

K2-270/30.09.2025

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

privind aprobarea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, sector 1, Cvartal, Calea Griviței nr. 115, înscris în Cartea Funciară nr. 262394

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 1587/30.09.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 1588/30.09.2025 al Direcției Generale Comunitate și Politici publice;

În virtutea prevederilor Constituției României;

În conformitate cu prevederile art. 3 alin (2) din Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea 98 privind Achizițiile publice cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 217/28.12.2022 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării, pentru și în numele Municipiului București, a imobilului situat în Calea Griviței nr. 115 – 117, Sector 1, București, în vederea realizării unui centru educațional multifuncțional;

Ținând cont de prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 278 din 30.07.2025 privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în Calea Griviței nr. 115, sectorul 1, înscris în Cartea Funciară nr. 262394;

Văzând prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 132 din 30.06.2025 privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 12/209.05.2025 privind constituirea Comisiei mixte pentru identificarea / inchirierea imobilelor / spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale în unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului chiriei și a Comisiei mixte pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ

(grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului achiziționării.

Luând în considerare Raportul de evaluare ANEVAR nr. 325/03.09.2025, înregistrat sub nr. 61159/05.09.2025, întocmit de expertul autorizat ANEVAR SC FIDELCONT AUDIT SRL;

Analizând extrasul de Carte Funciară cu nr. 262394 pentru imobilul situat în București, sector 1, Cvartal, Calea Griviței nr. 115, emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1;

Ținând cont de Procesul Verbal al *"Comisiei mixte pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) precum și a altor imobile/spații necesare desfășurării activităților de interes public local, cu excepția celor reglementate de Legea 550/2004 și negocierea prețului achiziționării"* nr. 50 din data 17.09.2025 și a Adresei pentru obținerea acordului de achiziție cu nr. 57/30.09.2025;

Având în vedere adresa SC KRISTENSEN & STOCKHOLM SRL nr. 06/30.09.2025, înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 67535/30.09.2025 prin care proprietarul acceptă oferta *"Comisiei mixte pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) precum și a altor imobile/spații necesare desfășurării activităților de interes public local, cu excepția celor reglementate de Legea 550/2004 și negocierea prețului achiziționării"*.

În temeiul prevederilor art. 5 lit. dd), art. 139 alin. (2) lit. a) și f), art. 166 alin. (2) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

Întrunit în ședință ordinară

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă achiziționarea în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, sector 1, Cvartal, Calea Griviței nr. 115, înscris în Cartea Funciară nr. 262394, cu teren în suprafață din acte de 622 mp și măsurată de 682 mp, având o construcție de 487,6 mp, din proprietatea SC KRISTENSEN & STOCKHOLM SRL, având CIF 30609642, în vederea realizării unui centrul educațional și cultural multifuncțional.

Art. 2 Se aprobă și se însușește prețul de achiziție la valoarea negociată și exprimată în adresa de acceptare din partea proprietarului, pentru imobilul situat București, sector 1, Cvartal, Calea Griviței nr. 115, înscris în Cartea Funciară nr. 262394, de 1,700,000.00 euro, echivalentul în lei, la cursul zilei afișat de Banca Națională la României, la care se adaugă sumele necesare achitării taxelor notariale rezultate din valoarea tranzacției, ce se achită din bugetul local al subdiviziunii administrativ-teritoriale a sectorului 1 al Municipiului București.

Art. 3 Se împuternicește Primarul Sectorului 1 să semneze toate documentele necesare finalizării procesului de vânzare – cumpărare a imobilului menționat la art. 1 și, în conformitate cu prevederile art. 2 și art. 5 din Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 278 din 30.07.2025, inventarierii ca administrator conform prevederilor legale în vigoare, înscrierii dreptului de administrare în cartea funciara și transmiterii întregii documentații, în original, Direcției Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General.

Art. 4 Se aprobă suportarea din bugetul local al subdiviziunii administrativ-teritoriale a sectorului 1 al Municipiului București a tuturor cheltuielilor generate de intabularea la Cartea Funciara a prezentei achiziții;

Art. 5 (1) Primarul Sectorului 1, Direcția Generală Comunitate și Politici Publice, Direcția Generală Management și Operațiuni, Arhitectul Șef, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat, Arhivă și Evidență Electorală va asigura comunicarea prezentei entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

AVIZEAZĂ

**Conform art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,
cu modificările și completările ulterioare**

**SECRETAR GENERAL,
MUREȘAN MIRONA GIORGIANA**

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Verificat/ Întocmit	Data
Ecaterina-Irina Manolache	Administrator Public		Verificat	30.09.2025
Ionescu Lavinia	Director General		Verificat	30.09.2025
Petrică Ionescu	Director executiv		Verificat	30.09.2025
Hermine Nicoleta Uță	Consilier		Întocmit	30.09.2025



Nr. 1587/30.09.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, sector 1, Cvartal, Calea Griviței nr. 115, înscris în Cartea Funciară nr. 262394

1. Descrierea situației actuale:

Imobilul „Casa Dimitrie Petrescu”, situat în București, sector 1, Cvartal, Calea Griviței nr. 115, a fost construit în anul 1898, având un regim de înălțime S+P+2E+Pod și este amplasat pe un teren în suprafață din acte de 622 mp și măsurată de 682 mp, având o construcție de 487,6 mp. Clădirea, înscrisă în Lista Monumentelor Istorice sub nr. 1163, cod B-II-m-B-18884, fiind într-o stare avansată de degradare și neutilizat.

Proprietatea este deținută de S.C. KRISTENSEN & STOCKHOLM S.R.L. și a fost scoasă la vânzare pe site-urile de specialitate. Primăria Municipiului București și-a exprimat menținerea exercitării dreptului de preemțiune, iar Consiliul General al Municipiului București a aprobat în ședința din 30 iulie 2025 *Hotărârea nr. 278 privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București în vederea achiziționării, în numele și pe seama, Municipiul București, a imobilului situat în Calea Griviței nr. 115, sectorul 1, înscris în Cartea Funciară nr. 262394, urmând ca acesta să fie declarat bun aparținând domeniului public al Municipiului București și dat în administrarea Sectorului 1.*

2. Motivele care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și după caz, scopul urmărit:

Potrivit prevederilor *Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*, cu modificările și completările ulterioare, autoritățile administrației publice locale colaborează și răspund, după caz, de activitățile privind protejarea monumentelor istorice. Același cadru normativ conferă autorităților centrale și locale, în cazul în care acestea sunt de interes, dreptul de preemțiune la vânzarea imobilelor înscrise în Lista Monumentelor istorice, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.

„Casa Dimitrie Petrescu”, construită în 1898, păstrează elemente arhitecturale reprezentative epocii și este înscris în Lista Monumentelor Istorice cu cod B-II-m-B-18884, motiv pentru care autoritatea locală are obligația de a-i asigura protecția și valorificarea. Clădirea se află într-o stare avansată de degradare și nu este în prezent utilizată, ceea ce impune o intervenție rapidă pentru a evita pierderea valorii patrimoniale. Prin achiziția de către autoritatea locală se vor putea demara lucrări de consolidare, restaurare și întreținere, asigurând păstrarea elementelor originale și evitarea distrugerii iremediabile a construcției.

Includerea imobilului în domeniul public al Municipiului București, cu administrare de către Sectorul 1, va permite reabilitarea și adaptarea acestuia pentru activități educaționale, culturale și comunitare, în acord cu strategia locală de dezvoltare. Clădirea va deveni un spațiu



deschis comunității, destinat evenimentelor educaționale, atelierelor, programelor pentru tineri și proiectelor culturale, contribuind astfel la creșterea calității vieții și la revitalizarea zonei adiacente Gării de Nord.

3. Principiile de bază și finalitatea:

- a) **Principiul legalității actelor**, consacrat prin art. 80 din Legea 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, în sensul în care actele autorităților administrației publice locale se adoptă sau se emit pentru reglementarea unor activități de interes local, în limitele stabilite prin constituție și prin lege și numai în domeniile în care acestea au atribuții legale;
- b) **Principiul subordonării față de actele de nivel superior**, consacrat prin art. 81 din Legea 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, în sensul în care la elaborarea proiectelor de hotărâri se va avea în vedere caracterul lor de acte subordonate Constituției, legilor, hotărârilor și ordonanțelor Guvernului precum și altor acte de nivel superior;
- c) **Principiul satisfacerii interesului public**, consacrat prin art. 10 din OUG nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ, potrivit căruia autoritățile și instituțiile administrației publice locale, precum și personalul din cadrul acestora au obligația de a urmări satisfacerea interesului public înaintea celui individual sau de grup
- d) **Principiul adaptabilității**, consacrat prin art. 13 din OUG nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ, potrivit căruia autoritățile și instituțiile administrației publice au obligația de a satisface nevoile societății.

4. Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării:

Această achiziție, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, va avea următoarele consecințe:

- Conservarea unui monument istoric de importanță locală;
- Creșterea atractivității culturale a zonei adiacente Gării de Nord;
- Extinderea infrastructurii publice destinate educației și activităților comunitare.

5. Etapele parcurse în pregătirea proiectului:

- Analiza cadrului legal;
- Adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 217/28.12.2022 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării, pentru și în numele Municipiului București, a imobilului situat în Calea Griviței nr. 115 – 117, Sector 1, București, în vederea realizării unui centru educațional multifuncțional
- Transmiterea adresei nr. 676/36175 din 04.06.2025, către Primăria Municipiului București, privind menținerea interesului Sectorului 1 pentru achiziționarea imobilului situat în Calea Griviței nr. 115 – 117;
- Adoptarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 278 din 30.07.2025 privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în Calea Griviței nr. 115, sectorul 1, înscris în Cartea Funciară nr. 262394;



- Aprobarea Referatului de necesitate nr. 1156 din 11.08.2025 privind achiziția de Servicii de evaluare imobiliară, realizate în conformitate cu prevederile legale și standardele ANEVAR, având ca scop determinarea valorii de piață, în vederea achiziționării, a imobilului situat în Calea Griviței nr. 115, Sectorul 1, înscris în Cartea Funciară nr. 262394;
- Transmiterea Notei de comandă nr. J-AC 235/26.08.2025 pentru "Servicii de evaluare imobiliară, realizate în conformitate cu prevederile legale și standardele ANEVAR, având ca scop determinarea valorii de piață, în vederea achiziționării, a imobilului situat în Calea Griviței nr. 115, Sectorul 1, înscris în Cartea Funciară nr. 262394" către SC FIDELCONT AUDIT SRL;
- Primirea Raportul de evaluare ANEVAR nr. 325/03.09.2025, înregistrat sub nr. 61159/05.09.2025, întocmit de expertul autorizat ANEVAR SC FIDELCONT AUDIT SRL;
- Procesul Verbal al "Comisiei mixte pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) precum și a altor imobile/spații necesare desfășurării activităților de interes public local, cu excepția celor reglementate de Legea 550/2004 și negocierea prețului achiziționării" nr. 50 din data 17.09.2025 și a Adresei pentru obținerea acordului de achiziție cu nr. 57/30.09.2025;
- Adresa SC KRISTENSEN & STOCKHOLM SRL nr. 06/30.09.2025, înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 67535/30.09.2025 prin care proprietarul acceptă oferta "Comisiei mixte pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) precum și a altor imobile/spații necesare desfășurării activităților de interes public local, cu excepția celor reglementate de Legea 550/2004 și negocierea prețului achiziționării".

6. Schimbările preconizate prin propunere:

- Achiziționarea imobilului și intabularea acestuia în domeniul public al Municipiului București;
- Preluarea în administrare de către Sectorul 1 Municipiului București de la Municipiul București;
- Reabilitarea/consolidarea imobilului situat în București, sector 1, Cvartal, Calea Griviței nr. 115, înscris în Cartea Funciară nr. 262394, ca măsură de protejare și conservare a patrimoniului cultural istoric și transformarea clădirii într-un centru educațional și cultural multifuncțional, în concordanță cu istoricul zonei.

7. Impactul economic, social asupra mediului:

- a) **Impact economic:** achiziția și reabilitarea imobilului vor genera un efect economic pozitiv prin stimularea activităților din domeniul construcțiilor, serviciilor conexe și furnizorilor de materiale, contribuind la crearea de locuri de muncă pe durata lucrărilor. Pe termen lung, funcționarea centrului educațional multifuncțional va atrage evenimente, proiecte și parteneriate care vor dinamiza viața economică locală și vor susține dezvoltarea antreprenoriatului cultural.
- b) **Impact social:** Proiectul contribuie la protejarea și conservarea patrimoniului cultural-istoric al Sectorului 1, readucând în atenția comunității importanța valorificării acestuia. Reabilitarea „Casei Dimitrie Petrescu” va reafirma rolul patrimoniului cultural ca element esențial al dezvoltării durabile și armonioase, consolidând identitatea locală și sentimentul de apartenență.



Prin crearea unui centru educațional multifuncțional, se oferă comunității un spațiu modern, accesibil și adaptat nevoilor actuale, destinat educației, culturii și dialogului civic. Se promovează astfel coeziunea socială, implicarea civică și accesul egal la resurse culturale, cu beneficii directe pentru locuitorii Sectorului 1 și nu numai.;

- c) **Impact asupra mediului:** Nu este cazul unor efecte negative semnificative. Intervențiile de reabilitare vor respecta normele privind protecția mediului și în măsura posibilităților eficiența energetică, utilizând materiale și tehnologii sustenabile. Prin valorificarea unei clădiri existente, se evită consumul suplimentar de teren și resurse, contribuind astfel la reducerea amprente de carbon și la o dezvoltare urbană responsabilă.

8. Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt:

Achiziția imobilului precum și taxele notariale rezultate din valoarea achiziției vor fi suportate din bugetul local al Sectorului 1, conform creditelor bugetare aprobate, cu respectarea legislației în vigoare privind achizițiile publice.

