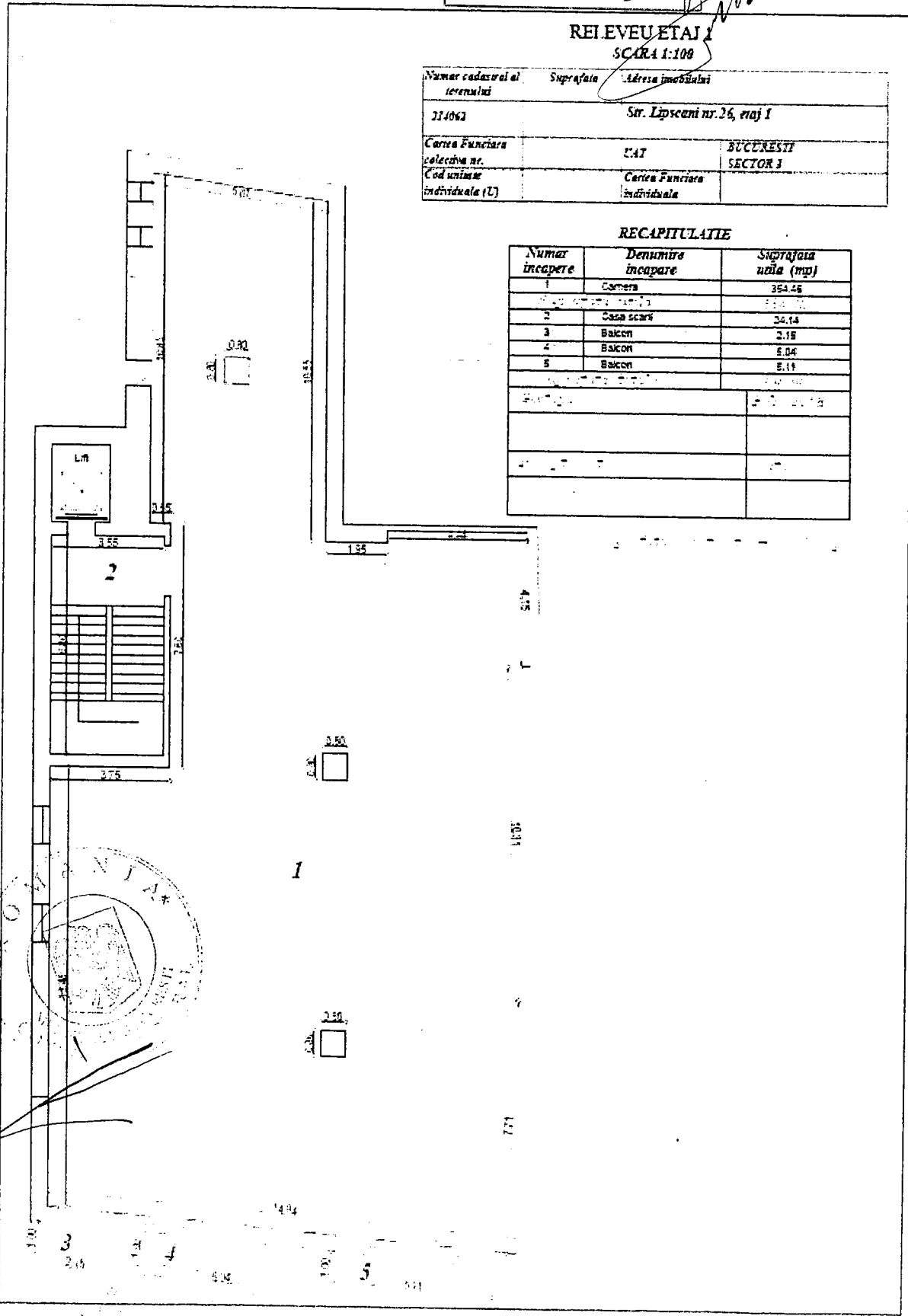
CONFORM CU ORIGINALUL

REIEVEU ETAJ
SCARA 1:100

Numar cadastrul al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
214062		Str. Lipsicani nr. 26, etaj I
Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	BUCURESTI
Cod unitate individuala (L)	Cartea Funciara individuala	SECTOR 3

RECAPITULATIE

Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	354.26
2	Casa scara	24.14
3	Balcon	2.19
4	Balcon	8.04
5	Balcon	8.19
TOTAL		396.82



[Handwritten signature]

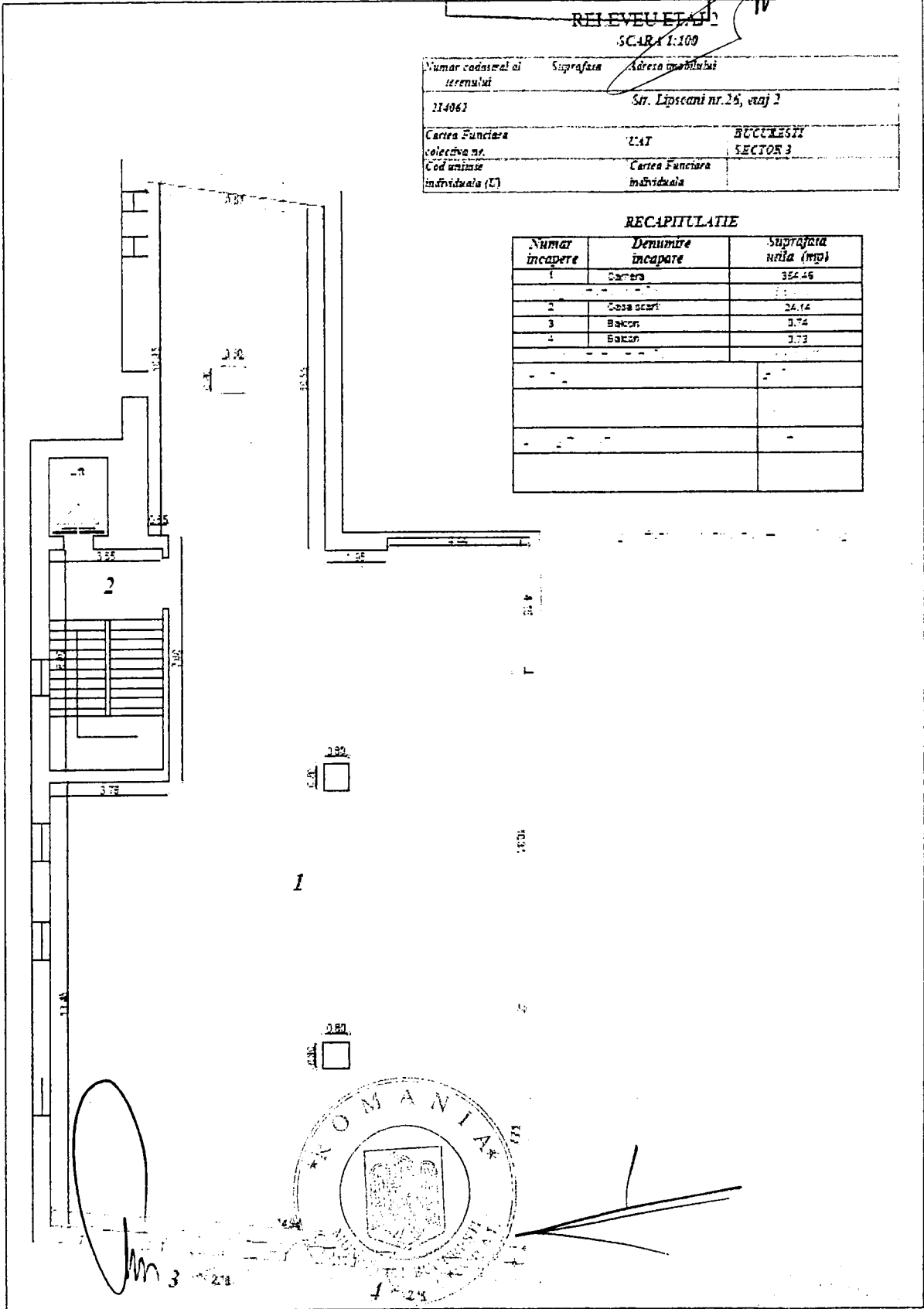
CONFORM CU ORIGINALUL

RELEVUELE
SCARA 1:100

Numar cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
214062		Sr. Lipscani nr. 26, etaj 2
Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	BUCURESTI
Cod unitate individuala (C)	Cartea Funciara individuala	SECTOR 3

RECAPITULATIE

Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	354.46
2	Casa scari	24.14
3	Balcon	3.74
4	Balcon	3.73



[Handwritten signature and circular stamp]