Suma necesară pentru achiziționarea imobilului este de 1,700,000.00 euro, echivalentul în lei, la cursul zilei afișat de Banca Națională la României, la care se adaugă sumele necesare achitării taxelor notariale rezultate din valoarea tranzacției, ce se achită din bugetul local al subdiviziunii administrativ-teritoriale a sectorului 1 al Municipiului București.

Proiectul de hotărâre privind achiziția, având ca obiect angajarea patrimonială a entității publice, se va supune controlului financiar preventiv, după avizarea compartimentelor de specialitate, conform legii.

9. Efectele proiectului de hotărâre asupra hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 în vigoare:

Prezenta propunere pune în aplicare prevederile HCL nr. 217/28.12.2022 și HCGM nr. 278 din 30.07.2025 și nu contravine altor hotărâri în vigoare.

10. Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz:

Nu este cazul.

11. Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre:

Nu este cazul

12. Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare:

Achiziția imobilului se realizează în conformitate cu prevederile legale, la nivelul direcțiilor de specialitate ale Primăriei Sectorului 1, utilizând resursele umane ale instituției.

13. Temeiul legal care stă la baza adoptării:

În virtutea prevederilor:

- Constituției României,
- Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;



- Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 217/28.12.2022 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării, pentru și în numele Municipiului București, a imobilului situat în Calea Griviței nr. 115 – 117, Sector 1, București, în vederea realizării unui centru educațional multifuncțional
- Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 278 din 30.07.2025 privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în Calea Griviței nr. 115, sectorul 1, înscris în Cartea Funciară nr. 262394;
- Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 132 din 30.06.2025 privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 12/209.05.2025 privind constituirea Comisiei mixte pentru identificarea / inchirierea imobilelor / spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale în unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului chiriei și a Comisiei mixte pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului achiziționării.

Pentru considerentele mai sus expuse și în temeiul art. 136 alin. (1) și (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de Hotărâre privind aprobarea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, sector 1, Cvartal, Calea Griviței nr. 115, înscris în Cartea Funciară nr. 262394.

PRIMAR,
George – Cristian Tută



Nr. 1588/30.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, sector 1, Cvartal, Calea Griviței nr. 115, înscris în Cartea Funciară nr. 262394

În temeiul art. 136 alin. (1) și (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, al prevederilor art. 1 și art. 4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, și al art. 36 alin. (1) și alin. (2) lit. „c” din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Sectorul 1 al Municipiului București poate achiziționa, în numele și pe seama Municipiului București, imobile cu valoare de patrimoniu, în scopul protejării, conservării și valorificării acestora în interes public.

Imobilul situat în Calea Griviței nr. 115, Sector 1, identificat cu număr cadastral 262394 și înscris în Cartea Funciară a municipiului București, este clasat ca monument istoric, având codul LMI B-II-m-B-18884 și reprezintă o clădire de valoare arhitecturală și istorică deosebită, situată într-o zonă centrală strategică a Capitalei, în proximitatea Gării de Nord. Clădirea este în prezent deținută de persoane fizice și a fost scoasă la vânzare, iar în condițiile art. 4 din Legea nr. 422/2001, statul român, prin autoritățile administrației publice centrale sau locale, are drept de preemțiune asupra vânzării imobilelor clasate ca monumente istorice.

În acest context, Ministerul Culturii a notificat Primăria Municipiului București privind exercitarea dreptului de preemțiune, iar Municipiul București, prin Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, a comunicat decizia de a menține dreptul de preemțiune. Ulterior, prin HCGMB nr. 278/30.07.2025, Consiliul General al Municipiului București a aprobat împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București în vederea achiziționării imobilului, în numele și pe seama Municipiului București.

Ulterior obținerii împuternicirii exprese prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 278 din 30.07.2025, Primăria Sectorului 1 a inițiat demersurile necesare achiziționării imobilului, parcurgând etapele legale aferente – inclusiv contractarea unei evaluări imobiliare conforme standardelor ANEVAR (Raportul nr. 325/03.09.2025, înregistrat cu nr. 61159/05.09.2025) – și a desfășurat negocieri cu proprietarul, societatea S.C. KRISTENSEN & STOCKHOLM S.R.L., în cadrul Comisiei mixte special constituite în acest scop, finalizate prin acceptarea de către vânzător a ofertei transmise oficial prin adresa nr. 57/30.09.2025, confirmată prin adresa nr. 06/30.09.2025, înregistrată cu nr. 67535/30.09.2025.

Imobilul, cunoscut în documentele culturale drept „Casa Dimitrie Petrescu”, se află într-o stare avansată de degradare și necesită intervenții urgente de conservare. Totodată, achiziționarea și restaurarea acestei clădiri permit crearea unui centru cultural, educațional și comunitar multifuncțional, în acord cu prioritățile asumate de autoritatea locală privind revitalizarea patrimoniului urban și susținerea accesului la cultură pentru toate categoriile sociale.

Având în vedere importanța istorică a imobilului, potențialul de regenerare urbană a zonei și necesitatea valorificării în scopuri culturale a unui monument istoric reprezentativ, considerăm oportună achiziția acestui imobil și propunem adoptarea unei hotărâri a Consiliului Local al Sectorului 1 prin care:

- să se aprobe achiziționarea imobilului situat în Calea Griviței nr. 115, în numele și pe seama Municipiului București;
- să se stabilească faptul că, ulterior achiziției, imobilul va fi dat în administrarea Sectorului 1;
- să se mandateze Primarul Sectorului 1 pentru semnarea actelor necesare finalizării procedurii de achiziție.

Prezenta achiziție va contribui semnificativ la protejarea patrimoniului construit al Sectorului 1 și la dezvoltarea unei infrastructuri culturale durabile, în beneficiul locuitorilor.

Pentru considerentele mai sus expuse și în temeiul art. 136 alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propunem dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de Hotărâre privind aprobarea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, sector 1, Cvartal, Calea Griviței nr. 115, înscris în Cartea Funciară nr. 262394.

Nume și prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat	Data
Ecaterina-Irina Manolache	Administrator Public		Verificat	30.09.2025
Lavinia IONESCU	Director General, Direcția Generală Comunitate și Politici Publice		Verificat	30.09.2025
Petrică IONESCU	Director Executiv, Direcția Siguranța Cetățenilor, Locuire și Dezvoltarea Comunității		Verificat	30.09.2025
Hermiona Uță	Consilier superior Direcția Siguranța Cetățenilor, Locuire și Dezvoltarea Comunității		Întocmit	30.09.2025



8481

K2- 270

Nr. M/ /30.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, sector 1, Cvartal, Calea Griviței nr. 115, înscris în Cartea Funciară nr. 262394

1.Descrierea situației actuale:

Având în vedere adoptarea de către Consiliul General al Municipiului București a Hotărârii nr.278/2025 privind imputernicirea expresa a Sectorului 1 al Municipiului București în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în Calea Grivitei nr. 115, sectorul 1, înscris în Cartea Funciara nr. 262394 se poate iniția procesul de achiziție.

Potrivit prevederilor art. 95, art. 96 alin. (1) și art. 100 alin. (3) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, unitățile administrativ – teritoriale ale României sunt comunele, orașele și județele, deținând calitatea de persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, astfel încât, sectoarele Municipiului București sunt subdiviziuni administrativ –teritoriale fără personalitate juridică și lipsite de patrimoniu imobiliar.

Totodată, în temeiul art. 129 alin. 2, lit. (c), privind atribuțiile consiliului local, și art. 166 alin. 1 și alin. 2, lit. (g), din cadrul actului normativ mai sus amintit, Consiliul General al Municipiului București deține atribuțiile privind administrarea domeniului public și privat al municipiului iar Sectorul 1 al Municipiului București, în calitatea sa de subdiviziune administrativ- teritorială administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza hotărârii acestuia.

Prin urmare, în vederea achiziționării imobilului, obținerea acordului titularului dreptului de proprietate asupra bunurilor aparținând domeniului public și privat al Municipiului București, mai precis a Consiliului General al Municipiului București, este în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Situată pe Calea Griviței 115-117 colț cu strada Berzei, Casa Dimitrie Petrescu are una dintre cele mai sinuoase istorii dintre imobilele ce păstrează încă semnele arhitecturale specifice epocii ce a precedat cele două mari conflagrații mondiale.

Imobilul este cunoscut cu numele lui Dimitrie Petrescu (1853-1929), fost ucenic la Casa Capșa, ajuns ulterior unul dintre cei mai cunoscuți negustori ai Capitalei.

Imobilul este inclus în Lista monumentelor istorice cod B-II-m-B-18884 Casa Dimitrie Petrescu fiind construit la sfârșitul secolului al XIX-lea la intersecția străzii Berzei cu Calea Griviței, cu un stil arhitectural cu influențe franceze în ton cu reperele vieții cotidiene bucureștene ale acelor vremuri. La exterior, clădirea păstrează intacte toate elementele arhitecturale, ieșind în evidență detaliile decorative aplicate pe frontoanele ferestrelor.

La interior, încăperile înalte cu tavane decorate spectaculos cu rozete, frize și cornișe cu modele florale, poartă nostalgia unei serate muzicale cu invitați din lumea bună a capitalei.

În stânga acestei clădiri, chiar pe colțul dintre Strada Berzei și Calea Griviței, este imobilul construit în anul 1895 de către negustorul Dimitrie Petrescu, fost ucenic la Casa Capșa, an în care proprietarul și-a deschis la parterul ei magazinului de coloniale „La Vapor”. În timpul primului război mondial, la parterul clădirii era Magazinul Mercur, apoi, în anul 1937, renumitul Magazin (de stoffe, pânzeturi, lenjerie, articole de galanterie, covoare, perdele, ș.a.) "Popp&Bunescu" și-a deschis aici o filială. După naționalizare până la începutul anilor 1990, în această clădire a fost un magazin Alimentara, iar după aceea o circă financiară. Acum clădirea, este nefolosită și se află într-o stare deplorabilă, fiind scoasă la vânzare.



În ceea ce privește situația juridică a imobilului menționăm faptul că, în urma verificărilor efectuate în evidențele instituției noastre coroborat cu datele menționate în Contractul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1644/12.11.2013 de BNP Cocea Ruxandra Ioana, imobilul a fost construit în anul 1898 și redobândit în baza Legii nr. 10/2001 de moștenitorii proprietarilor inițiali ca urmare a Dispozițiilor Primarului General al Municipiului București nr. 4765/17.10.2005; 6187/17.07.2006; 6188/17.07.2006; Sentinței civile nr. 1308 pronunțată în ședința publică din data de 18.09.2008 pronunțată de Tribunalul București Secția a III a Civilă în dosar nr. 16291/3/2008, definitivă și irevocabilă.

Subliniem faptul că, în conformitate cu PUZ – Zone Construite Protejate, aprobat prin HCGMB nr/ 279/2000, cu modificările și completările ulterioare, imobilul se află în Zona protejată nr. 02 – Calea Griviței , stradă tradițională comercială.

De asemenea menționăm faptul că, imobilul situat în Calea Griviței nr. 115-117, Sector 1, este înscris în cartea funciară și are atribuit număr cadastral 262394, fără a fi grevat de sarcini.

Astfel, luând în considerare cele mai sus menționate și ținând cont de faptul că organizarea și desfășurarea unui proces de învățământ modern care să satisfacă cerințele unei instruiți superioare impun, în prezent, suplimentarea spațiilor dedicate unităților de învățământ, soluția cea mai la îndemână pentru rezolvarea cât mai rapidă a acestei problemei, este reprezentată de achiziționarea de pe piața liberă a unor imobile adecvate desfășurării procesului educațional, **astfel încât măsura achiziționării** imobil situat în București, sector 1, Calea Griviței nr.115, **este pe deplin întemeiată și justificată.**

Pentru a putea face obiectul achiziției imobilul trebuie să fie înscris în sistemul integrat de cadastru și publicitate imobiliară, în care se reflectă situația reală, inclusiv faptul că poate fi grevat de sarcini sau litigii pe rolul instanțelor de judecată.

În vederea realizării achiziției autoritatea publică trebuie să prevadă sumele necesare în planul anual de achiziții, implicit în bugetul centralizat al unității/subunității administrative teritoriale.

De asemenea, proiectul de hotărâre trebuie să prevadă , în mod clar destinația ulterioară achiziției, care urmează a fi dată imobilului.

Potrivit prevederilor art. 95, art. 96 alin. (1) și art. 100 alin. (3) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, unitățile administrativ – teritoriale ale României sunt comunele, orașele și județele, acestea deținând calitatea de persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, astfel încât, sectoarele Municipiului București sunt subdiviziuni administrativ –teritoriale fără personalitate juridică și lipsite de patrimoniu imobiliar.

Totodată, în temeiul art. 129 alin. 2, lit. (c), și art. 166 alin. 1 și alin. 2, lit. (g), din cadrul actului normativ mai sus amintit, Consiliul General al Municipiului București deține atribuțiile privind administrarea domeniului public și privat al municipiului iar Sectorul 1 al Municipiului București, în calitate sa de subdiviziune administrativ- teritorială administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza hotărârii acestuia.

Prin urmare, în vederea achiziționării imobilului ce constituie obiectul prezentului Proiect de hotărâre, obținerea acordului titularului dreptului de proprietate asupra bunurilor aparținând domeniului public și privat al Municipiului București, mai precis a Consiliului General al Municipiului București, este în conformitate cu prevederile legale în vigoare.



Menționăm expres faptul că, solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a imobilelor reprezintă doar o etapă preliminară, astfel încât după obținerea acordului, va fi supusă aprobării Consiliului Local al Sectorului 1 constituirea unei comisii de negociere în vederea cumpărării imobilului, în limita valorilor rezultate în urma evaluării imobiliare.

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr.57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 129 alin.(2) litera c) și alin.(6) litera a) -Atribuțiile consiliului local, Consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.

În exercitarea atribuțiilor prevăzute la art.129 alin. (2) , consiliul local hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

În conformitate cu prevederile, art.166 alin.(2) lit.g) "Consiliile locale ale sectoarelor municipiului București exercită, în principal, următoarele atribuții:administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza hotărârii Consiliului General al Municipiului București;"

2.Documentare juridică:

Temeiul juridic aplicabil în spetă:

Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

art. 19 alin. (1) lit. a) și b) și art. 20 alin (1) lit. a) și c) ale Legii 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 29 alin (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 5 lit. cc), art. 108 lit. a), art. 139 alin. (3), lit. g) art. 166 alin. (2) lit. g), lit. l) și alin. (3) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

3.Examinarea oportunității și eficienței propunerii: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

4.Propuneri privind avantajele și dezavantajele variantelor propuse: Direcția Generală Management și Operațiuni- nu are atribuții în acest sens

5.Schimbări preconizate: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

6.Impactul economic, social și impactul asupra mediului: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

7.Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt, mediu și lung: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

8.Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

9.Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens



10. Măsurile concrete de implementare: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

Subliniem faptul că, prin raportare la atribuțiile conferite prin Regulamentul de Organizare și Funcționare al aparatului de specialitate al Primarului, **Serviciul Juridic, Legislație , Contencios** nu se pronunță asupra aspectelor financiare, tehnice sau de altă natură cuprinse în documentul avizat sau semnat, pentru identitate de rațiune, rezultând că nici nu emite puncte de vedere/rapoarte de specialitate ce vizează aspecte de ordin economic, tehnic sau de altă natură care exced sferei juridice.

Având în vedere adresabilitatea actului administrativ nu este necesară aplicarea prevederilor și procedurilor stabilite în vederea respectării obligației de transparență, respectiv de informare și de supunere dezbaterii publice a proiectului, în aplicarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere adresabilitatea actului administrativ nu este necesară aplicarea prevederilor și procedurilor stabilite în vederea respectării obligației de transparență, respectiv de informare și de supunere dezbaterii publice a proiectului, în aplicarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare,

Subliniem faptul că, prin raportare la atribuțiile conferite prin Regulamentul de Organizare și Funcționare al aparatului de specialitate al Primarului, **Serviciul Juridic, Legislație , Contencios** nu se pronunță asupra aspectelor financiare, tehnice sau de altă natură cuprinse în documentul avizat sau semnat, pentru identitate de rațiune, rezultând că nici nu emite puncte de vedere/rapoarte de specialitate ce vizează aspecte de ordin economic, tehnic sau de altă natură care exced sferei juridice.

Având în vedere adresabilitatea actului administrativ nu este necesară aplicarea prevederilor și procedurilor stabilite în vederea respectării obligației de transparență, respectiv de informare și de supunere dezbaterii publice a proiectului, în aplicarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, menționez că potrivit prevederilor art. 3 lit.a) din Legea nr. 52/2003, definiția actului normativ este următoarea: „**act normativ – actul emis sau adoptat de o autoritate publică, cu aplicabilitate generală**”, iar art. 2 alin.(1) lit.c) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, definește **actul administrativ ca fiind actul unilateral cu caracter individual sau normativ emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii, care dă naștere, modifică sau stinge raporturi juridice**.

Proiectul nu este necesar să parcurgă procedura privind transparența decizională.

Activitățile premergătoare emiterii actului administrativ se pot concretiza sub forma unor avize, acorduri, propuneri, rapoarte, studii, sesizări, declarații, aprobări etc., care pregătesc procesul decizional final, din toată această varietate, avizul fiind apreciat ca vedeta incontestabilă a formalităților consultative.

Actele administrative, cele mai importante forme de activitate a autorităților administrației publice, ajung să producă efecte juridice la finalul unui parcurs specific reglementat de lege, în care autoritatea emitentă se asigură că toate condițiile de fond și formă sunt îndeplinite. În procedura de emiterie sau adoptare a actelor administrative, în formă simplă sau complexă, intervin o serie de activități care premerg și pregătesc elaborarea actului final producător de efecte juridice. Aceste activități, cu o frecvență destul de mare în activitatea administrației, pot fi realizate atât de autoritatea emitentă, cât și de un alt organ al administrației publice.



Cronologic, în perioada anterioară emiterii actului administrativ, organul emitent își formează opinia cu privire la situația juridică ce urmează a fi transpusă într-o manifestare unilaterală de voință producătoare de efecte juridice. Pentru atingerea eficientă a acestui scop, legiuitorul a gândit și prevăzut, în sprijinul autorității, o etapă premergătoare de informare și pregătire, materializată printr-o serie de activități consacrate drept operațiuni procedurale anterioare emiterii/adoptării actului administrativ care nu produc ele însele efecte juridice, dar care precedă elaborarea propriu-zisă a actului final, producător de efecte juridice.

Analizat drept act pregătitor, premergător sau preparator, avizul este definit în doctrină, într-o formulare consacrată cu mult timp în urmă, dar la fel de valabilă și astăzi, drept o opinie pe care un organ al administrației publice o solicită unui alt subiect de drept, într-o problemă sau în mai multe, pentru a se informa și a decide în cunoștință de cauză. Avizele sunt, de cele mai multe ori, opinii ale unor specialiști care tind să lămurească dacă proiectul de act administrativ intenționat a fi adoptat sau emis corespunde din punct de vedere tehnic, legal, al oportunității, astfel încât autoritatea competentă să ia cea mai bună decizie.

Prin prezentul raport de specialitate facem mențiunea că oportunitatea emiterii actului administrativ aparține direcției de specialitate, deoarece, trebuie avut în vedere faptul că operațiunea interpretării conținutului unui act normativ cade în sarcina exclusivă și în responsabilitatea juridică a fiecărui practician care este chemat, ca în specialitatea sa, să aplice norma juridică în vigoare, iar interpretarea legală/oficială nu poate fi efectuată de către o altă autoritate decât cea care a emis actul care conține norma juridică aparent neclară, lacunară sau echivocă, potrivit art. 69 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu **modificările și completările ulterioare**.

Prin prezentul Raport de specialitate, Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios avizează :

- FAVORABIL proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, sector 1, Cvaral, Calea Griviței nr. 115, înscris în Cartea Funciară nr. 262394, se supune spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al Sectorului 1.

**DIRECTOR GENERAL
GABRIELA FLORESCU**

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
NĂFTĂNĂILĂ DAIANA ELENA	Șef serviciu		AVIZAT	30.09.2025
MOJA BEATRICE FLORENTINA	Consilier juridic		Întocmit	30.09.2025



Nr. G/4075/30.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, sector 1, Cvartal, Calea Griviței nr. 115, înscris în Cartea Funciară nr. 262394

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 1587/30.09.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București și Raportul de specialitate nr. 1588/30.09.2025 al Direcției Generale Comunitate și Politici publice, luând în considerare Raportul de evaluare ANEVAR nr. 325/03.09.2025, înregistrat sub nr. 61159/05.09.2025, întocmit de expertul autorizat ANEVAR SC FIDELCONT AUDIT SRL, analizând extrasul de Carte Funciară cu nr. 262394 pentru imobilul situat în București, sector 1, Cvartal, Calea Griviței nr. 115, emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1, ținând cont de Procesul Verbal al "Comisiei mixte pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) precum și a altor imobile/spații necesare desfășurării activităților de interes public local, cu excepția celor reglementate de Legea 550/2004 și negocierea prețului achiziționării" nr. 50 din data 17.09.2025 și a Adresei pentru obținerea acordului de achiziție cu nr. 57/30.09.2025 și având în vedere adresa SC KRISTENSEN & STOCKHOLM SRL nr. 06/30.09.2025, înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 67535/30.09.2025 prin care proprietarul acceptă oferta "Comisiei mixte pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) precum și a altor imobile/spații necesare desfășurării activităților de interes public local, cu excepția celor reglementate de Legea 550/2004 și negocierea prețului achiziționării", valoarea impactului financiar este determinată de achiziția imobilului precum și taxele notariale rezultate din valoarea achiziției vor fi suportate din bugetul local al Sectorului 1, conform creditelor bugetare aprobate, cu respectarea legislației în vigoare privind achizițiile publice, suma necesară pentru achiziționarea imobilului este de 1,700,000.00 euro, echivalentul în lei, la cursul zilei afișat de Banca Națională la României, la care se adaugă sumele necesare achitării taxelor notariale rezultate din valoarea tranzacției, ce se vor achita din bugetul local al subdiviziunii administrativ-teritoriale a sectorului 1 al Municipiului București.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care propunem spre dezbatere Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, sector 1, Cvartal, Calea Griviței nr. 115, înscris în Cartea Funciară nr. 262394.

**Direcția Generală Management și Operațiuni,
Director General,
GABRIELA FLORESCU**

**Întocmit,
Olga Bălășescu**



Nr. 12615/30.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, sector 1, Cvartal, Calea Griviței nr. 115, înscris în Cartea Funciară nr. 262394

Luând în considerare Referatul de aprobare Proiectul de Hotărâre privind aprobarea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, sector 1, Cvartal, Calea Griviței nr. 115, înscris în Cartea Funciară nr. 262394, în baza competențelor deținute am întocmit prezentul Raport de Specialitate, după cum urmează:

Conform informațiilor înscrise în extrasul de carte funciară, imobilul Cvartal situat în Calea Griviței nr. 115, Sector 1, București, având suprafața de 622 mp din acte (682 mp din măsurători), are număr cadastral și carte funciară 262394, constituie proprietate privată, dreptul de proprietate fiind înscris în favoarea doamnei SC KRISTENSEN & STOCKHOLM SRL.

Totodată, din analiza extrasului de carte funciară nr. 262394, reiese faptul că, imobilul este grevat cu sarcini – drept de ipotecă legală înscrise în favoarea Primăriei Municipiului București – Direcția Monitorizare recuperare Debite Creanțe.

În urma verificărilor efectuate pe Geoportalul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate imobiliară prin aplicația Eterra, reiese faptul că imobilul având IE 207014 nu este afectat de suprapuneri de natură cadastrală.

Imobilul Calea Griviței nr. 115 se află cuprins în lista monumentelor istorice din România actualizată în 2015, fiind cuprins la poziția 1163 cu codul de identificare B-II-m-B-18884.

Având în vedere cele mai sus menționate, conform atribuțiilor deținute de Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS prevăzute în Regulamentul de Organizare și funcționare al aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1, în conformitate cu prevederile art. 136, alin (3), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, **PROPUNE** spre dezbaterea Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de Hotărâre privind aprobarea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, sector 1, Cvartal, Calea Griviței nr. 115, înscris în Cartea Funciară nr. 262394.

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Dan TUDOR	Arhitect Șef		Avizat	30.09.2025
Mihai Astancăi	Inspector de specialitate IA		Întocmit	30.09.2025

 Outlook

Fw: oferta cumparare

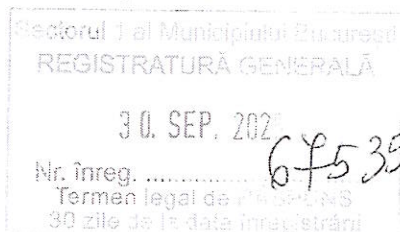
From Marius-Gabriel Popescu <marius.popescu@primarias1.ro>

Date Tue 9/30/2025 10:49 AM

To Registratura <registratura@primarias1.ro>

 1 attachment (203 KB)

Adresa_Primaria Sector 1.pdf;



From: AMT RO <amt@am-t.ro>

Sent: Tuesday, September 30, 2025 10:43 AM

To: Marius-Gabriel Popescu <marius.popescu@primarias1.ro>

Subject: RE: oferta cumparare

Buna ziua,

Atasat avem placerea sa va transmitem adresa cu privire la oferta de cumparare.

Va multumim,

Florina Petrisor

DEPARTAMENTUL ACHIZITII,

Tel. mob.: 0722.251.059

Tel. fix : 021 255.56.01

Fax : 021 255.56.00

E-mail : amt@am-t.ro



AM&T
REAL ESTATE CONSULTANTS
AND MANAGERS

From: Marius-Gabriel Popescu <marius.popescu@primarias1.ro>

Sent: Tuesday, September 30, 2025 9:50 AM

To: AMT RO <amt@am-t.ro>

Subject: oferta cumparare

Bună ziua!

Vă transmitem atașat oferta de achizitie pentru imobilul dumneavoastră, cu rugămintea de a ne răspunde cu celeritate.

Cu stimă,

Popescu Marius

Consilier juridic superior

Secretar Comisie

KRISTENSEN & STOCKHOLM SRL

SEDIUL : Bulevardul BASARABIA , Nr. 250 , Parcela E-XI

Tel. : +40.21 / 255.56.01

: +40.21 / 255.56.02

Fax : +40.21 / 255.56.00

E-mail : amt@am-l.ro

Nr. 06/30.09.2025

*Catre,
Primaria Sectorului I*

*In atentie: Dnului Ozata Alev – Burhan
Dnului Marius – Gabriel Popescu*

Stimati domni,

In primul rand, dorim sa va multumim pentru interesul si solicitarea dumneavoastra cu privire la achizitia imobilului din Calea Grivitei Nr. 115, Sector 1.

Conform intalnirii avute si a negocierilor purtate la sediul Primariei Sector 1, dorim sa va informam ca oferta dumneavoastra a fost aprobata.

In acest context, puteti incepe procedurile necesare.