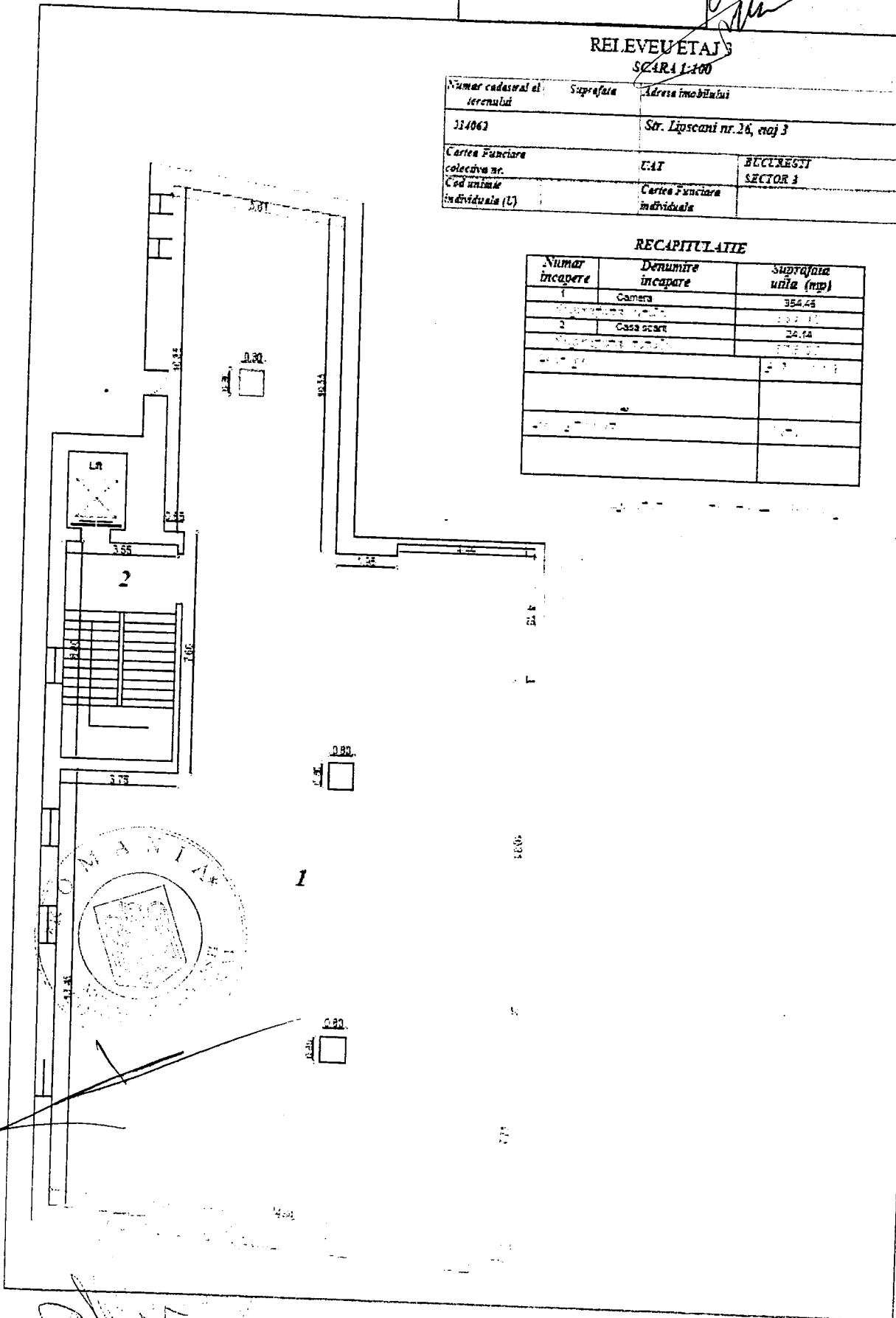
CONFORM CU ORIGINALUL

RELEVU ETAJ 3
SCARA 1:100

Numar cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
314063		Sr. Lipscani nr. 26, etaj 3
Cartea Funciara colectiva nr.	EAI	BECURESTI
Cod unitate individuala (U)	Cartea Funciara individuala	SECTOR 3

RECAPITULATIE

Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	354.45
2	Casa scara	24.74



41

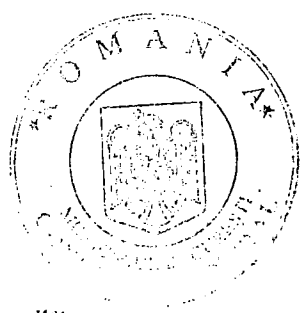
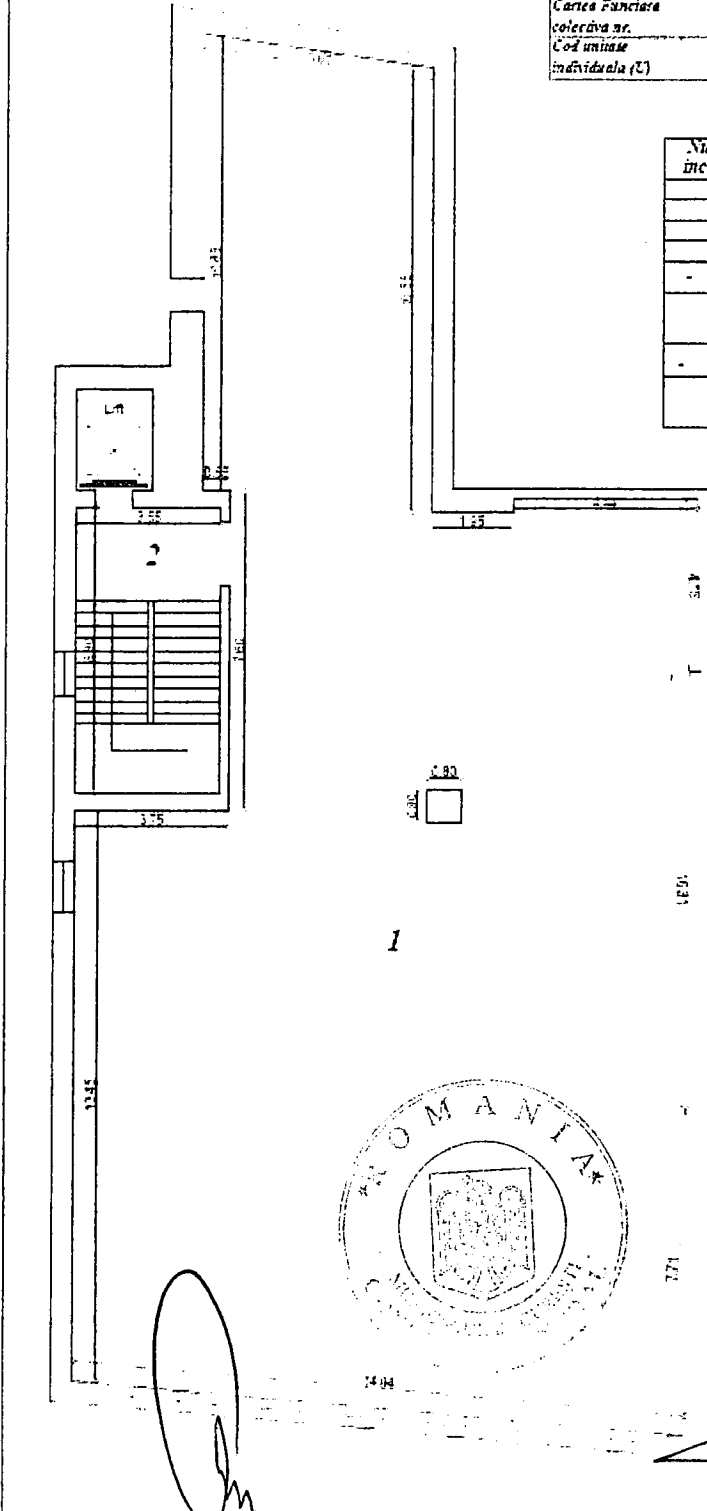
CONFORM CU ORIGINALUL

REI.EVEU MANSARDA
SCARA 1:100

Numar cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
314663		Str. Lipscani nr. 26, mansarda
Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	BUCURESTI
Cod unitate individuala (CI)	Cartea Funciara individuala	SECTOR 3

RECAPITULATIE

Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata neta (mp)
1	Camera	354.45
2	Casa scari	24.14

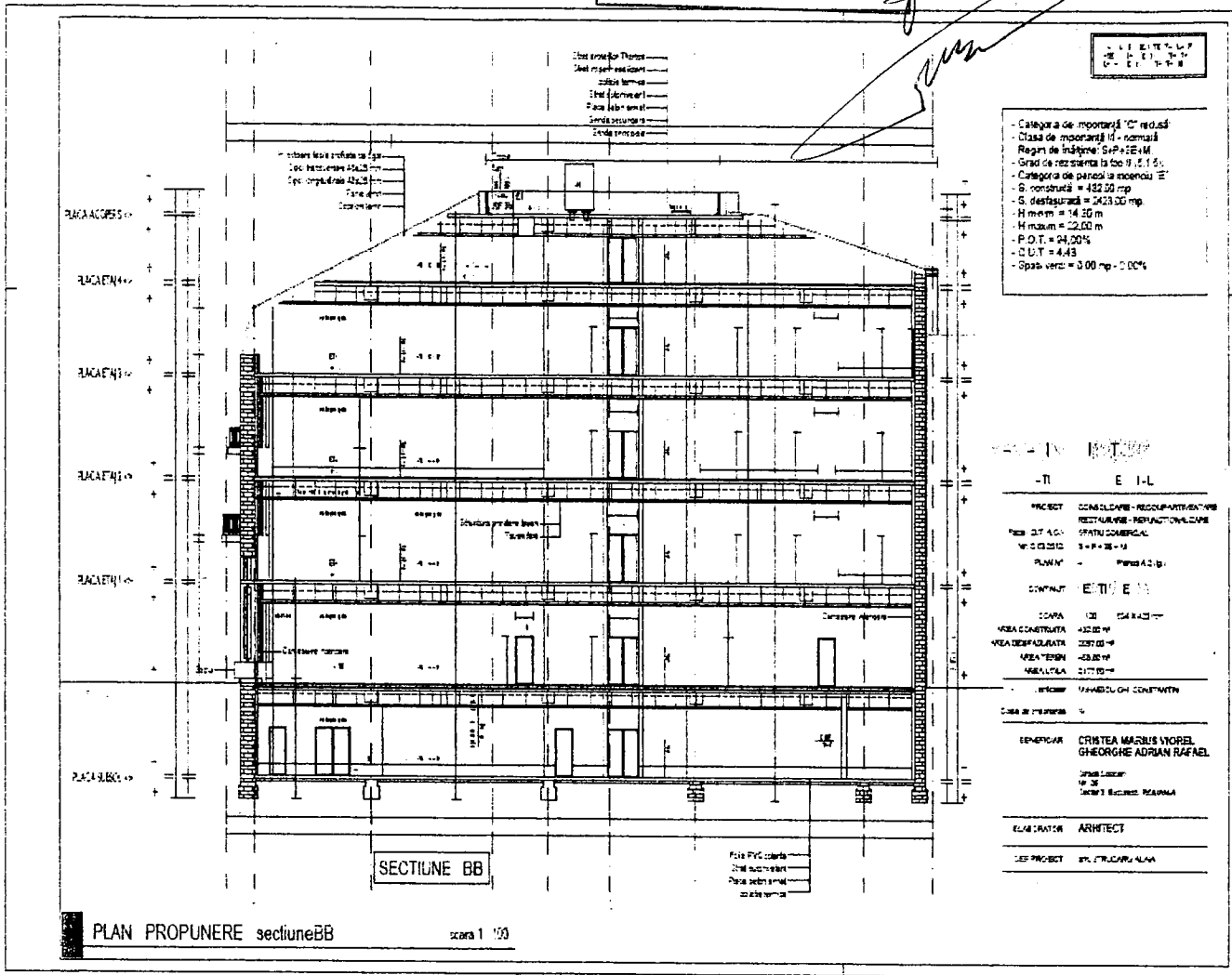


[Handwritten signature]

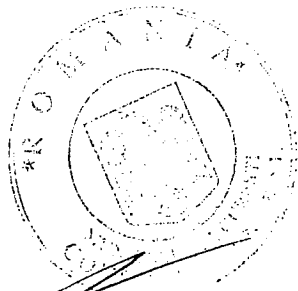
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CONFORM CU ORIGINALUL



PLAN PROPUNERE sectiune BB scara 1:100

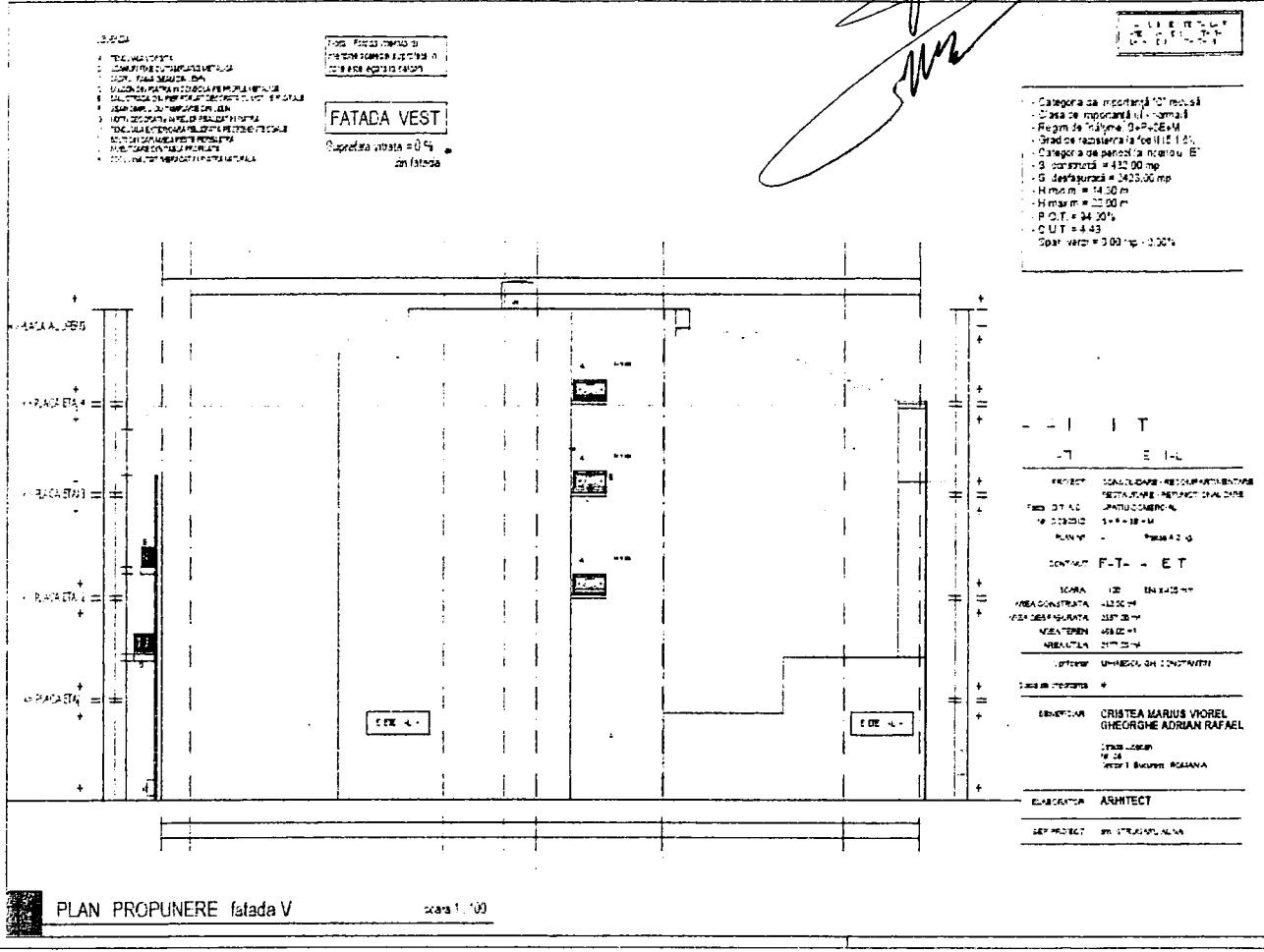


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

83

CONFORM CU ORIGINALUL



ROMANIA
ANR
AUTORITATEA NATIONALA DE REGLEMENTARE SI STANDARDIZARE

74



CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Primar General

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 176 / 1128267 din 05.04.2013

Ca urmare a cererii adresate de CRISTEA MARIUS-VIOREL căsătorit cu CRISTEA VERONICA-ELENA și GHEORGHE ADRIAN-RAFAEL cu domiciliul în județul -, municipiul București, cod poștal, sectorul 5/1, str. Mișcă Petre/Intr. Roma nr. 1/4, bloc M32/, sc. A/, et. 1/, ap. 3/1Bis, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 1128267 din 04.01.2013,

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

SE AUTORIZEAZĂ :

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru

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

Imobilul intravilan, compus din teren cu suprafața de 458,00mp (456,00mp din măsurători) și construcție S+P+Mz+2E+M, cu obligația asigurării serviciului de trecere, este proprietate particulară în indiviziune conform Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 607/06.05.2012 la BNP Zoră Răzvan-Ștefan, încheiat cu încheierea nr. 21479/20.06.2012 la OCPI București - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 3, Dispoziției Primarului General nr. 12753/04.08.2010, Protocolului de predare - preluare încheiat cu CGMB - AFI sub nr. 977/19.05.2010 și a Protocolului modificator la el nr. EG/1554/12.08.2010.

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

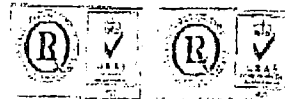
Imobilul este înscris pe lista monumentelor istorice actualizată în 2010 poziția 1297, cod LMI B-I-m-B-19024, casă cu prăvălie.

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

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

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

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



75

250 și ing. Anadiie Cezacki, expert MOPN nr. 74-E, anexă a prezentei autorizări, lucrările de autorizație asupra clădirii și terenului aferent obținute în vederea:

Organizarea de șantiier se va asigura în întreaga timp și pe conținutul și suprafața necesară lucrărilor în fațada de la strada vor ocupa minimum 40% din terenul aferent lucrării în vederea stărilor necesare și predat pe baza de proces verbal administratorului său.

Orice alte lucrări sunt interzise.

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

Lucrările se vor executa de agenți economici specializați, sub îndrumarea permanentă a cămarilor tehnice de specialitate, cu acordul acestora, cu răspunderea beneficiarului, proiectantului și executorului lucrării, în conformitate cu normele, normativul și legislația în vigoare, conform documentației tehnice DTAC, luată în evidență DAR Filiala Teritorială București cu nr. 449/24.01.2013, verificată tehnic sub aspectul asigurării exigențelor esențiale de arh. Laura Iliu specialist atestat MOPN nr. 125, art. Mihăescu Gă. Costianța atestat MLPAT nr. 00076, art. Onișcă C. Dumitru atestat MLPAT nr. 511, ing. Cezacki Anadiie expert atestat MOPN nr. 74-E, ing. Zăchereu M. Adrian atestat MORT nr. 00010 ing. Mircea Noulău atestat MLPAT nr. 1636, ing. Brândabur M. Gabriel atestat MLPAT nr. 1586 și ing. Măreș G. Dan atestat MLPAT nr. 1834, cu avizul MOPN-DOPN-MS nr. 1318/14/17.12.2012, acordul ȘCO-DIRECIE nr. 4382/14/27.12.2012 și acordul proprietarilor vecini pentru asigurarea serviciilor de trecere pe parcursul executării lucrărilor autentificate la BNP Maroneșcu Andreiaș sub nr. 427/8.C. 2013 și sub nr. 462/1.C. 2013 și acordul de principiu al AFI nr. 445/28.01.2013.

NOTĂ: Proiectantul și beneficiarul răspund pentru exactitatea veridicitatea datelor și înscrinării cu privire în documentația de autorizație în baza emiterii prezentei autorizații de construire. Proiectantul, executorul și beneficiarul rămân direct răspunzători de respectarea proiectului autorizat, a normelor și normativilor tehnice și a legislației în vigoare.