**Cu multumiri si deosebita stima,
Vecihe GUNES**





**Primăria
Sectorului 1**

Comisia mixtă pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor
pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile
de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, lice/coleții) și
negocierea prețului achiziționării

Nr. 27/30.09.2025

Către,

KRISTENSEN & STOCHOLM SRL

În atenția: Doamnei Tihan Elena

Stimate doamnă,

În continuarea demersurilor începute de către comisia constituită la nivelul Primăriei Sectorului 1 București pentru achiziționarea imobilelor în vederea desfășurării activităților educaționale din unitățile de învățământ, precum și negocierea prețului achiziționării, vă facem cunoscut faptul că la nivelul comisiei s-a stabilit, în mod unanim, faptul că prețul de achiziție al imobilului deținut de dumneavoastră din București, Calea Griviței nr. 115, Sector 1, este de 1.700.000 euro.

În acest sens, vă adresăm rugămintea de a ne transmite acordul dumneavoastră la adresa marius.popescu@primarias1.ro, în vederea demarării procedurilor de achiziție.

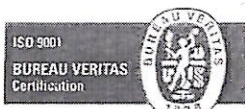
Cu deosebită stimă și aleasă considerație,

Președinte,

OZATA ALEFIRHAN

Secretar
Comisia Mixtă

Marius Popescu



Bd. Banu Manta nr. 9, Sectorul 1, București
Tel: +4021/319.10.13; +4021/319.10.14
registratura@primarias1.ro
www.primariasector1.ro



Primăria
Sectorului 1

Comisia mixtă pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului achiziționării, precum și a altor imobile/spații necesare desfășurării activităților de interes public local, cu excepția celor reglementate de Legea 550/2004

Nr. 50 / 17.09.2025

Proces –verbal

al Comisiei mixte pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului achiziționării, precum și a altor imobile/spații necesare desfășurării activităților de interes public local, cu excepția celor reglementate de Legea 550/2004

Întrunită în data de 17.09.2025, ora 11:00 sala de Ședințe a Primăriei Sectorului 1. La intrunire de lucru au participat următorii consilieri locali:

DI. Tudose Cristian Andrei - fizic/online
DI. Enache Ion – fizic /online
DI. Ozata Alev Burhan – fizic /online
Dna. Ghinea Maria An – fizic /online
DI. Breazu Dragos Anton– fizic /online
Dna. Adam Marinela– fizic /online
DI. Hatmanu Iulian – fizic /online

Din partea aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 la intrunire de lucru au participat :

Niculae Steluța
Șerbănescu Lavinia
Eremia Nicolae Daniel
Popescu Marius Gabriel

1. Temele de discutie ale comisiei au fost următoarele:

I. Pl. Colegiul Tehnic „Mureș cel Bătrân”

Comisia a decis emiterea unui act de proprietate, respectiv CERTA EQUITY MANAGEMENT SRL prin care se aduce la cunoștință Hotărârea HCBMB nr. 3/11/29.09.2025 prin care se solicită acordarea interdicției de însușire menționate în CF 221/15 ce va fi anexată solicitării, precum și transmiterea interdicției de însușire a CERTA EQUITY MANAGEMENT



Bd. Banu Manta nr. 9, Sectorul 1, București
Tel: +4021/319.10.13; +4021/319.10.14
registratura@primarias1.ro
www.primariasector1.ro



Încuviințăm în mod oficial din partea proprietarilor imobilului din Str. Ferovianilor, nr. 3 PB.

În concluzie imobilul trebuie să fie liber de sarcini.

În Rautu Cota Petrescu, comisia solicită emiterea unui punct de vedere din partea evaluatorului FISE CONȘTIINȚĂ referitor la discrepanța prețului de aproximativ 300.000 € din raportul de evaluare și anunțul de vânzare de pe site www.letthetbyreality.com, anexat prezentului.

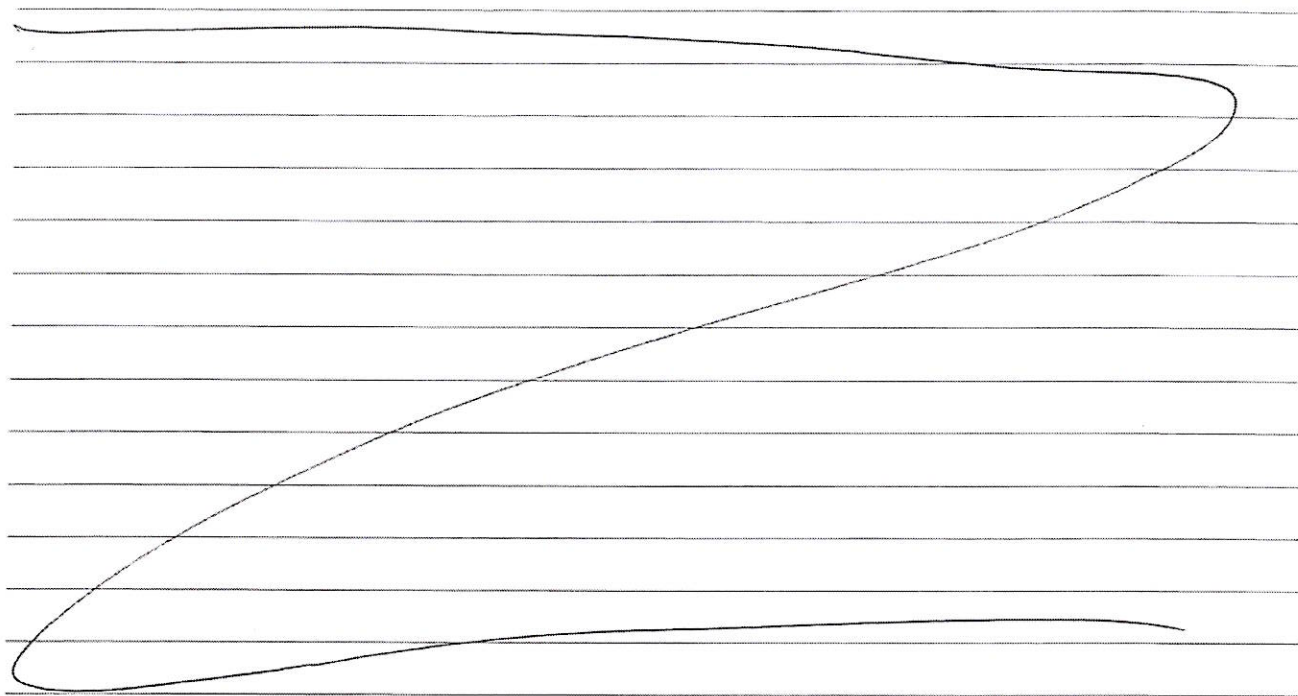
Comisia a luat act de instituirea privind intenția de vânzare a imobilului monument istoric din Cota Petrescu Nr. 115-117 către Primăria Municipiului București în data de 19.02.2022 cu nr. 26137 în care este precizat prețul de 1.700.000 €.

În concluzie comisia stăruiește pe prețul de 1.700.000 € și va efectua o ofertă cu acest preț, întrucât nu există bază legală pentru alt preț.



Primăria Sectorului 1

Comisia mixtă pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului achiziționării, precum și a altor imobile/spații necesare desfășurării activităților de interes public local, cu excepția celor reglementate de Legea 550/2004



Comisia mixtă:

Semnătura

↓ Dl. Tudose Cristian Andrei	_____
↓ Dl. Enache Ion	_____
↓ Dl. Ozata Alev Burhan	_____
↓ Dna. Ghinea Maria Ana	_____
↓ Dl. Breazu Dragos Anton	_____
↓ Dna. Adam Marinela	_____
↓ Dl. Hatmanu Iulian	_____

Din partea aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 la întrunirea de lucru au participat :

Niculae Steluța
Șerbănescu Lavinia
Eremia Nicolae Danieș
Popescu Marius Gabi



Bd. Banu Manta nr. 9, Sectorul 1, București
Tel: +4021/319.10.13; +4021/319.10.14
registratura@primarias1.ro
www.primariasector1.ro



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în Calea Griviței nr. 115, sectorul 1, înscris în Cartea Funciară nr. 262394

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București nr. 110406/08.07.2025, raportul de specialitate comun al Direcției Cultură, Învățământ, Turism nr. 105231/01.07.2025 și al Direcției Patrimoniu nr. 105231/30.06.2025 și amendamentul domnului consilier general Mitu Răzvan – Aurel înregistrat la Cabinet Secretar General cu nr. 123804/30.07.2025;

Văzând avizul Comisiei de cultură, culte și educație civică, relații internaționale și relația cu societatea civilă nr. 16/30.07.2025, avizul Comisiei de patrimoniu nr. 60/28.07.2025, avizul Comisiei economice, buget, finanțe și credite externe nr. 140/29.07.2025 și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr. 266/29.07.2025 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de:

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 217/28.12.2022 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării, pentru și în numele Municipiului București, a imobilului situat în Calea Griviței nr. 115-117, Sector 1, București în vederea realizării unui centru educațional multifuncțional;

- Adresa Direcției Urbanism – Serviciul Urbanism nr. 2265/30.03.2023 privind oportunitatea achiziționării imobilului situat în Calea Griviței nr. 115, sectorul 1;

- Adresa nr. 77740/14.06.2025 a Direcției Patrimoniu și nr. 70654/12.05.2025 a Direcției Juridic;

- Adresa Primăriei Sectorului 1, înregistrată la Registratura Primăriei Municipiului București cu nr. 91648/06.06.2025;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2), art. 166 alin. (2) lit. g), alin. (3), art. 298, art. 299 și art. 300 Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se împuternicește expres Sectorul 1 al Municipiului București să achiziționeze, în numele și pentru Municipiul București, imobilul situat în București, Calea Griviței nr. 115,

sectorul 1, identificat potrivit extrasului de Carte Funciară nr. 262394, Sector 1, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 După achiziționarea imobilului prevăzut la art. 1, acesta se va declara bun aparținând Municipiului București și va fi inventariat de către administrator, conform prevederilor legale în vigoare.

Art.3 Imobilul achiziționat prevăzut la art. 1 se dă în administrare Sectorului 1 al Municipiului București și va avea destinația de centru educațional și cultural multifuncțional.

Art.4 Schimbarea destinației imobilului prevăzut la art. 1 sau neînceperea demersurilor necesare introducerii acestuia în circuitul educațional și cultural, într-un termen de cel mult un an de la data semnării procesului-verbal de predare-primire de către administrator, atrage de drept revocarea dreptului de administrare.

Art.5 Sectorul 1 al Municipiului București are obligația ca în termen de 15 zile de la încheierea actelor de vânzare-cumpărare și înscrierea dreptului de administrare în cartea funciară să transmită întreaga documentație, în original, Direcției Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General.

Art.6 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Sectorul 1 al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 30.07.2025.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dragoș-Georgian Radu

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana ZAMFIR

București, 30.07.2025

Nr. 278

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării, pentru și în numele Municipiului București, a imobilului situat în Calea Griviței nr. 115-117, Sector 1, București în vederea realizării unui centru educațional multifuncțional

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-253/04.11.2022;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. N 722/04.11.2022 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. N 723/04.11.2022 al Direcției Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Registru Agricol, Raportul de specialitate nr. M3-256/04.11.2022 al Direcției Juridică, Legislație, Contencios Administrativ Serviciul Legislație și Avizare Contracte și raportul de specialitate nr. G/3992/04.11.2022 al Direcției Management Economic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

Având în vedere avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, impozite și taxe locale, avizul Comisiei de comerț, prestări servicii către populație și promovarea inițiativei private și avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridice, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu al Consiliului Local al Sectorului 1;

În virtutea prevederilor Constituției României;

Ținând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Tinând seamă de prevederile art. 29 alin (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând Hotărârea Consiliului Local al Sectorului nr. 273 din 2019 privind aprobarea încheierii acordului cadru de parteneriat interinstituțional de cooperare între Sectorul 1 al Municipiului București și Școala Națională de Studii Politice și Administrative, în vederea documentării, fundamentării și elaborării Strategiei pentru dezvoltare durabilă a Sectorului 1 2020 – 2030;

Având în vedere adresa înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44533/18.08.2022, privind oferta de vânzare a imobilului situat în Calea Griviței nr. 115-117, Sector 1, București;

În temeiul dispozițiilor art. 5 lit. cc), art. 108 lit. a), art. 139 alin. (3), art. 166 alin. (2) lit. g), lit. l) și lit. o) și alin. (3) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1
întreținut în ședință extraordinară de îndată
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a imobilului situat în Calea Grivitei nr. 115-117 Sector 1, București în vederea realizării unui centru educațional multifuncțional, identificat conform Anexei care face parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 2 – Se solicită Consiliului General al Municipiului București transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului menționat la art. 1.

Art. 3 – Prețul de achiziție al imobilului se achită integral din bugetul local al Sectorului 1 al Municipiului București.

Art. 4 – Retragera dreptului de administrare asupra imobilului, din motive neimputabile Sectorului 1 al Municipiului București, dă dreptul acestuia la despăgubirea echivalentă de către Municipiul București, la nivelul contravalorii prețului, precum și a investițiilor efectuate după transmiterea imobilului în administrare, astfel cum acestea sunt evidențiate în contabilitate la data retragerii dreptului de administrare.

Art. 5 - (1) Primarul Sectorului 1, Direcția Juridică, Legislație și Contencios Administrativ, Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Registru Agricol, Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ, Direcția Generală Administrație Publică Locală vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Serviciul Tehnică Legislativă – Secretariat și Arhivă va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1) precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

Această hotărâre a fost adoptată cu 20 voturi pentru și 1 vot împotriva (din care 1 abținere) în momentul votului fiind prezenți 21 de consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcție, astăzi, 28.12.2022, în ședința extraordinară a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată de îndată în temeiul art. 133 alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Tîră Daniel

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL
Lavinia Ionescu

Nr.: 217
Data: 28.12.2022

ANEXA H.C.L. 217/28.12.2022
PREȘEDINTE TÎRĂ DANIEL
DE ȘEDINȚĂ





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 262394 București Sectorul 1

Nr. cerere 118823
Ziua 30
Luna 09
Anul 2025

Cod verificare
100195256610



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Cvatral Cvatral, Calea GRIVITEI, Nr. 115

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	262394	Din acte: 622 Masurata: 682	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu calcan cladire intre pct.1-7, 8-20-1 si gard metalic intre pct.7-8;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	262394-C1	Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Cvatral Cvatral, Calea GRIVITEI, Nr. 115-117	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:487.6 mp; Cladire locuinta - S+P+2E+Pod; Anul construirii 1898;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
72791 / 13/11/2013			
Act Notarial nr. 1644, din 12/11/2013 emis de NP COCEA IOANA RUXANDRA;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE CU TITLU DE DREPT DE CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1		A1, A1.1
	1) SC & SRL		
145005 / 18/12/2024			
Act Notarial nr. 20, din 28/04/2010 emis de BNP ASOCIATI GHEORGHIU CAMILIA MINDRA SI TOTOREAN BOGDAN CLAUDIU CONSTANTIN; Act Notarial nr. 1644, din 12/11/2013 emis de BNP ASOCIATI L.LESE, R.I. COCEA; Act Notarial nr. 11, din 29/03/2013 emis de BNP ASOCIATI GHEORGHIU CAMILIA MINDRA SI TOTOREAN BOGDAN CLAUDIU CONSTANTIN; Act Administrativ nr. 548, din 02/07/2024 emis de SCPEJ CHITESCU, RAPORTORU SI ASOCIATII; Act Administrativ nr. 23869, din 29/05/2024 emis de PMB; Act Administrativ nr. 21685, din 03/04/2020 emis de PMB; Act Administrativ nr. 633668, din 10/12/2024 emis de DIRECTIA GENERALA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE SECTOR 1 BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 1408725, din 12/12/2024 emis de ONRC; Act Notarial nr. 14, din 19/09/2023 emis de BIN TANASE IONELA-CORINA; Act Notarial nr. 73, din 24/08/2023 emis de BIN DANIELA PIELEANU;			
B4	Se noteaza actualizare informatii tehnice privind modificare regim de inaltime C.1		A1, A1.1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, asupra subsolului si etajului 2, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1		A1, A1.1
	1) KRISTENSEN & STOCKHOLM SRL		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
73334 / 03/07/2024			
Act Administrativ nr. 107538, din 28/06/2024 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI Directia Monitorizare Recuperare debite Creante dosar de executare 196/SUVT/2018 nr.574/SUVT/2018; Act Administrativ nr. Decizie 107541, din 28/06/2024 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;			
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: - se noteaza masuri asiguratorii reprezentand debite restante in suma de 11.000 lei		A1, A1.1
	1) PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI DIRECTIA MONITORIZARE RECUPERARE DEBITE CREANTE		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
262394	Din acte: 622 Masurata: 682	Teren imprejmuit cu calcan cladire intre pct.1-7, 8-20-1 si gard metalic intre pct.7-8;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	682	.	.	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	262394-C1	construcții de locuințe	487,6	Cu acte	S. construita la sol:487.6 mp; Cladire locuinta - S+P+2E+Pod; Anul construirii 1898;
A1.2	262394-C2	construcții anexa	19,8	Fara acte	S. construita la sol:19.8 mp; S. construita desfasurata:19.8 mp; Magazie - Parter; Anul construirii 1898;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.327
2	3	0.164
3	4	1.589
4	5	0.296
5	6	0.573
6	7	0.574
7	8	0.504
8	9	0.548
9	10	0.547
10	11	0.121
11	12	19.348
12	13	3.225
13	14	29.725
14	15	5.244
15	16	9.686
16	1	13.603

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,

30/09/2025, 10:08

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



SC FIDELCONT AUDIT SRL

J37/68/1999 : CUI 11551234

Mun. Vaslui, Str. Matei Basarab, Nr.4, Jud. Vaslui

Email: evaluator.grup@yahoo.com



Nr. 56 din 03.09.2025

PROCES VERBAL DE PREDARE - PRIMIRE

**Către,
SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI
BUCURESTI**

**VA PREDAM UN NUMAR DE 1 RAPOART DE EVALUARE IN CATE DOUA
EXEMPLARE CE CONTIN ESTIMAREA VALORII DE PIATA A IMOBILULUI
SITUAT IN CALEA GRIVITEI NR.115**

**Raport
• nr. 325 din 03.09.2025;**

2 EXEMPLARE

Cu considerație,

**Administrator - Ec. Bălțatu Aurica
SC FIDELCONT AUDIT SRL**



**Reprezentant
SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI
BUCURESTI**

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	2
2. CERTIFICARE	3
(a) Activul (activele) supus(e) evaluării.....	4
(b) Clientul (clienții).....	4
(c) Utilizarea desemnată	4
(d) Utilizatorul desemnat	4
(e) Evaluatorul.....	4
(f) Moneda evaluării.....	5
(g) Data evaluării	5
(h) Tipul (tipurile) valorii utilizat(e).....	5
(i) Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	5
(j) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	6
(k) Ipoteze și/sau ipoteze speciale.....	6
(l) Specialist.....	7
(m) Factorii de mediu, sociali și de guvernare	7
(n) Tipul raportului sau al altor documentații elaborate	7
(o) Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	7
(p) Conformitatea cu SEV	8
4. PREZENTAREA DATELOR	8
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	8
Descrierea situației juridice.....	10
Descrierea proprietății imobiliare subiect	10
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	12
Analiza productivității proprietății.....	12
Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)	12
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	13
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	15
Estimarea valorii terenului	15
Abordarea prin piață	17
Abordarea prin venit	18
Abordarea prin cost	19
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	21
Analiza rezultatului și concluzia evaluării	21
9. ANEXE.....	22

2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară de tip nerezidential – teren si cladiri cu destinatia cladire locuit si magazie – situate în Loc. Bucuresti, Calea Grivitei, nr.115, jud. Bucuresti, cod postal 010707, Nr. cadastral 262394, înscris în Cartea Funciară nr. 262394, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- ✓ implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării

Baltatu Bogdan Sebastian, Membru titular ANEVAR

02.09.2025



Raport evaluare Casa Dimitrie Petrescu 2025 – SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Evaluatorii desemnati si membrul corporativ acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese.

În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

(f) Moneda evaluării

Valoarea estimată este raportată în lei și în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5.0781 lei, valabil pentru data de 02.09.2025. Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

(g) Data evaluării

Inspekția a fost efectuată în data de 02.09.2025 în prezența reprezentantului proprietarului KRISTENSEN & STOCKHOLM SRL. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 02.09.2025.

(h) Tipul (tipurile) valorii utilizat(e)

Tipul valorii a ținut cont de utilizarea desemnata, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – "Evaluarea bunurilor imobile" și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – garantarea imprumutului.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* - ediția 2025, SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102), paragraf A10.1, definiția valorii de piață este următoarea: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ și/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."

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Valoarea de piață este exprimată în euro. Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

(i) Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață.

Inspekția proprietății a avut loc în data de «VarDataCerere» și a fost realizată de către evaluatorul Baltatu Bogdan Sebastian, nr. legitimație 19180, în prezența reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie, s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate schițele existente.

În urma examinării Planului de situație vizat de ANCPI, evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu proprietarul în baza numărului cadastral. Locația indicată și limitele proprietății precizate de către proprietar sunt corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru.

Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către proprietar, documentație atasată la prezentul raport de evaluare.

Responsabilitatea pentru suprafețele constructive din schițele puse la dispoziția evaluatorului, autorizațiile sau restricțiile legale privind utilizarea proprietății, natura și adecvarea serviciilor (apa, salubritate, întreținere etc.) sunt exclusiv ale proprietarului ce a pus la dispoziția evaluatorului aceste date.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspekția proprietății la exterior, din incinta imobilului și din zonele de acces din căile publice și la interior;
- cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspekția proprietăților comparabile;

Raport evaluare Casa Dimitrie Petrescu 2025 – SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

obligărilor, prevăzute în prezentul contract, nu poate depăși onorariul încasat. Evaluatorul nu va fi ținut răspunzător pentru eventuale daune, cauzate clientului sau oricărui terț, ca urmare a folosirii informațiilor cuprinse în rapoartele întocmite de evaluator. În niciun caz, sumele ce urmează a fi plătite cu titlu de despăgubire, nu pot depăși, suma ce urmează a fi plătită cu titlu de tarif, pentru serviciile prestate;

7. Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
8. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
9. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
10. Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
11. Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale:

Nu au fost identificate ipoteze speciale.

(l) Specialist

Pentru realizarea raportului evaluatorul nu a primit asistență din partea altor specialiști.

(m) Factorii de mediu, sociali și de guvernanță

Integrarea factorilor ESG în evaluarea unui imobil poate influența atât valoarea actuală, cât și potențialul său de creștere pe termen lung, luând în considerare preocupările tot mai mari ale investitorilor și a cumpărătorilor legate de sustenabilitate și responsabilitate socială. Piața imobiliară locală nu apreciază în prezent influența factorilor ESG, neexistând studii și date de piață cu privire la factorii ESG (de mediu, sociali și de guvernanță).

(n) Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

(o) Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului «VarNumClient» și utilizatorului desemnat specificat în raport - «VarNumDestinatar».

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Suprafață teren: 622 mp din acte, 682 mp real masurata;

Destinație: Teren cu destinație rezidențială – 682 mp categoria de folosința curții construcții;

Topografie: Teren plan;

Formă: considerata neregulata;

Utilități:

- ✓ Retea urbana de energie electrica: da
- ✓ Retea urbana de apa: da
- ✓ Retea urbana de canalizare: da
- ✓ Retea urbana de gaze: da

Amenajările externe: Există liniile de racordare la rețelele edilitare;

Acces: Accesul auto se face din Calea Grivitei, strada asfaltata. Nu există nicio informație cu privire la drumul din care se face accesul cu privire la faptul că nu este public.

Deschidere: Deschiderea amplasamentului este de 23.241 ml, conform extrasului de carte funciara prezentat;

Situația actuală a terenului: Teren construit, situat în zona centrala a localității Bucuresti, zonă rezidențiala;

În prezent, pe terenul studiat se află o construcție autorizata.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul se înscrie în zona cu condiții bune de fundare, formațiunile geologice predominante fiind sedimente grosiere, care constituie stratul de fundare al majorității construcțiilor realizate în județul Bucuresti.

Descrierea și analiza construcției

Construcția 263534 – C1

- **Tipul construcției:** Construcție rezidențiala – Casa de locuit;
- **Utilizarea curenta:** Casa de locuit
- **Regim de înălțime:** S+P+2E+Pod;
- **Suprafață:** AC sol (aria construită) = 487.6 mp, respectiv următoarele suprafețe: Subsol – St 407,30 mp; Parter – St 390,40 mp; Etaj 1 – St 424,50 mp; Etaj 2 – St 434,30 mp, identificata cu nr. cad. 262394-C1.
- **An construcție:** 1898
- **Vârstă cronologică construcție:** 127 ani.
- **Structura de rezistență**
 - **Infrastructura** – infrastructura cu planșeu de boltisoare de caramida ranforsate .
 - **Suprastructura** – zidarie portanta de caramida.
- ✓ **Închiderile perimetrale și compartimentările:** zidarie portanta de caramida
- ✓ **Învelitoarea:** Învelitoare din tabla.
- ✓ **Finisajele interioare:** finisaj interior din stucaturi, ancadrame florale, tamplarie din lemn vopsita, cu geamuri din sticla.
 - ✓ **Finisajul exterior:** fatada din similipiatra cu asize mari, cu metope, ancadrame – stil clădire monumentală.
 - ✓ **Instalația electrică:** clădirea nu mai este bransata la energia electrica.
 - ✓ **Instalația de încălzire și de gaz metan:** clădirea nu mai este bransata la instalatia de incalzire.

Construcția 263534 – C2

Magazie, Construita în anul 1898 având regimul de înălțime P și o Scd 19,80 mp identificata cu nr. cad. 262394-C2;

*Observatii : Atât Construcția C2 cât și principalul imobil Construcția C1 cu regimul de înălțime S+P+2E+Pod, construite în anul 1898 se aflau într-o stare avansata de degradare la data inspectiei, nefiind locuita. În imobilele subiect nu se desfășoara nicio activitate, nu sunt locuite și nu sunt conectate la rețelele de apa / energie electrica / gaze / internet.

La data inspectiei s-a putut constata faptul ca, nu toate ferestrele imobilului C1 dispun de tamplarie ori acestea sunt sparte / incomplete / defecte. De asemenea, s-a putut observa faptul ca semnele arhitecturale ale clădirii sunt încă prezente inși sunt necesare lucrari de reabilitare / consolidare urgente.

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „cea mai bună utilizare” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 - SEV 102 „Tipuri ale valorii”, paragraful A90: „*utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piața, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ*”.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața rezidențială a terenurilor libere și construite cu case noi și vechi.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. **permisibilitatea legală:** se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare la data evaluării ;
2. **posibilitatea fizică:** se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. **fezabilitatea financiară:** se identifică utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. **profitabilitate maximă:** utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Succesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, analiza CMBU este privită din două perspective:

1. utilizarea proprietății în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricăror amenajări;
2. utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu, prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Conceptele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv de CMBU a proprietății construite considerată ca fiind îmbunătățită sunt legate, dar, în același timp, sunt distincte.

1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Obiectul evaluării este un teren cu suprafața de 682 mp, cu deschiderea de 23.241 ml, de formă neregulată, situat în zona centrală a localității București, (zonă imobiliară mixtă), cu acces la strada asfaltată Calea Grivitei.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

În cadrul analizei pieței au fost observate terenurile construite și terenurile libere de pe Calea Grivitei și de pe străzile din imediata apropiere. Majoritatea terenurilor construite sunt ocupate de proprietăți comerciale și rezidențiale.