Autorizația se eliberează în baza CU 1070/1090380/30.07.2012 emis de FMB. Documentația tehnică vizată și neschimbare cât și avizata prezentate fac parte integrantă din prezenta autorizare. Avizul favorabil al Primarului Sectorului 3 nr. 527/31.08.2012, Adresa Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București de clasare a Notificării nr. 16623/04.09.2012, Notificarea Direcției de Sănătate Publică MS nr. 19743/18.01.2013, Aviz ISU (Pompieri) de Securitate la Incendiu nr. 42/16.SU-6/25.02.2013, Adresa Administrației Străzilor nr. 4105/13.03.2013, Avizul Ene Distribuție Muntenia nr. 20957463/22.09.2012, Avizul Apa Nova București nr. 12521667/23.09.2012, Avizul Distribuția Sud Retele nr. 25472/09.2012, Avizul Romtelecom SA nr. 10006403/01/03/27 din 25.09.2012, Avizul FMB-DGSR-Direcția Transport, Drumuri și Sistematează Circulației nr. 3239/04.04.2013, Contract de prestări servicii de salubritate încheiat cu SC Rosa Grup SRL nr. KBJA 0008407/20.06.2012.

- pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 3, cod poștal....., Str. Lipsicani nr. 25 cartea funciara nr. 214082, număr cadastral 214082.

- lucrări în valoare de 1.025.500,00 lei

În baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C. nr. C 03 din 2012, elaborată de BMH ARCHITECTURE & PARTNERS SRL - 140/4012/2012, cu sediul în municipiul București, sectorul 1, str. Aviator Alexandru Șerbanescu nr. 8, bl. XIV, sc. A, parter, ap. 2, cod poștal....., redactată de Alina Strugaru, arhitect cu drept de semnătură înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 6601, în conformitate cu prevederile Legii nr. 134/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei Teritoriale București a Ordinului Arhitecților din România

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

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

Nerespectarea integrală a documentației - D.T. vizată sare neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în termenii prevederilor art. 26 alin. (1), respectiv ale art. 28 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată
În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (13)-(15) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de țară privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizare de construire.

B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

- 1 să anunțe data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea înștiințării conform formularelor anexat autorizației (formularul model F 17) la autoritatea administrației publice locale emițtoare a autorizației;
- 2 să anunțe data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea înștiințării conform formularelor anexat autorizației (formularul model F 18) la Inspectoratul în Construcții București împreună cu dovada achitării celei legale de 0.1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalării aferente acestora;
- 3 să anunțe data încheierii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularelor anexat a autorizării (formularul model F 19) la Inspectoratul în Construcții București odată cu convocarea comisiei de recepție

Sediul Independenței nr. 251-253 cod poștal 060013, sector 6, București, România
Tel. 021/258 85 15 77
http://www.pfm.ro



Official stamps and signatures of the relevant authorities.

76

CONFORM CU ORIGINALUL

ING. MARIN VICRE
Str. Ardealului nr. 26

consolidare, restaurare, amplasare în parcare și scara
interioară, recondiționare și refuncționarea clădirii
cu funcțiune comercială în regim de înălțime 5+P+3E+U

4. să păstreze pe șantier, în perfecta stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.) vizată și neanulată, pe care o va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata execuției lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul execuției lucrărilor, se descoperă restițe arheologice (fragmente de ziduri, arhitectonice de piatră, fundații, pietre dispuse sau sculptate, oseminte, obiecte monetare, ceramice, etc.) să sâmbăreze lucrările, să ia măsurile de protecție și să anunțe imediat amănunțit autorizația, precum și direcția pentru cultura, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de salizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, pe toată durata lucrărilor și locale;
7. să transporte la grupă de gună ecologică materialele care nu se pot reutiliza sau valorifica rămase în urma execuției lucrărilor de construcții;
8. să desfășoare construcțiile prevăzute de șantier în termen de 5 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 3 a prezentelor metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte de expirarea a valabilității autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avisul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine entității, precum și să plătească obligații de plată ce revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile propriu-zis realizate, la vederea impozitului, la cerșorile financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

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

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

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

SECRETAR GENERAL,
TOMA TUDOR

ARHITECT ȘEF,
Arh. GHEORGHE PĂTRAȘCU

ȘEF SERVICIU,
Arh. DIANA OLTEANU

Înlocuită de Arh. Aurelia Străfulat, în
data de autorizare în valoare de 10.255,00 lei a fost achitată conform chitanței seria A 07 nr. 70/32 din
07.03.2013
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direcției pește la data de 08.04.2013. Fișă de un
exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizul și acordurile obținute vizate spre neanulată.

CONFORM CU ORIGINALUL

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

de la data de 03.04.2014 până la data de 07.04.2015.

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

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

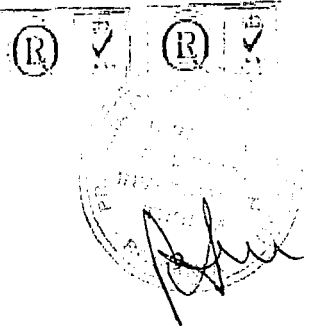
SECRETAR GENERAL,
TUDOR TOMA

ARHITECT ȘEF,
Arh. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Data prelungirii valabilității 13.03.2014
Achitat taxa de 3.076 \$0 lei, conform chitanței seria A 07 nr. 94875 din 12.03.2014
Transmisă solicitantului la data de direct prin poștă



[Handwritten signature]





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Primar General

CONFORM CU ORIGINALUL

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 224 / 1504939 din 13.07.2017

Ca urmare a cererii adresate de CRISTEA MARIUS-VIOREL căsătorit cu CRISTEA VERONICA-ELENA și GHEORGHE ADRIAN-RAFAEL cu domiciliul în județul -, municipiul București, cod poștal, sectorul 5/1, str. Mișcă Petre/Intr. Roma nr. 1/4, bloc MB2/ -, sc. A/ -, et. 1/ -, ap. 8/1Bis, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 1459396/17.11.2016 și completată la nr. 1504939 din 25.05.2017,

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

SE AUTORIZEAZĂ :

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

Modificări interioare la clădirea cu funcțiune comercială în regim de înălțime S+P+3E+M la care se află în execuție în baza A.C. nr. 176/1126267/08.04.2013 lucrări de consolidare, restaurare, amplasare lift persoane și scară interioară, reocompartimentare și refuncționalizare, inclusiv instalațiile interioare aferente. Categorie de importanță a construcției: "B".

Imobilul învârlan situat în str. Lipșcani nr. 28, sector 3, compus din teren cu suprafața de 433,00mp (456,00mp din măsurători) și construcție S+P+Mz+2E+M, cu obiectul asigurării servitutei de trecere, este proprietate particulară în indiviziune conform Contractului de vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 607/08.08.2012 la BNP Zorita Răzvan-Stefan, încheiat cu încheierea nr. 21478/20.08.2012 la OCPI București - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Secțiunea 3, Dispoziției Primarului General nr. 12753/04.09.2010, Protocolului de predare - preluare încheiat cu C&MB - AF sub nr. 977/15.06.2010 și a Protocolului modificator la el nr. EG/1854/1/12.08.2010.

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare emis la cererea nr. 72968/15.10.2013 de OCPI București - Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 3, imobilul este liber de sarcini.

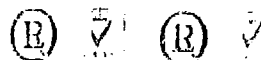
Imobilul este înscris pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015 poziția 1398, cod LMI B-II-m-B-19024, casă cu prăvălie.

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

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

Conform Autorizației de Construire nr. 176/1126267/08.04.2013 la clădirea existentă S+P+Mz+2E+M au loc prevăzute lucrări de consolidare, în care rezanșinul devine etaj curent și au constat în înlocuirea pereților de compartimentare din cărămidă cu un sistem de cadre și pereți noi din beton armat pentru realizarea unei rigidizări a structurii pe două direcții ortogonale, păstrarea pereților perimetrali care vor folosi drept cofraj pentru cămășușile interioare și protecție termică a imobilului urmând ca tencuiala exterioară să se refacă conform studiilor de restaurare. Să se așeze la nivelul subsolului fundații izolate, iar acolo unde cota fundației peretelui existent de cărămidă nu corespunde cotei fundației stâlpului de beton armat, aceasta să se corecteze prin execuția unei subfundatii locale. S-au înlocuit planșele din țărniță cu planșea din beton armat luate odată cu grinzele cadrelor uniformizând totodată și înălțimea nivelurilor. Planșea peste subsol din bolșoare de cărămidă între pereții metalici s-a refăcut în zonele degradate. S-au reconstruit balcoanele pe fațada spre curtea interioară. S-au reocompartimentat spațiile tuturor nivelurilor, s-a refăcut scara interioară, s-a amplasat un lift dar s-a renunțat la scara rulanti prevăzută pe toată înălțimea imobilului urmând a se închide golurile aferente e din planșee și modificări locale rezultate. S-a refăcut acoperișul și tâmplăria exterioară cu aceeași tipuri de materiale ca cele originale, s-au refăcut/restaurat finisajele interioare și cele exterioare (cu păstrarea texturii materialelor și cu orice înălțime precum și a elementelor decorative), conform aviz M.C.

Buc. Regina Elisabeta nr. 47, sectorul 5 05013 - Sector 5 București, România
Tel: 021 305 55 00 / 3038
http://www.mtc.ro



CONFORM CU ORIGINALUL

Lucrările se execută în limitele cadastrelor a a proprietății, nu montaj înaltei autorizației existanți și în limitele condițiilor de montaj a a cărării

Conform Expertizei Tehnice Informală de Ing. Pavel Gh. Constantin, expert tehnic atestat MLPAT nr. 201 și Ing. Anabilo Cazaciu, expert MC nr. 71-E, lucrările de intervenție asupra pietrișului vor afecta imobilul învecinat.

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

Orice alte lucrări sunt interzise.