În cazul de față, apreciem că utilizările rezonabile și posibile sunt:

- rezidențială: locuințe unifamiliale;
- mixtă: construcții comerciale (spații comerciale la parter și locuințe la etaje).

Caracteristicile terenului evaluat au un efect pozitiv pregnant asupra dezvoltării rezidențiale.

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate și alte spații rezidențiale, consider că dezvoltarea rezidențială este permisă legal prin P.U.Z. Nu se identifică niciun fel de constrângeri, care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre, permit edificarea unei construcții rezidențiale.

Se apreciază că nu există teren în exces sau teren în surplus.

În cazul de față, singura utilizare care este fezabilă financiar, maximizează potențialul amplasamentului, este posibilă fizic și permisă legal, este cea rezidențială.

Ca urmare, **CMBU este dezvoltarea unui imobil rezidențial.**

2.Cea mai bună utilizare a proprietății construite

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale construcției evaluate. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de utilizarea desemnată, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Estimarea valorii terenului

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea celor trei abordări ale valorii.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

- Metoda comparației directe;
- Metode alternative:
 - Extracția de piață;
 - Alocarea (proportia);
 - Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
 - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a)tehnicele cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b)tehnicele calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
 - analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
 - analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
 - interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.
- Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Că elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;

Raport evaluare Casa Dimitrie Petrescu 2025 – SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Abordarea prin piață

Conform SEV 103 – Abordări în evaluare, paragraf 10.1 – „Evaluatorii trebuie să ia în considerare în evaluare abordările adecvate și relevante. Pentru estimarea valorii în conformitate cu tipul valorii, se pot aplica una sau mai multe abordări în evaluare.”

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzătorilor (GEV 630, paragraf 43) este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare (GEV 630, paragraf 41) ori sunt contractate.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea construcțiilor.

Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferență statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită tehnica calitativă, respectiv analiza comparațiilor relative.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- finisaje;
- vechimea;
- zonarea.

Pentru proprietatea subiect am identificat 3 comparabile, similare din punct de vedere a tipului de clădire, stării clădirii, finisajelor și a altor elemente comune.

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	VALOAREA DE PIAȚĂ	
	LEI	EUR
Imobil + teren aferent nr. cad. 262394	10.760.339 lei	2.118.970 €

Din care valoarea terenului este de 6.126.703 lei, echivalent 1.206.703 euro

Abordarea prin cost

În această abordare, valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

Abordarea prin cost, ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de piață.

În abordarea prin cost, după inspectarea împrejurimilor, a amplasamentului și a construcțiilor aferente proprietății subiect și după culegerea tuturor informațiilor relevante necesare în evaluare, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a formula o concluzie asupra valorii proprietății imobiliare, prezentate în continuare:

1. Estimarea **valorii de piață a terenului/amplasamentului** în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa.

2. Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.

3. Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.

4. Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului.

5. Însurubarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** („costul de înlocuire sau costul de reconstruire, după caz, al unui activ nou” - *Glosarului 2025 din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025*) al construcțiilor.

6. Estimarea **deprecierii cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – deprecieră fizică, deprecieră funcțională și deprecieră externă, fie în mod global (nedefalcată).

7. **Scăderea deprecierii cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.

8. **Adăugarea valorii terenului** la costul de înlocuire/reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza **trei metode**:

1. **metoda comparațiilor unitare** – este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută);

2. **metoda costurilor segregate** – costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției;

3. **metoda devizelor** – cea mai cuprinzătoare metodă de estimare a costului.

Evaluatorul identifică deprecieră datorată unor cauze fizice, funcționale și externe, analizând construcțiile similare și reacția pieței la starea tehnică a acestora.

Principalele metode de estimare a deprecierii sunt:

1. **metoda preluării de pe piață** – presupune disponibilitatea unui număr suficient de mare de tranzacții comparabile similare;

2. **metoda vârstă-durată de viață** – costul de nou (reconstruire/ înlocuire) se înmulțește cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică a construcției;

3. **metoda segregării** – evaluatorul trebuie să analizeze separat fiecare cauză de deprecieră, să determine amploarea fiecăreia și să le cuantifice pentru a calcula suma totală deductibilă din costul de nou.

Cele trei tipuri de deprecieră care pot afecta construcțiile sunt:

- **deprecieră fizică**: recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecieră funcțională**: recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecieră externă**: temporară sau permanentă.

Abordarea prin cost a clădirii evaluate:

Etapă 1 - Evaluarea terenului

Terenul considerat liber, în condițiile celei mai bune utilizări, a fost evaluat anterior prin metoda comparației.

Etapă 2 - Stabilirea tipului de cost adecvat

Ținând cont de vechimea și tipul clădirii, se consideră că cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire (costul de nou al unei clădiri moderne).

Etapă 3 - Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul, prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind două abordări utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare. În cadrul datelor de intrare a utilizat oferte de vânzare din zona specifică, la care s-au aplicat marje de negociere, pentru teren.

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

În baza metodologiei de lucru adoptate, aplicând metodele de evaluare considerate cele mai adecvate în cazul de față, au fost estimate următoarele valori pentru proprietatea subiect:

TIPUL ABORDĂRII	VALOAREA DE PIAȚĂ	
	LEI	EUR
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	10.760.339 lei	2.118.970 €
ABORDAREA PRIN VENIT	-	-
ABORDAREA PRIN COST	10.977.063 lei	2.161.648 €

Analiza rezultatului și concluzia evaluării

Pentru proprietățile rezidențiale de acest tip, **abordarea prin piață** este recomandată ca fiind cea mai adecvată. Proprietatea subiect analizată din punct de vedere al abordării prin cost, face parte dintr-o zonă de tip rezidențial unde informațiile regasite pe piață sunt limitate.

Așadar, am ales valoarea de piață obținută prin abordarea prin piață datorită volumului informațiilor puse la dispoziție și a lipsei informațiilor regasite pe venituri, pentru proprietatea subiect.

Abordarea prin venit este mai puțin adecvată în cazul proprietății subiect, deoarece clădiri aflate într-o stare de degradare nu se închiriază.

În ceea ce privește precizia rezultatelor, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin piață am găsit informații relevante, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări, astfel i se atribuie o credibilitate mai mare acestei abordări decât celei prin venit.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate în corelație cu cantitatea informațiilor despre o anumită comparabilă sau o anumită abordare. În cazul abordării prin cost, cantitatea informațiilor este mai mare decât în cazul celeilalte abordări.

Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

TIPUL ABORDĂRII	VALOAREA DE PIAȚĂ	
	LEI	EUR
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	10.760.339 lei	2.118.970 €
ABORDAREA PRIN VENIT	-	-
ABORDAREA PRIN COST	10.977.063 lei	2.161.648 €

Valoarea de piață recomandată 10.760.339 lei echivalent a 2.118.970 €

Valoarea de piață a fost determinată prin abordarea prin piață

Evaluator autorizat ANEVAR, nr. legitimație 19180,
Baltatu Bogdan Sebastian



Raport evaluare Casa Dimitrie Petrescu 2025 – SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Anexa 1 – Grila teren

EVALUARE TEREN INTRAVILAN: ABORDAREA PRIN PIATA

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR/mp		1.826.00	1.812.00	1.500.00
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			ofertă	ofertă	ofertă
	Marja de negociere	%		10%	10%	10%
0	Preț obținabil la vânzare	EUR/mp		1.643.40	1.630.80	1.350.00
1	Drepturi de proprietate transmise		deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise			0	0	0
	Preț ajustat			1.643.40	1.630.80	1.350.00
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			1.643.40	1.630.80	1.350.00
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			1.643	1.631	1.350
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		1.643.40	1.630.80	1.350.00
5	Condițiile pieței		data evaluării: 02.09.2025	similare	similare	similare
	Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)	%		0%	0%	0%
	Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		1.643.40	1.630.80	1.350.00
6	Tip / Localizare / Zonare		Loc. Bucuresti Sectorul 1, Cvarial Cvarial. Calea GRUVITEI, Nr. 115, Jud. Bucuresti	Loc. Bucuresti, Zon Stirbei Voda, Jud. Bucuresti	Loc. Bucuresti, Calea Plevnei, Jud. Bucuresti	Loc. Bucuresti, Zona Gara de Nord, Jud. Bucuresti
	Ajustare pentru localizare (procentual)			5%	5%	21%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		82.17	81.54	283.50
	Preț ajustat	EUR/mp		1,725.57	1,712.34	1,633.50
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	682.00	430.00	938.00	773.00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		3%	-3%	-1%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		43.48	-43.84	-14.86
	Preț ajustat	EUR/mp		1,769.05	1,668.50	1,618.64
	7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi		teren plan, forma neregulată, raport laturi favorabil	similar	similar	similar
	Ajustare pentru formă (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru formă (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		1,769.05	1,668.50	1,618.64
	7.c. Acces (tip de drum)		asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		1,769.05	1,668.50	1,618.64
8	Destinație		Intravilan (Curti Constructii)	Intravilan (Curti Constructii)	Intravilan (Curti Constructii)	Intravilan (Curti Constructii)
	Ajustare pentru destinație (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru destinație (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		1,769.05	1,668.50	1,618.64
9	CMBU	mp	Rezidentiala, Comerciala	Similar	Similar	Similar
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
10	Preț ajustat	EUR/mp		1,769.05	1,668.50	1,618.64
	Ajustare totală brută	EUR/mp		125.65	125.38	298.36
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		7.65	7.69	22.10

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR/mp)	1,769.05
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	1,206,495
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (LEI)	6,126,703

Anexa 2 – Oferte teren

Comparabila 1

785.000 €

Teren cu autorizație de construire valabilă

CONSTRUCȚIE

3S+P+4

2700 MP

Autorizație de construire
3S+P+4
2700 MP

Autorizație de construire
3S+P+4
2700 MP

Autorizație de construire
3S+P+4
2700 MP

Dragoș Păcuraru
0749308871

WhatsApp

Intesa Imobiliare Bank

CASA TA DE VEC
CÂND CONTEȘI, MERIȚĂ DEȘI

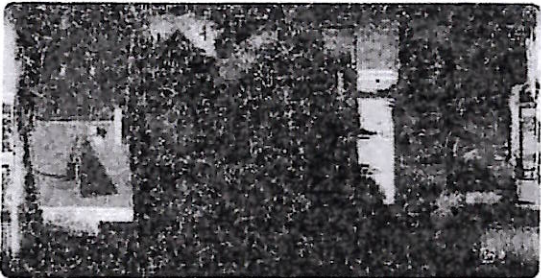
INTESA IMMOBILIAR BANK

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-stirbei-voda-430mp-261390966>

Comparabila 3

Teren de vanzare in zona "Banu Manta - Ion Mihalache"

1.159.500 €



Alexandru Filip
0744585011

Trasa linku unde preti pe

Activitate comerciala
pentru activitate comerciala
in zona de dezvoltare

Activitate rezidentiala

CASA DE VIT
DARU COMPLETA, HOTA TOTALA
Inchiriere
4.89%

INTESA SANCTO BANK

Rezistent Mare la Rugina

Detalii teren

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-1-banu-manta-773mp-257883243>

Raport evaluare Casa Dimitrie Petrescu 2025 – SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Explicatii ajustari:

Ajustarea pentru suprafata: Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată suprafeței construite. Totate comparabilele au fost ajustate în raport cu comparabila subiect.

Ajustarea pentru dimensiune: Comparabila C2, a fost ajusta cu -24%, ca diferența între $(C1-C2)/C1*100$, deoarece comparabila 2, prezintă o suprafață construită desfasurată mai mică decât celelalte două comparabile și implicit proprietatea subiect.

In concluzie, a fost ales rezultatul comparabilei C1, deoarece prezintă cel mai mic procent de ajustari dintre toate comparabilele.

Comparabila 2

VANZARE CLĂDIRE CENTRUL ISTORIC - PALATUL VOIEVODAL „CURTEA VECHĂ

Centrul istoric, București - Sector 1

2.200.000 € + TVA



Edmond Cristescu
Professional Consulting

0722532348
0212253234

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Twitter LinkedIn Email

WhatsApp Messenger

Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare

Activează Notificările

Tipul: Casa unif. Suprafata: 934 mp. Suprafata teren: 506 mp. Tipul teren: Incalzire

Mapa

Descriere casă

Preț: 2.200.000 € + TVA
Suprafața terenului: 506 mp.
Suprafața clădirii: 934 mp. + 100 mp. teren
Bunul este în stare bună și este disponibil
Pentru vânzare
Pentru mai multe detalii
Te rugăm să contactezi

Pentru mai multe detalii

Pentru mai multe detalii

Detalii casă

0722532348

Actualizat în 23 Aug 2025

<https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-ultracentral-centrul-istoric-20-camere-257339784>

TOTAL FISA

33

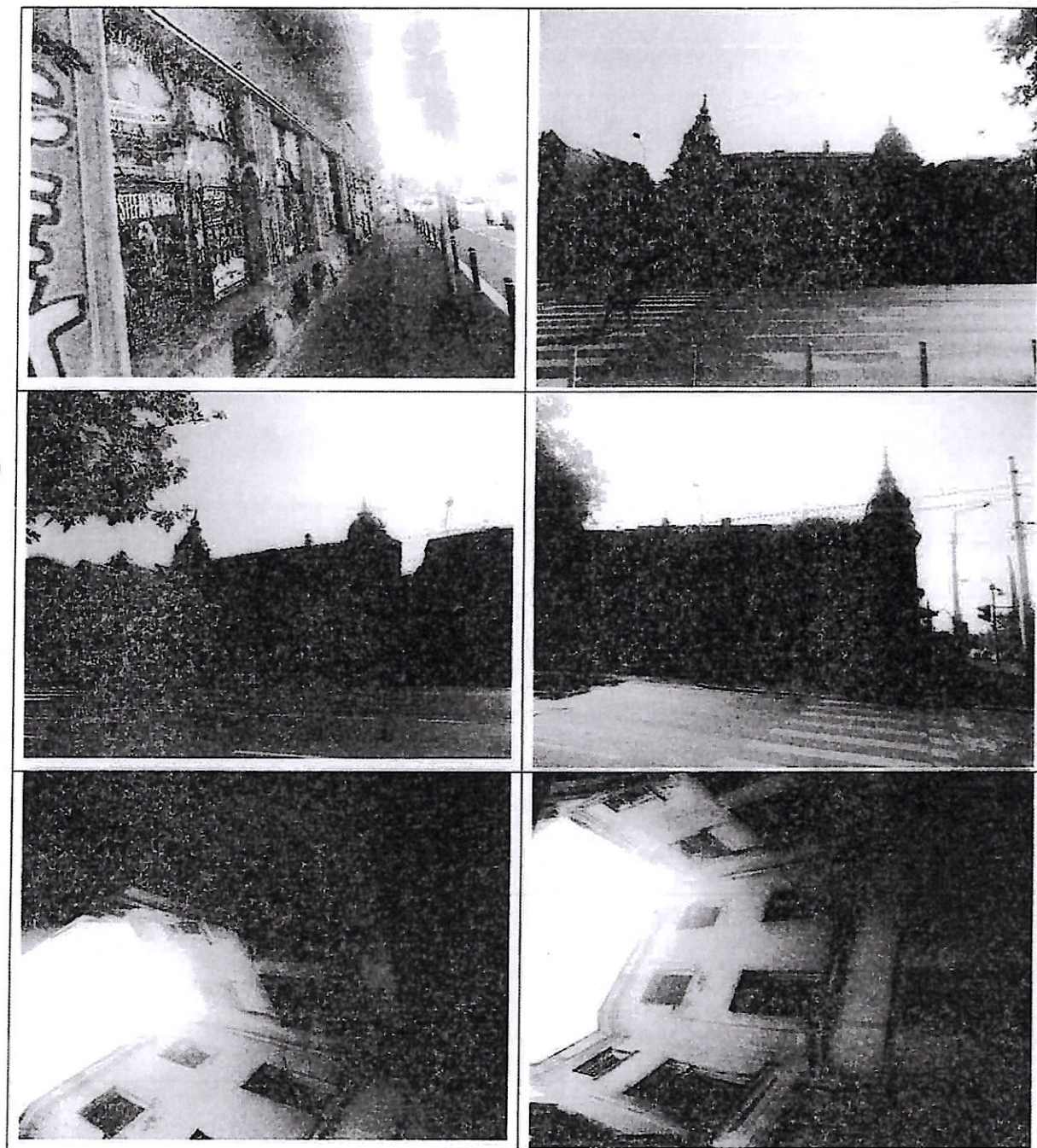
FISA NR. 2 - MAGAZIE PARTER

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	MAGZID	Structura magazie si finisaje		mp Ad	S	19,8	1.543,61	30.563,48	100,00	30.563	0	3	51
2	ITZNOND	Involtitoare magazie		mp Ad	S	19,8	173,83	3.441,83	100,00	3.442	0	3	51
		TOTAL FISA						34.005		34.005	0		

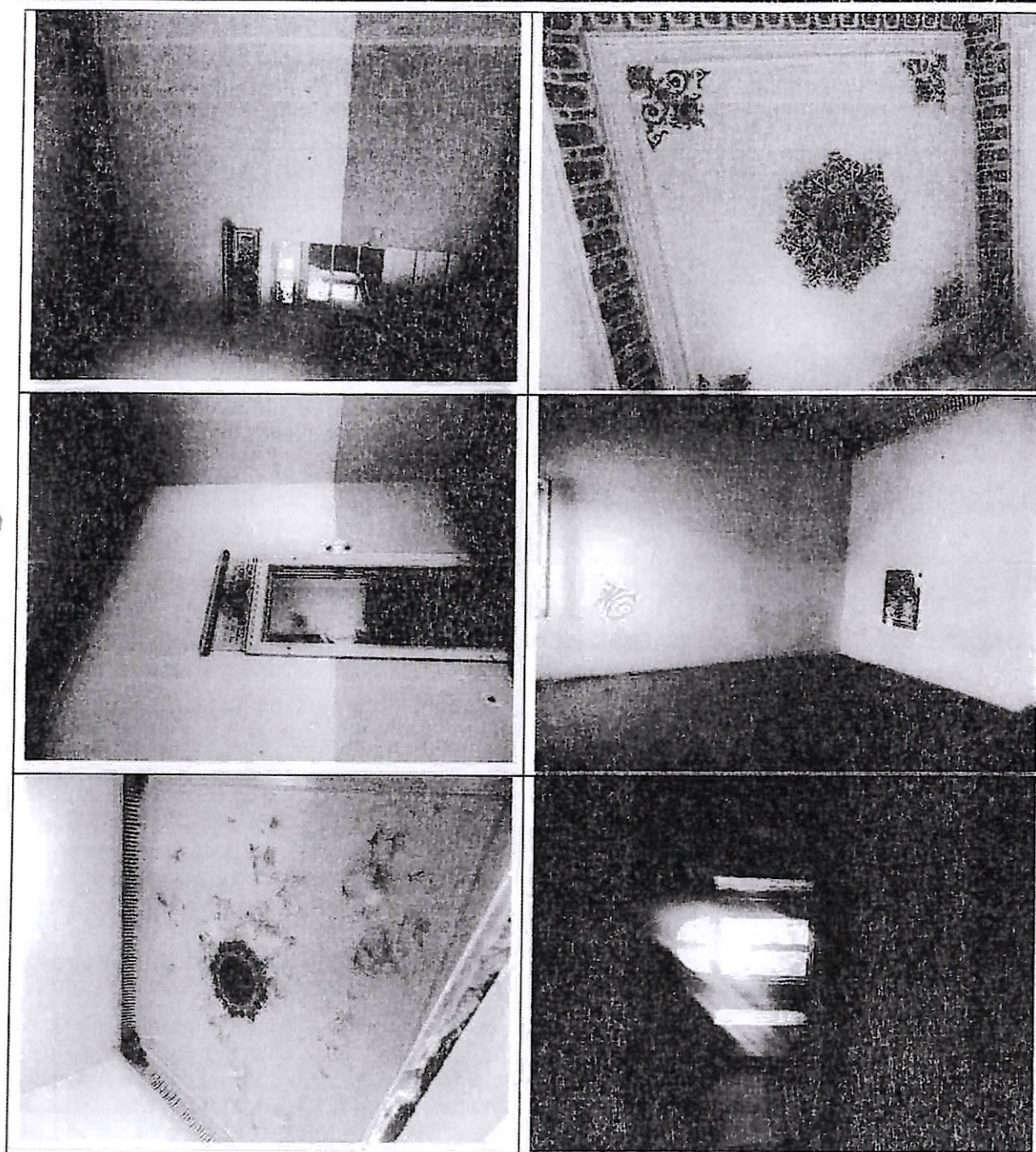
Note:

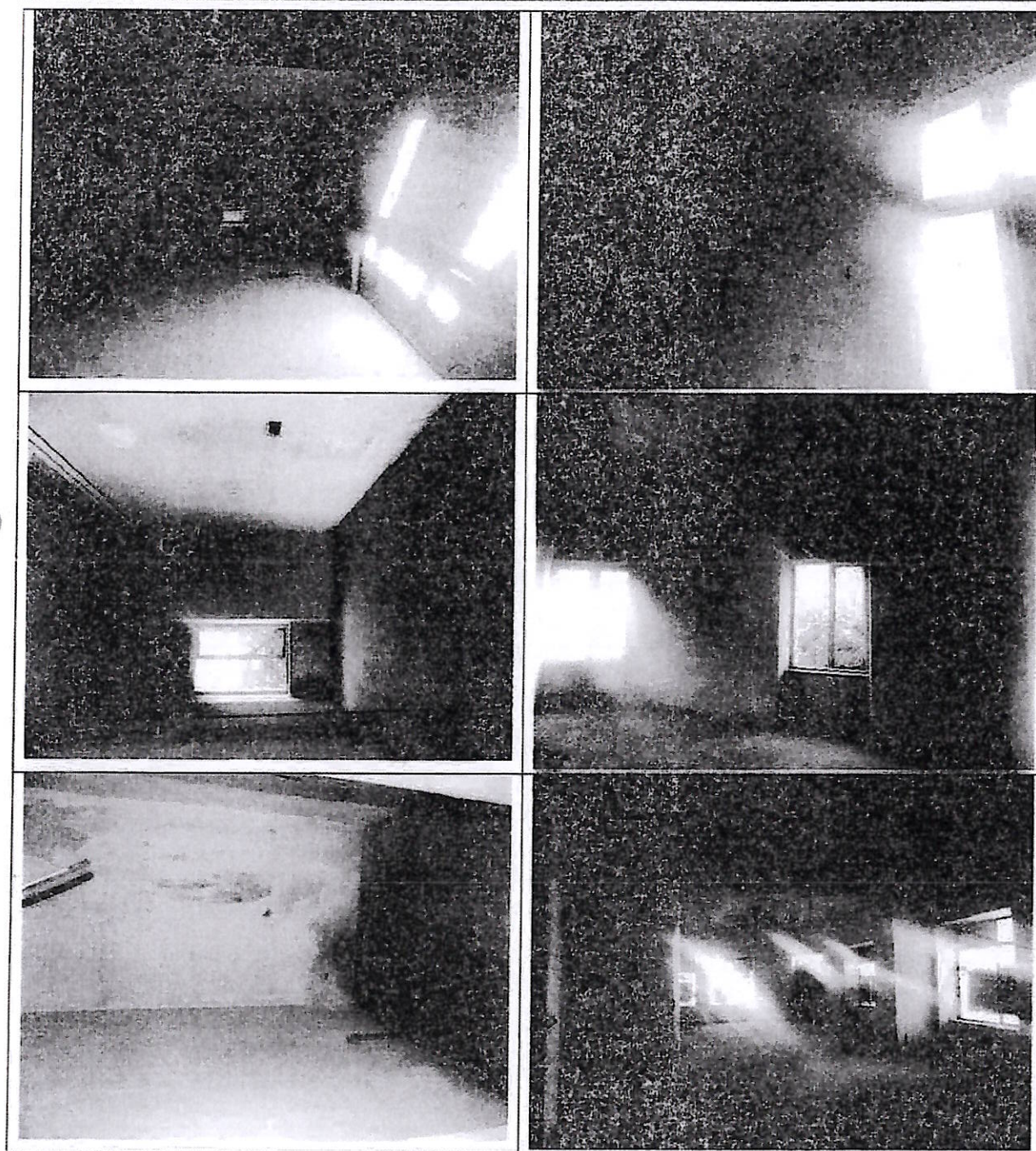
- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt dist.transp si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL, TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu
- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2024-2025) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