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

Lucrările se vor executa de agenții economici specializați, sub îndrumarea permanentă a cadrelor tehnice de specialitate, cu acordul acestora, cu răspunderea beneficiarului, proiectantului și executorului lucrării, în conformitate cu normele, normativele și legislația în vigoare, conform documentației tehnice DTAC, luată în evidență OAR Filia a Teritorială București cu nr. 449/24.01.2013, verificată tehnic sub aspectul asigurării exigențelor esențiale de art. Laura Iie specialist atestat MC nr. 125, arh. Mihăescu Gh. Constantin atestat MLPAT nr. 05076, arh. Chircoiu C. Dumitru atestat MLPAT nr. 511, ing. Cazaciu Ariosto expert atestat MC nr. 71-E, ing. Zecheru M. Adrian atestat MCRT nr. 09010, ing. Mira L. Nicolae atestat MLPAT nr. 1635, ing. Brandabur M. Costică atestat MLPAT nr. 1536 și ing. Morodoc C. Dan atestat MLPAT nr. 1634, cu avizul MCPN-DOPN-MB nr. 1318/M/17.12.2012, acordul ISO-OCBI nr. 4362/A/27.12.2012 și acordurile proprietății vecine pentru asigurarea serviciilor de trecere pe parcursul executării lucrărilor autentificate la BNP Maneasau Andreea sub nr. 42/18.01.2013 și sub nr. 49/21.01.2013 și acordului de principiu al API nr. 4489/29.01.2013.

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

Autorizația inițială s-a eliberat în baza CU 1078/163835/30.07.2012 emis de P.M.B. Documentația tehnică vizată și neschimbare cât și avizele prezentate la carte integrantă din autorizația: Avizul favorabil al Primarului Sectorului 3 nr. 627/31.09.2012, Adresa Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București de clasarea a Notificării nr. 15690/04.09.2012, Notificarea Direcției de Sănătate Publică MB nr. 19745/18.01.2013, Aviz ISU (Pompieri) de Securitate la incendiu nr. 43713/SU-S3/29.02.2013, Adresa Administrației Străzilor nr. 4125/13.03.2013, Avizul Enel Distribuția Muntenia nr. 20997463/22.06.2012, Avizul Apa Nova București nr. 12521557/23.09.2012, Avizul Distribuția Sud Retea nr. 254/20.08.2012, Avizul Romtelecom SA nr. 100/05/03/01/92277 din 25.09.2012, Avizul P.M.B.-DGISP-Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației nr. 3238 din 04.04.2013, Contract de prestări servicii de salubritate încheiat cu SG Reza Group SRL nr. K3UA 0008407/20.08.2012 precum și Avizul MC DG MB nr. 204/M/06.04.2017 și Adresa ISU nr. 4381314/09.11.2015.

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

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

În baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) nr. C 03 din 2012, elaborată de BMH ARCHITECTURE & PARTNERS SRL - J40/4012/2012, cu sediul în municipiul București, sectorul 1, arh. Aviator Alexandru Șerbanescu nr. 8, bl. XIV, sc. A, parter, ap. 2, cod poștal ..., respectiv de Alexandru Sorin Colac, arhitect cu drept de semnătură înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 2865, în conformitate cu prevederile Legii nr. 134/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aliat în evidența Filialei Teritoriale București a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

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

Nerespectarea în totalitate a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (7) din Legea nr. 30/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (13)-(13') din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru sprijinirea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor ansamblului proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de țară privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

- să anunțe data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterile înștiințări conform formularului anexat autorizației (formularul model F.13) la autoritatea administrației publice locale emițitoare a autorizației;
- să anunțe data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterile înștiințări conform formularului anexat autorizației (formularul model F.14) la Inspectoratul de Stat în Construcții - IRCEB împreună cu covada scrisă în colțul legal de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalațiilor aferente acestora;
- să anunțe data finalizării lucrărilor avizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.15) la Inspectoratul de Stat în Construcții - IRCEB, câtă și convocarea comisiei de recepție;
- să răspundă pe șantier - în perfecta stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.) vizată spre neschimbare, pe care o va prezenta la cererea organelor de control potrivit legii, pe toata durata executării lucrărilor.

S.C. Regimul Elabeta nr. 47, cod fiscal: 659013, 14000 S. București, România
 Tel: 021.306.55.00, FAX:
 www.elabeta.ro

CONFORM CU ORIGINALUL

CRISTEA MARIUS VIORICA și GHEORGHIU ADRIAN-BĂNĂȘ
Str. Lipscani nr. 26

Modificări viziunare a sădărea cu funcțiune comercială în regim de înălțime S+P+3E+M la care se află în execuție în baza A.C. nr. 176/11.05.2013 din 04.02.13 lucrări de consolidare, restaurare, amplasare în piscină și scări interioare, reconfigurare și rafinamentizare, inclusiv instalațiile aferente.

5. în cazul în care, pe parcursul execuției lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de acti, arxapremens de golan, fundații, pietre cioplite sau acubitate, osaminte, invenziar metalic, ceramic etc.), să sisteze execuțiunea lucrărilor, să ia măsuri de protejție și să anunțe imediat arhitectul autorizăției, precum și direcția pentru cultura, culta și patrimoniul;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protejția a mediului polivă comiteșor generală și locală;
7. să transporte la grăpă de punde ecologică materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma execuției lucrărilor de construcție;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 5 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 3 la normele metodologice);
10. la încheierea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația reînălțării lucrărilor în termenul prevăzută de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte de expirarea a valabilității autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avisul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare de revine emitențului, precum și celelalte obligații de plată ce s'arvin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiunea proprietate particulă răzătoare, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

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

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

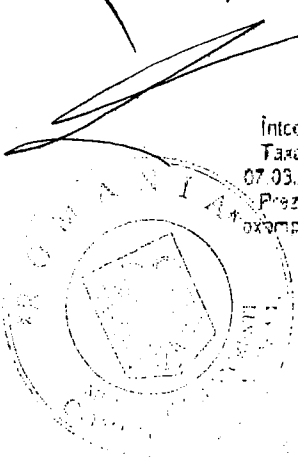
PRIMAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Gabriela FIREA

SECRETAR GENERAL,
Georgiana ZAMFIR

ARHITECT ȘEF,
Arh. Adrian BOLD

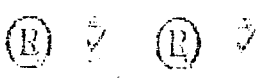


[Handwritten signature]



Întocmit de arh. Aurelia Stratulat
Taxa de autorizare inițială în valoare de 10.255,00 lei, achitată conform chitanței seria A 07 nr. 70132 din 07.03.2013 se va regulariza după recepția la terminarea lucrărilor
Prezentă autorizație a fost transmisă solicitantului direct/pe e-mail la data de 10.05.2013 însoțită de un exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizul și acordurile obținute vizare spre deschimbare

Str. Lipscani nr. 26, București 06003, România
Tel. 0211 305 15 00
www.mediacity.ro



ANEXA Nr. 1
la regulament

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE PARȚIALĂ

Nr. 1 din 2012.2017

CONFORM CU ORIGINALUL

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

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

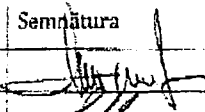

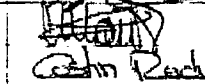
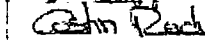
SC FOR YOUCONSTRUCT SRL

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

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

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

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

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

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

ROMANIA - M.D.R.T. - I.S.C.
BUJOREANU P. LAURENTIU - NICOLAE
DIRIGINTE DE SANTIER
AUT. NR. 16258
COMENII BUCURESTI - AUTORIZATE
1.3.1



CONFORM CU ORIGINALUL

termoventilatii autorizatie nr. 00016258/20.05.2010, si Ing. VICTORIA HPA - nr
491 SF4.

5. Stadiul fizic de executie:

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

6. Alte mentiuni:

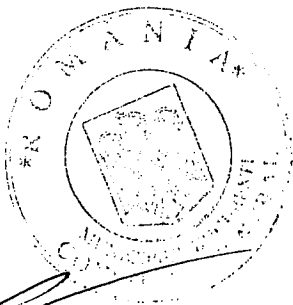
Se recomanda avizarea receptiei la terminarea lucrarilor de consolidare si restaurare,
finisaje exterioare si fatade.

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

EXECUTANT	INVESTITOR
SC FOR YOU CONSTRUCT SRL	CRISTEA MARIUS-VIOREL
	GHEORGHE ADRIAN-RAFAEL

Alti participanti:

Nume si prenume	Calitatea	Semnatura





ROMÂNIA
MINISTERUL CULTURII
ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

Nr. 4003/05.12.2017

CONFORM CU ORIGINALUL

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

Sprie și în față: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală de Dezvoltare și Investiții
Direcția Cultură, Sport, Turism
Dumnilui Director Executiv

REF. NEEXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE:

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

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

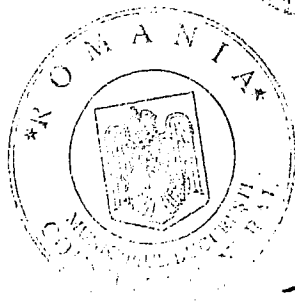
Conform art. 4 alin. (8) din Legea 422/2001, republicată, cu modificările ulterioare se transmite dreptul de preemțiune al statului către autoritățile publice locale.

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

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

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

DIRECTOR EXECUTIV
Dăscăș FRASINEANU



sh

Către:

Primăria Municipiului București
Direcția Culturală, Sport, Turism
Serviciul Cultural – Secretariatul Comisiei de analiză a arhivelor privind exercitarea
dreptului de către Municipiul București pentru moștenirea istorică
B-dul Regina Elisabeta nr. 47, etajul 2, cam. 248, sector 5, București
Tel: 021 306 55 00 sau 021 306 55 66 ml. 2052

[Handwritten signature]

Valentin Stancu
07.12.2017

INSTINȚARE
privind intenția de vânzare a imobilului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
S 3 B 1
DIRECȚIA CULTURĂ, SPORT, TURISM
Nr. *0782*
2017.12.12.12.09

Subsemnatul (a) *OPȚIȚA MIHAIL VIOREL ȚI GHEORGHE ARIAN RĂZEL*
Proprietar/representant legal al proprietarului, conform documentului anexat și imobilului din
STR. MIȘCA PETRE NR. 26 SECTOR 3 BUCUREȘTI
declară pe propria răspundere că imobilul nu face obiectul unor litigii.

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

Realizăm că imobilul are o suprafață construită de *2429* mp. un regim de
încălzire de *Șt+3etm* anul construcției este imediat în clasa de risc
seismic ..., valoarea de vânzare fiind de ..., în valoare de *200.000* Euro.

Anexat depunem:

- copie după Comunicarea nr. *4009* / *07.12.2017* Direcției pentru Cultură a Municipiului București (str. St. Ștefan nr. 3, sector 2, București);
- copie după actul de proprietate;
- copie cadastrul imobiliar;
- copie extras de carte funciara - la zi;
- copie planuri ale imobilului - monument istoric cu marcare scara/etajor care fac obiectul vânzării (1:500 și 1:2000);
- fotografii interioare/exterioare, în cazul vânzării unui întreg imobil;
- fotografii interioare în cazul vânzării unui apartament/spațiu dintr-un imobil;
- procură notarială, delegație, împuternicire (dacă este cazul).

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

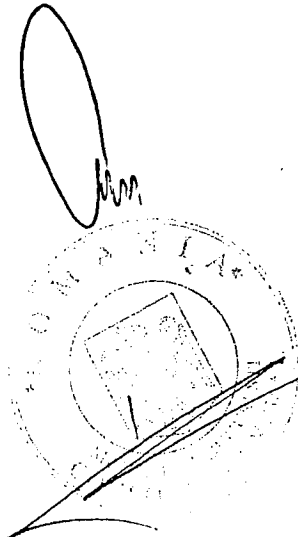
Cătrețea... *PROPIETAR*
Numele și prenumele în clar... *GHEORGHE ARIAN RĂZEL*
Semnătura... *[Signature]*
Ștampila, după caz

Telefon... *0723 785 829*
Adresa de corespondență... *STR. MIȘCA PETRE NR. 1, BL. M 82 et. A nr. 2 BUCUREȘTI SECTOR 3*

Observații:

- Toate rubricile vor fi obligatoriu completate
- În cazul în care există rubrici necomplete se va documenta după caz
- Dacă Direcția Culturală, Sport, Turism nu va fi de acord cu prezentarea la publicitate a imobilului, va fi emisă o decizie în acest sens.
- Dacă Direcția Culturală, Sport, Turism nu va fi de acord cu prezentarea la publicitate a imobilului, va fi emisă o decizie în acest sens.
- Dacă Direcția Culturală, Sport, Turism nu va fi de acord cu prezentarea la publicitate a imobilului, va fi emisă o decizie în acest sens.

CONFORM CU ORIGINALUL



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

85



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTOR 3

Dosarul nr. 332251 / 16.08.2010

INCHIEIERE Nr. 332251.

CONFORM CU ORIGINALUL

Registrator STIRB IOAN ADRIAN
Asistent - registrator IONITA CRISTINA

Asupra cererii introduse de GHEORGHE ADRIAN-RAFAEL, TARAU ADRIAN-NICOLAE privind inscrierea in cartea funciara, in baza acte:

- CERTIFICAT FISCAL nr. 1259860/ 13.08.2010 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 3 - DITL
- DISPOZITIE nr. 12667/ 11.06.2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
- DISPOZITIE nr. 12758/ 04.08.2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
- PROTOCOL nr. 16541/ 12.08.2010 emis de CGMB - AFI
- PROTOCOL nr. 9771/ 16.05.2010 emis de CGMB - AFI vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea 7/1996 - republicata, tariful achitat in suma de 900 lei, cu chitanta G085020 / 16-08-2010 pentru Receptie si infintare carte funciara avand codul nr. 2.1.1, Drept de proprietate sau dezmembraminte in favoarea persoanelor fizice si a cultelor religioase recunoscute in conditiile legii avand codul nr. 2.3.2

DISPUNE:

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

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

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

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

Solutionata la data de: 24.08.2010

Registrator
STIRB IOAN ADRIAN

Asistent - registrator,
IONITA CRISTINA



pagina 1 / 1

S-a cerut autentificarea prezentei înscrisi



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

CONFORM CU ORIGINALUL

Între subsemnații

- **TARĂU ADRIAN-NICOLAE**, cetățean român, necăsătorit (conform propriei declarații), născut la data de 06.12.1968 în mun. Oradea, jud. Bihor, cu domiciliul declarat în Canada, posesor al Cărții de Identitate Provizorie seria P.C. nr. 613381, eliberată la data de 12.04.2011 de SPCLP Oradea, și al Pașaportului tip P cod ROU seria 12366320, eliberat la data de 06.11.2006 de autoritățile competente din Bihor, cu valabilitate până la data de 05.11.2016, având CNP 681206054709, în calitate de **vânzător**,

și
- **CRISTEA MARIUS-VIOREL**, cetățean român, căsătorit cu doamna **CRISTEA VERONICA-ELENA** (CNP 2760527451555) având regim matrimonial comunitate legală de bunuri conform propriei declarații și Certificatului de căsătorie seria CB nr. 951191 emis la data de 07.12.2002 de către Primăria Sectorului 5, domiciliat în mun. București, str. Mișcă Petru, nr. 1, bl. M82, sc. A, et. 1, ap. 8, sector 5, posesor al C.I. seria RR, nr. 602681, eliberată la data de 12.05.2009 de SPCEP S5, biroul nr. 1, având CNP 1690604430011, în calitate de **cumpărător**.

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

Art. 1 Obiectul vânzării

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

- teren aferent intravilan având categoria de folosință "curți construcții" în suprafață de 453 mp, din acte (456 mp conform extrasului de carte funciara pentru autentificare de mai jos) identificat cu număr cadastral 214062, și

- construcția de tip R edificată pe acesta, având regim de înălțime S+P+Mezanin+2E+Mansarda (din acte), identificată cu număr cadastral 214062-C1, cu o suprafață construită la sol de 432 mp, reprezentând subsol în suprafață de 283.00 mp, parter în suprafață de 368.00 mp, etajul 1 în suprafață de 312.00 mp, etajul 2 în suprafață de 363.00 mp și mansardă în suprafață de 52.00 mp, cu obligația asigurării servituții de trecere, așa cum rezultă din Dispoziția nr. 12758/04.08.2010 emisă de Primăria Municipiului București - Primar General, care se identifică conform Raportului de expertiză tehnică extrajudiciară întocmit de experți tehnici judicari Drăgan Ioan, anexă la Dispoziția de mai sus

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

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

Art. 2 Modul de dobândire (istoricul proprietății):

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

PREȘEDINTE

87

CONFORM CU ORIGINALUL

Adrian Rafael propune al celorlalte jumătăți din imobil, cu titlu de restituire în natură, în baza Dispoziției nr. 12667 din 11.06.2010 emisă de Primăria Municipiului București - Primar General, Protocolului nr. 9771/16.06.2010 încheiat cu Consiliul General al Municipiului București - Administrația Fondului Imobiliar, Dispoziției nr. 12753/04.08.2010 emisă de Primăria Municipiului București - Primar General și Protocolului modificator la protocolul de mai sus, cu nr. EG/1654/12.08.2010 încheiat cu Consiliul General al Municipiului București - Administrația Fondului Imobiliar.

Calitatea de persoană îndreptățită la restituire am dobândit-o de la domnul Hirschhorn Carl, conform Contractului de cesiune autentificat sub nr. 864 la data de 29.10.2009 de Notar Public Violeta Simona Popescu cu sediul biroului în mun. București, sector 1, act prin care acesta a cessionat în cote egale către subsemnatul și către domnul Gheorghe Adrian Rafael, toate drepturile litigioase prezente și viitoare privind imobilul descris mai sus, învedere din notificarea 1908/2001 depusă la Primăria mun. București în baza Legii nr. 10/2001.

Din acest contract de cesiune rezultă că autorul domeniului Hirschhorn Carl, respectiv tatăl acestuia, Eugeniu Hirschhorn, căsătorit cu Silvia Hirschhorn, născută Ruber, a dobândit la data de 17.11.1937, prin actul de vânzare încheiat cu domnul Pierre Kraemer-Roine, autentificat la Tribunalul Ilfov, Secția Notariat sub nr. 41134/17.11.1937, întrugetul imobil situat în mun. București, str. Lipscani nr. 26 (fost nr. 16-18). De asemenea, din contractul de cesiune de mai sus rezultă că în anul 1950, imobilul a fost confiscat de statul român, iar în anul 2001, domnul Hirschhorn Carl a notificat Primăria mun. București solicitând restituirea în natură în baza Legii nr. 10/2001, a imobilului situat în mun. București, str. Lipscani nr. 14-16 (autentificat ulterior în str. Lipscani nr. 25), sector 3, fostă proprietate a părinților săi.

De asemenea, din dispozițiile emise de Primăria mun. București, actitate mai sus, rezultă că dovada calității domnului Hirschhorn Carl de persoană îndreptățită la restituire în fața instanței s-a făcut în baza Certificatului de moștenitor nr. 3114/05.2010 emis în dosar nr. 32/2010 conexat la dosar nr. 33/2010 de Notar Public Violeta Simona Popescu din mun. București, sector 1.

Subsemnatul TARĂU ADRIAN-NICOLAE, declar pe proprie răspundere că această declarație prezintă toate datele corecte și adevărate și că nu există niciun alt interes sau acțiune prevăzută de codul penal cu privire la falsul în declarații și la datele dobândite de mine în legătură cu acest imobil, am fost necesărit.