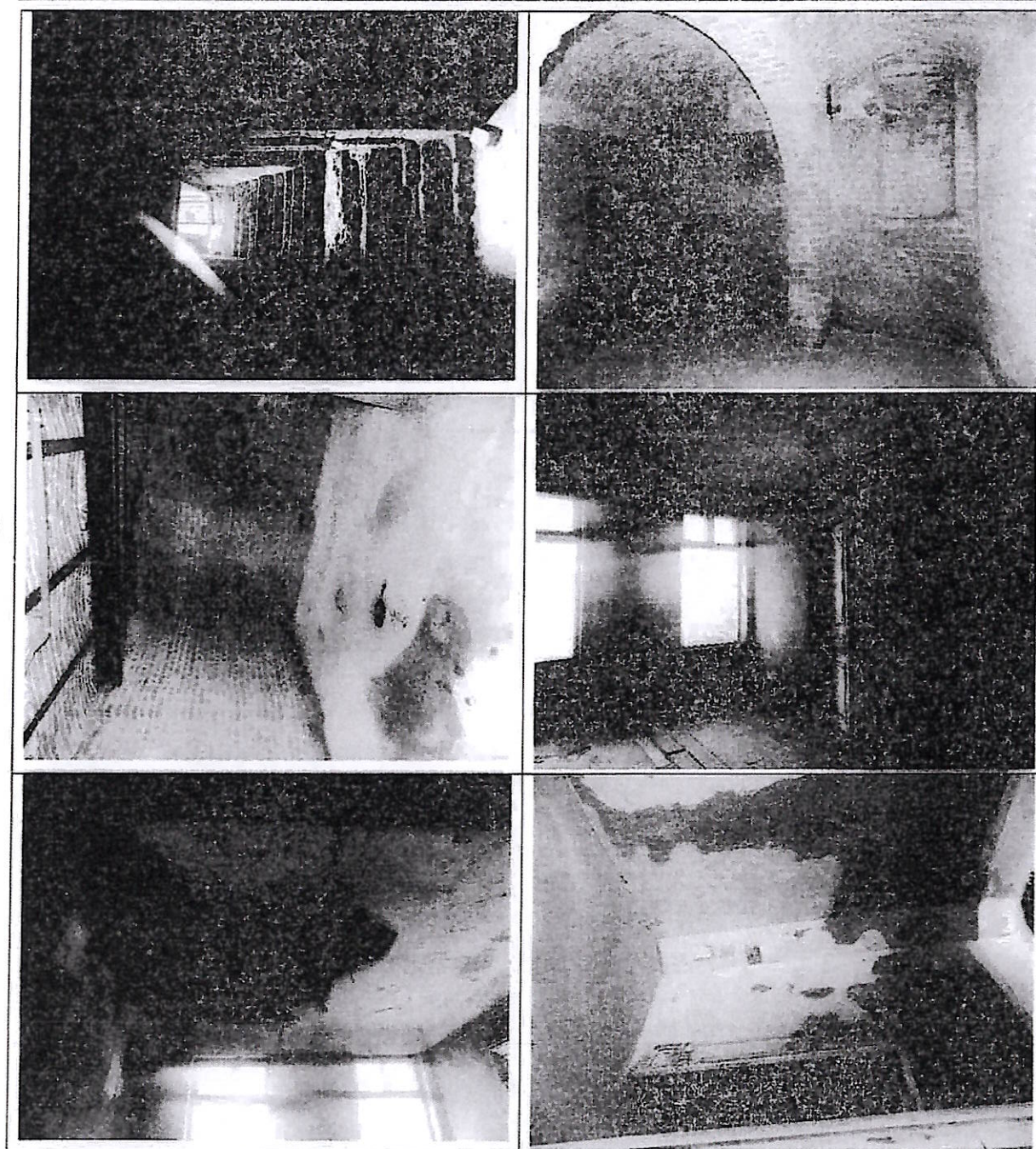
Anexa 6 – Fotografii

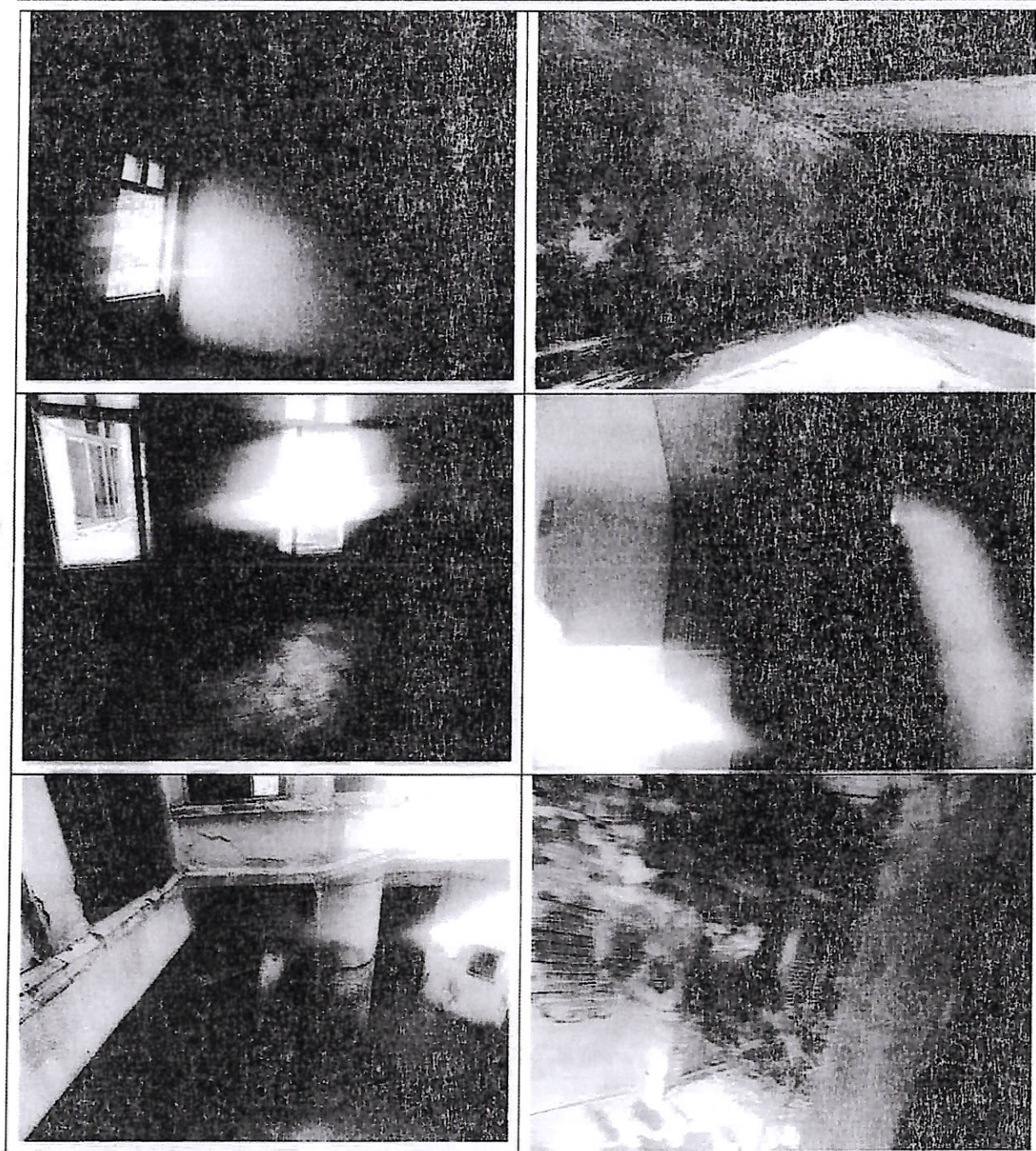


Raport evaluare Casa Dimitrie Petrescu 2025 – SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI









Raport evaluare Casa Dimitrie Petrescu 2025 – SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

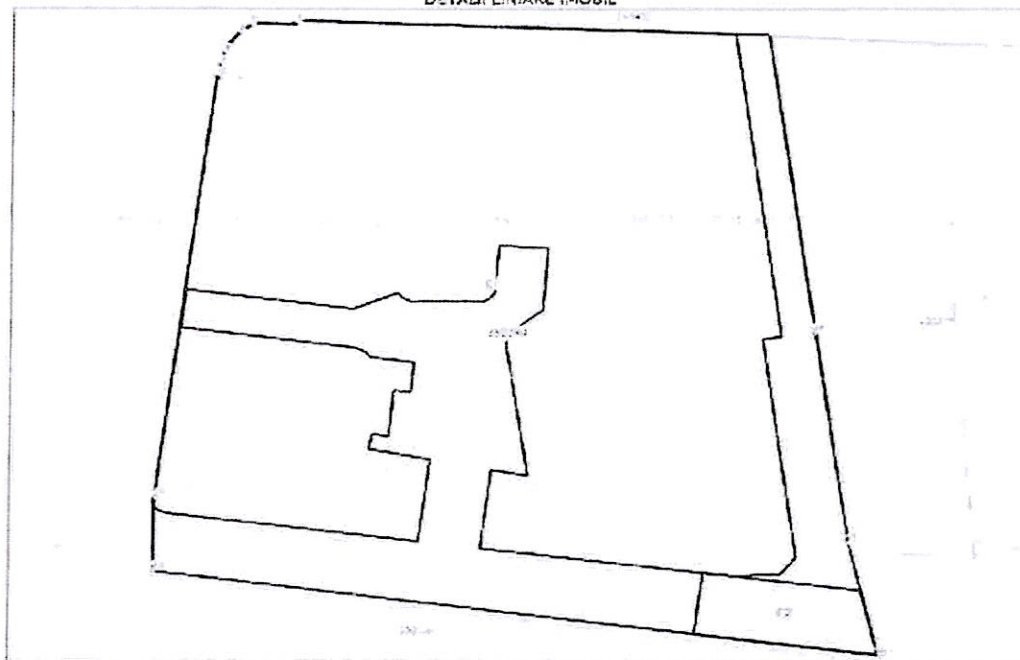
Carte Funciara Nr. 262394 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
262394	Din acte: 622 Masurata: 682	Teren imprejmuit cu calcan cladire intre pct. 1-7, 8-20.1 si gard metalic intre pct. 7-8;

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

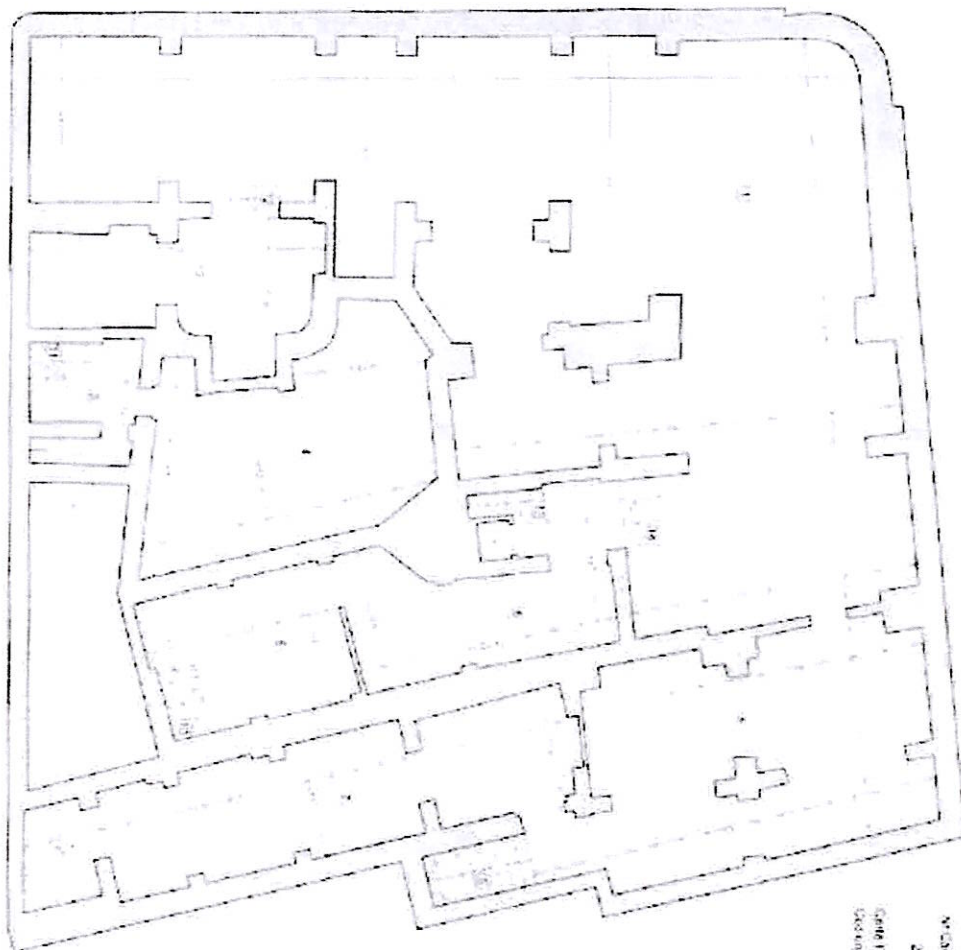


Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intre vili	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	682				

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
Al.1	262394-C1	constructii de locuinte	487.6	Cu acte	S. construita la sol: 487.6 mp; Cladire locuinta - S+P+2E+Pod, Anul constructii 1898;
Al.2	262394-C2	constructii anexa	19.8	Fara acte	S. construita la sol: 19.8 mp; S. construita desfasurata: 19.8 mp; Magazie - Parter; Anul constructii 1898;



NR. CANTONAMENT 2025/2025
 2025/2025
 Casa Dimitrie Petrescu
 Sector 1, Municipiul Bucuresti

RECEPUTA

RECEPUTA

nr. incalzire	denumire incalzire	suprafata totala (m ²)
1	Calea	105.1
2	Calea	22.4
3	Calea	6.7
4	Calea	30.8
5	Calea	17.2
6	Calea	22.2
7	Calea	47.0
8	Calea	51.0
9	Calea	395.2
10	Calea	3.6
11	Calea	1.0
12	Calea	1.6
13	Calea	0.6
14	Calea	1.1
15	Calea	1.4
16	Calea	1.4
17	Calea	1.4
18	Calea	1.4
19	Calea	1.4
20	Calea	1.4
21	Calea	1.4
22	Calea	1.4
23	Calea	1.4
24	Calea	1.4
25	Calea	1.4
26	Calea	1.4
27	Calea	1.4
28	Calea	1.4
29	Calea	1.4
30	Calea	1.4
31	Calea	1.4
32	Calea	1.4
33	Calea	1.4
34	Calea	1.4
35	Calea	1.4
36	Calea	1.4
37	Calea	1.4
38	Calea	1.4
39	Calea	1.4
40	Calea	1.4
41	Calea	1.4
42	Calea	1.4
43	Calea	1.4
44	Calea	1.4
45	Calea	1.4
46	Calea	1.4
47	Calea	1.4
48	Calea	1.4
49	Calea	1.4
50	Calea	1.4
51	Calea	1.4
52	Calea	1.4
53	Calea	1.4
54	Calea	1.4
55	Calea	1.4
56	Calea	1.4
57	Calea	1.4
58	Calea	1.4
59	Calea	1.4
60	Calea	1.4
61	Calea	1.4
62	Calea	1.4
63	Calea	1.4
64	Calea	1.4
65	Calea	1.4
66	Calea	1.4
67	Calea	1.4
68	Calea	1.4
69	Calea	1.4
70	Calea	1.4
71	Calea	1.4
72	Calea	1.4
73	Calea	1.4
74	Calea	1.4
75	Calea	1.4
76	Calea	1.4
77	Calea	1.4
78	Calea	1.4
79	Calea	1.4
80	Calea	1.4
81	Calea	1.4
82	Calea	1.4
83	Calea	1.4
84	Calea	1.4
85	Calea	1.4
86	Calea	1.4
87	Calea	1.4
88	Calea	1.4
89	Calea	1.4
90	Calea	1.4
91	Calea	1.4
92	Calea	1.4
93	Calea	1.4
94	Calea	1.4
95	Calea	1.4
96	Calea	1.4
97	Calea	1.4
98	Calea	1.4
99	Calea	1.4
100	Calea	1.4

RECEPUTA

RECEPUTA