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

Art. 3. Scelțile și taxele bunului imobil (Regimul juridic și fiscal al bunului imobil)

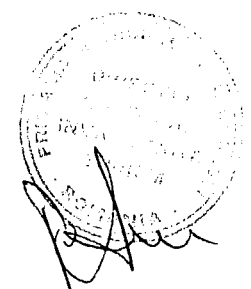
Subsemnatul vânzător, TARĂU ADRIAN-NICOLAE, declar pe proprie răspundere, cunoștând dispozițiile din Codul Penal, cu privire la falsul în declarații, că obiectul acestui contract, respectiv cota indiviză de 1/2 (jumătate) din imobilul descris mai sus, se află în proprietate mea exclusivă, este liberă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

Subsemnatul, TARĂU ADRIAN-NICOLAE, declar că Dispozițiile nr. 12667 din 11.06.2010 și nr. 12753/04.08.2010 emise de Primăria Municipiului București - Primar General și Protocolul nr. 9771/16.06.2010 și Protocolul modificator la protocolul nr. 9771, cu nr. EG/1654/12.08.2010 ambele încheiate cu Consiliul General al Municipiului București - Administrația Fondului Imobiliar, în legătură cu restituirea imobilului descris mai sus către subsemnatul vânzător și către domnul Gheorghe Adrian Rafael, fac obiectul DOAR al procesului aflat pe rolul Tribunalului Municipiului București având număr de dosar 42162/3/2010, stadiul procesual fiind fond, așa cum rezultă și din actenara mea uita Portalul Instanțelor de Judecată al Ministerului Justiției al României.

Prima de L



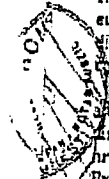
Handwritten signature of Adrian Nicolae Tarau.



Handwritten initials 'SS'.

129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200

Astfel, cota indiviză din imobilul descris mai sus nu este gravată de alte surse sau servituți, decât cea de mai sus, nu a fost scoasă din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea Statului, astfel cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare emis în baza cererii nr. 19733/28.05.2012 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București Sector 3, iar eu vânzătorul, garantez pe cumpărător de răspunderea pentru orice evicțiune totală sau parțială, din fapta personală sau a unui terț, conform art. 1572 și art. 1695-1697 din Cod Civil prezente și în viciul așezase conform art. 1707 din Codul Civil.



CONFORM CU ORIGINALUL

Subsemnatul vânzător, **TARĂU ADRIAN-NICOLAE**, declar că impozitul aferent cotei mele indivize din imobil sunt achitate la zi de mine, vânzătorul, astfel cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale nr. 1387194 din 01.06.2012 eliberat de Direcția Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Sectorului 3 București, iar de la această dată ele trec în sarcina cumpărătorului, care suportă și taxa de autentificare a prezentului înscris.

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

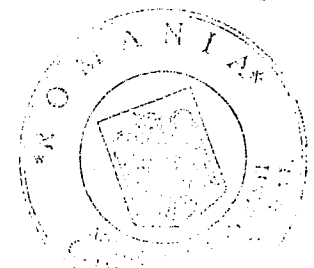
Subsemnatul vânzător, **TARĂU ADRIAN-NICOLAE**, declar că nu am datorii către societatea furnizoare de energie electrică aferente cotei mele indivize din imobilul descris mai sus.

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

Subsemnatul vânzător, **TARĂU ADRIAN-NICOLAE**, declar că pentru acest bun imobil din care înstrăinez cota mea indiviză de 1/4, a fost emis Certificatul de performanță energetică de către inginer audитор Calistoaru Constanța acestat cu certificatul seria BA nr 00691 înregistrat în registrul auditorului cu nr. 0382-06-06-2012 din care rezultă următoarele performanțe energetice: coeficient energetic 48, clasa energetică C, consum anual specific de energie [kWh/m²an] 285,92 și indice de emisii echivalente CO₂ [kg CO₂/m²an] 36,86.

De asemenea, eu, vânzătorul **TARĂU ADRIAN-NICOLAE**, declar că imobilul din care înstrăinez cota mea indiviză de 1/4 prin prezentul contract, a fost inclus în categoria monumentelor istorice, fiind nominalizat în Lista Monumentelor Istorice din Mun. București, actualizată, aprobată prin Ordinul nr. 2314/2004 al Ministerului Culturii și Cultelor, iar din *Comunicarea nr. 853/25.06.2012* emisă de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național - Direcția pentru Cultură și Patrimoniul Național al Municipiului București, rezultă că imobilul se poate vinde liber către persoane fizice sau juridice cu înscrierea servituții ce decurge din regimul juridic de monument istoric al bunului, conform prevederilor Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, în condițiile în care atât Statul Român cât și Primăria Municipiului București, prin direcțiile competente nu și-au exercitat dreptul de preempțiune la vânzarea imobilului, așa cum rezultă din *Comunicarea nr. 853/25.06.2012*, emisă de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național - Direcția pentru Cultură și Patrimoniul Național al Municipiului București și *Achiziția nr. 1304/31.05.2012* emisă de Primăria Municipiului București Direcția Generală Dezvoltare și Investiții - Direcția Cultură, în vâlmânt. Turism și Serviciul Cultură.

Subsemnatul, **TARĂU ADRIAN-NICOLAE**, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal cu privire la falsul în declarații, că: nu există investigații, reclamații, sesizări sau proceduri în curs, de orice natură, în contra mea, a vânzătorului, cu privire la cota indiviză vândută prin prezentul contract și/sau privind proprietatea asupra acesteia, în afara celui din Dosarul cu nr. 42163/3-2310 aflat pe rolul Tribunalului București; toate actele ce au stat la baza prezentului contract, prezentate în original Notarului Public în scopul redactării și autentificării prezentului contract au fost obținute în mod fiert și legal și



89

CONFORM CU ORIGINALUL

le am prezat și cuprinsului acestui, data autentificării prezentați în scris și originalitate pe legalizată și/sau copie, după caz
Subsemnatul, TARAU ADRIAN-NICOLAE, declar pe proprie răspundere că imobilul din care este mea indiviză face obiectul prezentului contract este înscris în lista elucierilor de prezentați înscris clasă I, astfel cum rezultă și din accesarea site-ului Tribunalului Municipality București

Art. 4 Transferența proprietății

Transferența proprietății, de drept și de fapt, conform art. 1672 și art. 1674 din Codul Civil, asupra cotei indivize din imobil către cumpărător are loc astăzi, data autentificării prezentați înscris

Noi partile empuccante, declarăm că prăderele cotei indivize din imobil a avut loc exact liber de toate bunurile vânzătorului, până la semnarea prezentați înscris, conf. art. 1695 -1699 din Codul Civil împreună cu titlurile și documentele publicare la proprietatea sau înalțarea bunului. Eu, cumpărătorul, declar că am luat la cunoștință de dispozițiile art. 1690 din Codul Civil cu privire la vicile aparente

Art. 5 Prețul vânzării

Prețul vânzării celtarar de părți este de 500.000,00 EURO (cincisuteautemileuro), reprezentând echivalentul a 2.232.300,00 RON (douămilioaneazăutătrezeceșidecuzmii treisutelei) calculat la cursul valutar al BNR de astăzi, data autentificării, respectiv de 1 Euro = 4.4646 Ron, și a fost achitat vânzătorului din surse proprii ale cumpărătorului și a e soțului sale astăzi, data autentificării prezentați înscris, în numerar și în momeță euro

Astăzi, eu CRISTEA MARIUS-VIOREL, declar că am achitat, iar eu, TARAU ADRIAN-NICOLAE, declar că am primit integral prețul vânzării de la cumpărător, așa cum s a arătat mai sus, această declarație a mea fiind înloc de sfârșit petecărețarea de primire a integrității prețului vânzării și declar înlocată că nu mai am nici o pretenție de la cumpărător cu privire la prețul vânzării.

Art. 6 Declarație cumpărătorului

Eu, CRISTEA MARIUS-VIOREL, cumpărător de la domnul TARAU ADRIAN-NICOLAE, dreptul de proprietate asupra cotei sale indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul desens mai sus, cu prețul indicat și în condițiile menționate în prezentul contract și declar că sun de acord cu conținutul acestora

Eu, cumpărătorul, cunosc situația juridică pe care am verificat o atât personal, cât și cu ajutor juridic calificat, înțelegând că imobilul din care dobândesc cota indiviză de 1/2 (jumătate) prin prezentul contract face obiectul unui proces aliar pe rolul Tribunalului Municipality București, și înțeleg să dobândesc în aceste condiții asumându-mi orice risc în legătură cu această situație.

Declar totodată că am luat la cunoștință despre situația de fapt a cotei indivize de 1/2 (jumătate) din imobilul de mai sus, declar că am vizionat o personal, și înțeleg să dobândesc cota indiviză de 1/2 (jumătate) din imobil în aceste condiții

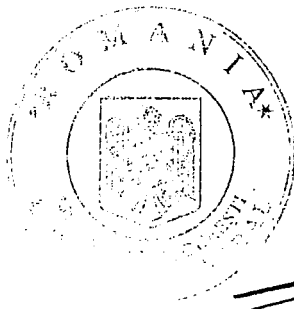
Subsemnatul, CRISTEA MARIUS-VIOREL, declar că am luat la cunoștință despre faptul că imobilul din care dobândesc cota indiviză de 1/2 (jumătate) prin prezentul contract este înscris în lista I de risc seismic și înțeleg să dobândesc în aceste condiții

Eu, cumpărătorul, CRISTEA MARIUS-VIOREL, declar pe proprie răspundere că atât eu cât și soția mea, CRISTEA VERONICA-ELENA, nu ne aflăm în mome stare de incapacitate legală în legătură cu dobândirea dreptului de proprietate asupra cotei indivize ce face obiectul prezentați înscris, conform art. 1653 și 1654 din Codul Civil.

Eu, cumpărătorul, declar că am primit de la vânzător, până la semnarea prezentați înscris, actele de proprietate din totalul actelor prezentate la art. 9 de mai jos, în original/copie legalizată și/sau copie, după caz

EU, CUMPARATORUL MĂ OBLIG SA EFECTUEZ TOATE FORMALITĂȚILE NECESARE PENTRU DESCHIDERE+ROLUL FISCAL PE NUMELE MEU SI AL SOȚII

Art. 6.1.



CONFORM CU ORIGINALUL

- 1. Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice nr. 144/2012 și tabelul de calcul nr. 144/104 din 03.06.2012 eliberat de Direcția Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Sectorului 3 București în original.
- 2. Adresa nr. 1094/31.05.2012 emită de Primăria Municipiului București (Direcția Generală Documentare și Informații - Direcția Cultură - Informații, Turism prin Serviciul Cultură) în original.
- 3. Comunicarea nr. 833/06.06.2012 emisă de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național - Direcția pentru Cultură și Patrimoniul Național al Municipiului București în original.
- 4. Certificatul de performanță energetică emis de către inginerul arhitect Galatariu Constantin alături cu certificatul seria BA nr. 00691 înregistrat în registrul auditorului cu nr. 0382/06.06.2012 în original.
- 5. Certificatul de căsătorie seria CB nr. 951/3, emis la data de 27.12.2005 de către Primăria Sectorului 3, în original.
- 6. Acte de identitate, înălțime și camuflaj în original.

Art 16. Alte Serviz

Prin prezenta se declară că conținutul prezentei contracte de vânzare-cumpărare este corect și a fost realizat în conformitate cu descrierile și specificațiile din prezentul contract de vânzare-cumpărare astfel ca, în caz de litigiu, contestație sau orice alte neînțelegeri de orice natură rezultate din prezentul contract de vânzare-cumpărare nu s-ar putea pune în discuție. De asemenea, declarăm că prezentul contract de vânzare-cumpărare nu a fost încheiat în scopul evitării legislației privind patrimoniul fașă de Natural Public și a efectuat autentificarea arhivă.

În vederea stabilirii impozitului, taxei ANCP și a onorariului notarial, a fost încheiat un contract de vânzare-cumpărare nr. 222/200/32, echivalentul a 200.000.00 Euro (cincisutezece milioane de Euro) de vânzare-cumpărare autentificat în prezentul contract, respectiv de 1 Euro = 4,4646 Ron, sumă ce reprezintă prețul prezentei vânzări.

Redacția prezentei și autentificarea la Biroul Notarial „AEGIDIAS” cu sediul în Municipiul București, Calea Grădinarilor 266, sector 1, în 3 (trei) exemplare, din care 1 (un) exemplar rămân la arhiva biroului și 2 (doi) exemplare s-a eliberat vânzătorului și 1 (un) exemplar s-a depus la A.N.C.P.I., nr. 2 (doi), exemplare s-au eliberat cumpărătorului.

VÂNZĂTOR,
TARĂU ADRIAN-NICOLAE
Nume și prenume

TARĂU ADRIAN NICOLAE

Semnătura

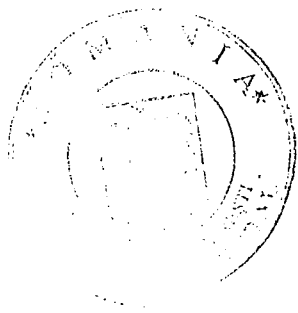
[Semnătură]

CUMPĂRĂTOR,
CRISTEA MARIUS-VIOREL
Nume și prenume

CRISTEA MARIUS VIOREL

Semnătura

[Semnătură]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



CONFORM CU ORIGINALUL

Anexa 8 – Informații privind coeficienți urbanistici ai zonei

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



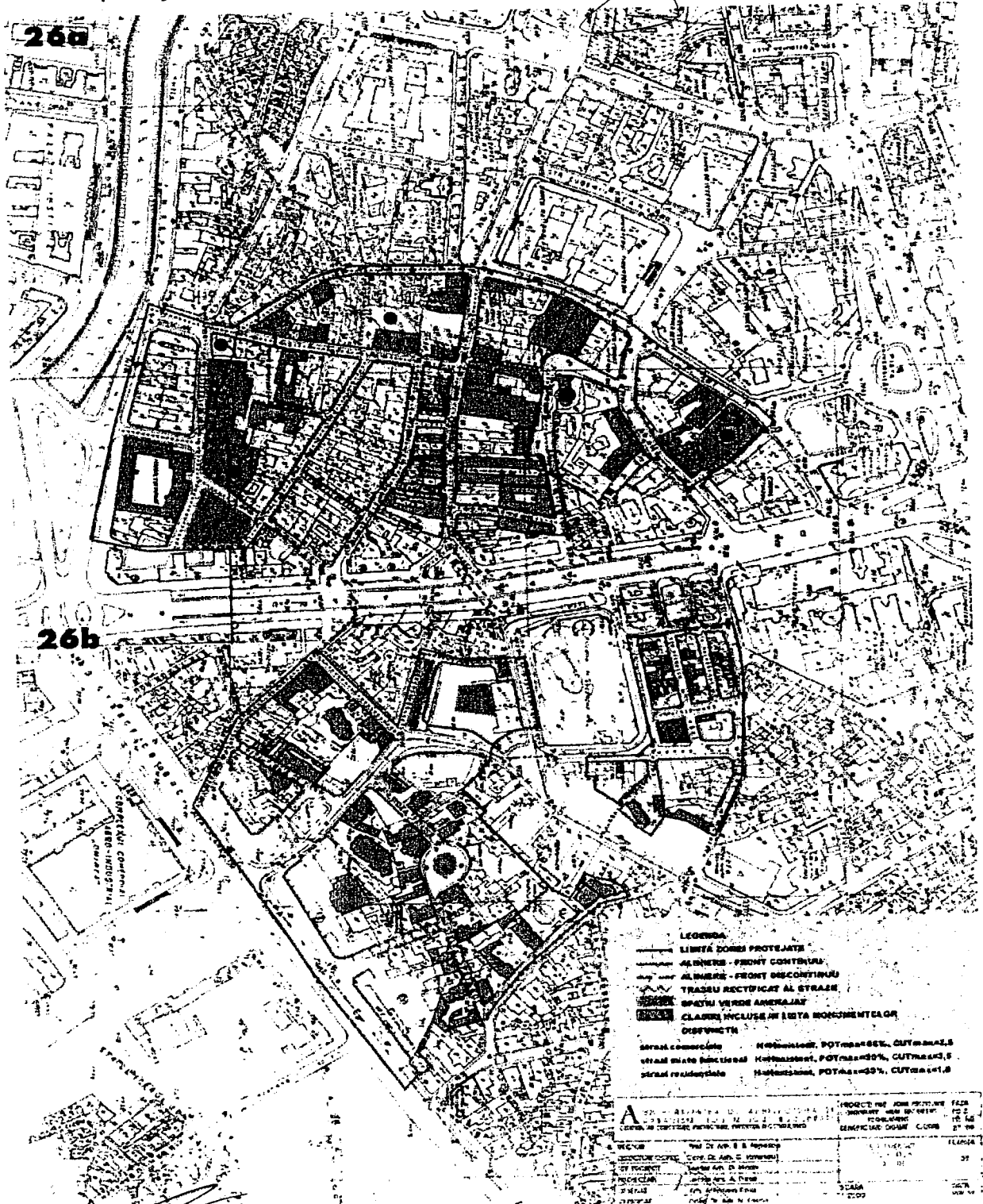
[Handwritten signature]



94

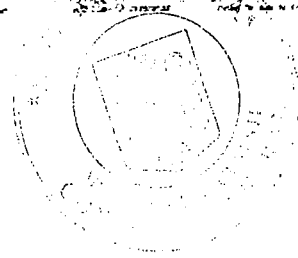
CONTRAT DE...
[Signature]

• Zona protejată nr. 26 – Lipsicani



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





Serviciul Cultură
Nr. 330 / SC / B. 05. 2018

CONFORM CU ORIGINALUL

PROCES - VERBAL

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

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

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

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

Au fost supuse discuțiilor următoarele:

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

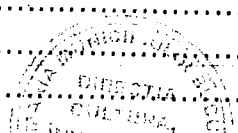
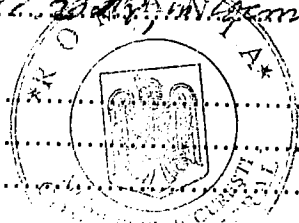
- punctul de vedere asupra raportului de evaluare nr. 31/23.02.2018, transmis prin adresa Direcției Patrimoniu – Serviciul Concesionări nr. 2383/18.05.2018.

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

.....
- acceptarea în imobilului situat în str. Lipscani nr. 26, sector 3, București, cu acceptarea prețului achiziționării imobilului de către Municipiul București de achiziție a imobilului la prețului de 4.300.000 EURO, preț fixat în A, conform raportului de evaluare nr. 31/23.02.2018, întocmit de S.C. Media City S.R.L.
- Comisia de negociere a înregistrat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului situat în str. Lipscani nr. 26, sector 3, București la prețului de 4.300.000 EURO, preț fixat în A, conform raportului de evaluare nr. 31/23.02.2018, întocmit de S.C. Media City S.R.L.

La ședință au fost prezenți :

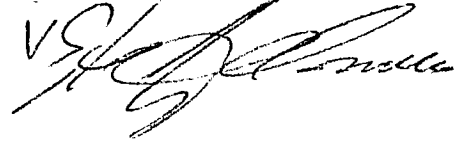
MITARCA TIBERIU
CRISTEA MARIU VIOREL
GHEORGHE AARIAN - RAFAEL
Traian Petrescu
MIRCEA STEFAN IOANIDELI
A. IORACHE



9/6

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

Întocmit: Valentin Ștefănescu, Consilier



CONFORM CU ORIGINALUL

