



Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT
conform art. 243, alin 1, lit. a)
din O.U.G. nr. 57/2019
SECRETAR GENERAL



HOTĂRÂRE

privind transmiterea în administrarea Teatrului "Excelsior" a unei părți din imobilul identificat cu nr. cadastral 214136, situat în Str. Academiei, nr. 28-30, sector 1

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și Raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, al Direcția Cultură, Învățământ, Turism și al Direcției Generale Investiții,

Văzând raportul Comisiilor de Specialitate din cadrul Consiliului General al Municipiului București;
Ținând cont de:

- Hotărârea Guvernului nr. 274/08.04.1999 privind trecerea unor instituții publice de cultură din subordinea Ministerului Culturii sub autoritatea Consiliului General al Municipiului București prin care s-a transmis din proprietatea publică a statului în proprietatea publică a Municipiului București imobilul din Str. Academiei nr. 28, sector 1 (fostul cinematograful "Excelsior", aflat în administrarea Teatrului "Excelsior"), în suprafață construită de 754,00 mp;

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 98/2000 prin care s-a aprobat colaborarea dintre Consiliului General al Municipiului București și S.C. A.B. INVESTIȚII și CONSTRUCȚII S.R.L.;

- Protocolul nr. 779/23.03.2005 încheiat între Municipiul București și S.C. A.B.I.C. S.R.L în vederea realizării în comun a unor lucrări și proiecte de interes public local, se prevede că terenul în suprafață de 1046,83 mp din str. Academiei nr. 28-30, sector 1, împreună cu noul edificiu vor rămâne proprietatea Municipiului București;

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.179/04.08.2005 privind asocierea între Consiliul General al Municipiului București și S.C. A.B. INVESTIȚII și CONSTRUCȚII S.R.L. pentru realizarea și exploatarea unui complex multifuncțional în Str. Academiei, nr. 28-30, sector 1;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit.c), alin. (6), lit.a), alin. (7), lit. a), art. 139, alin. (3), lit. g), art. 298, art. 299, art. 300 din 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 aprobă transmiterea în administrarea Teatrului "Excelsior" a unei părți din imobilul identificat cu nr. cadastral 214136, situat în Str. Academiei, nr. 28-30, sector 1.

Art. 2. Imobilul menționat la art. 1 se identifică conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre și va fi inventariat de administrator care va suporta, de la data preluării bunului, toate cheltuielile folosinței acestuia.

Art. 3. Bunul imobil prevăzut la anexa 1, are valoarea justă a suprafețelor utilizate de Teatrul "Excelsior" (secțiuni din parter, etaj și etaj 2 – părți din clădirea 2S+P+12E+Eth) de 2.387.697,42 Euro respectiv 11.791.644 Lei.

Art. 4. Predarea-primirea imobilului situat în Str. Academiei, nr. 28-30, sector 1, București, se face în baza protocolului de predare-primire, încheiat între reprezentanții Municipiului București și reprezentanții Teatrului "Excelsior", în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5. Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Teatrul "Excelsior" vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de2024.

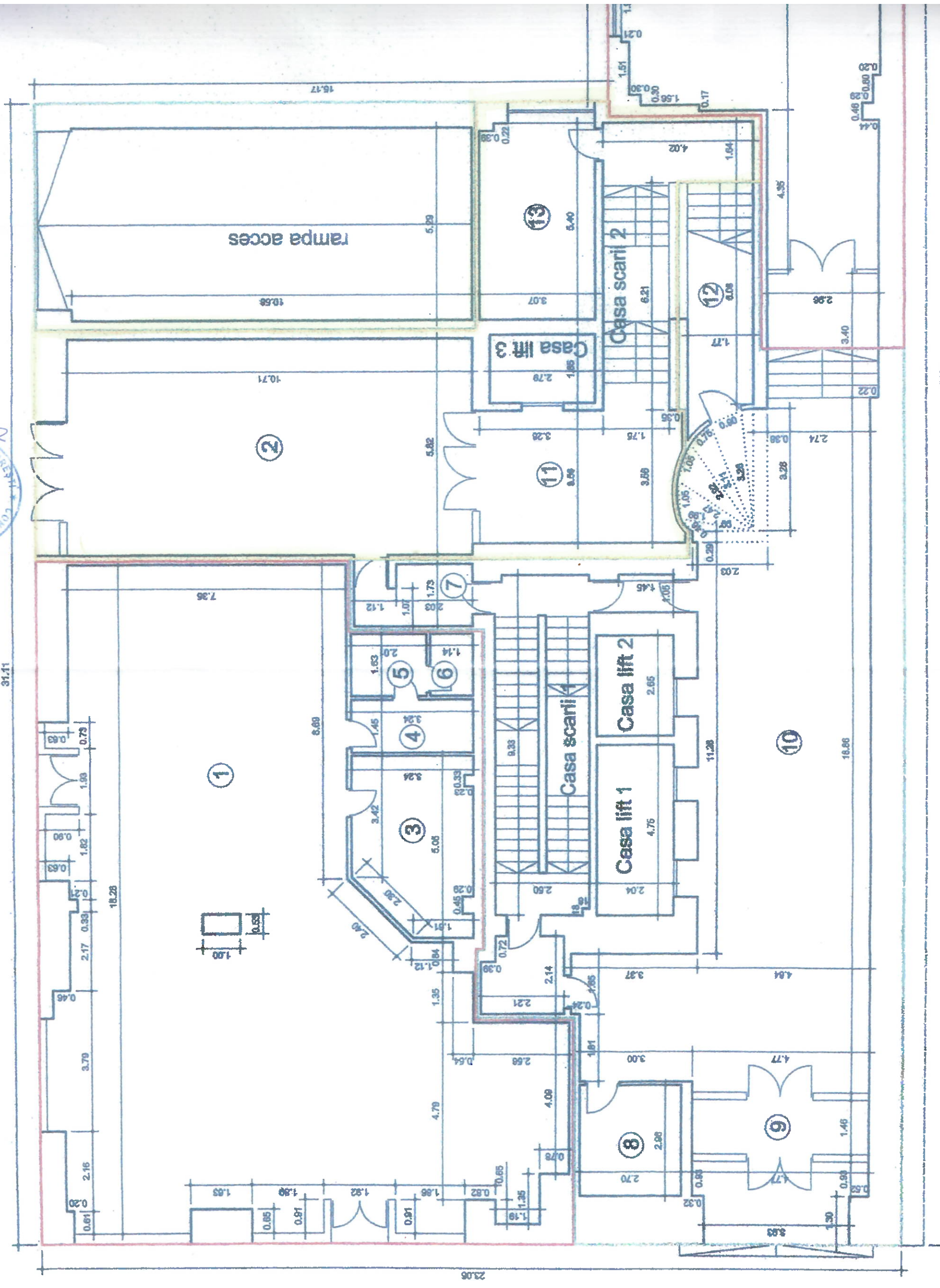
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

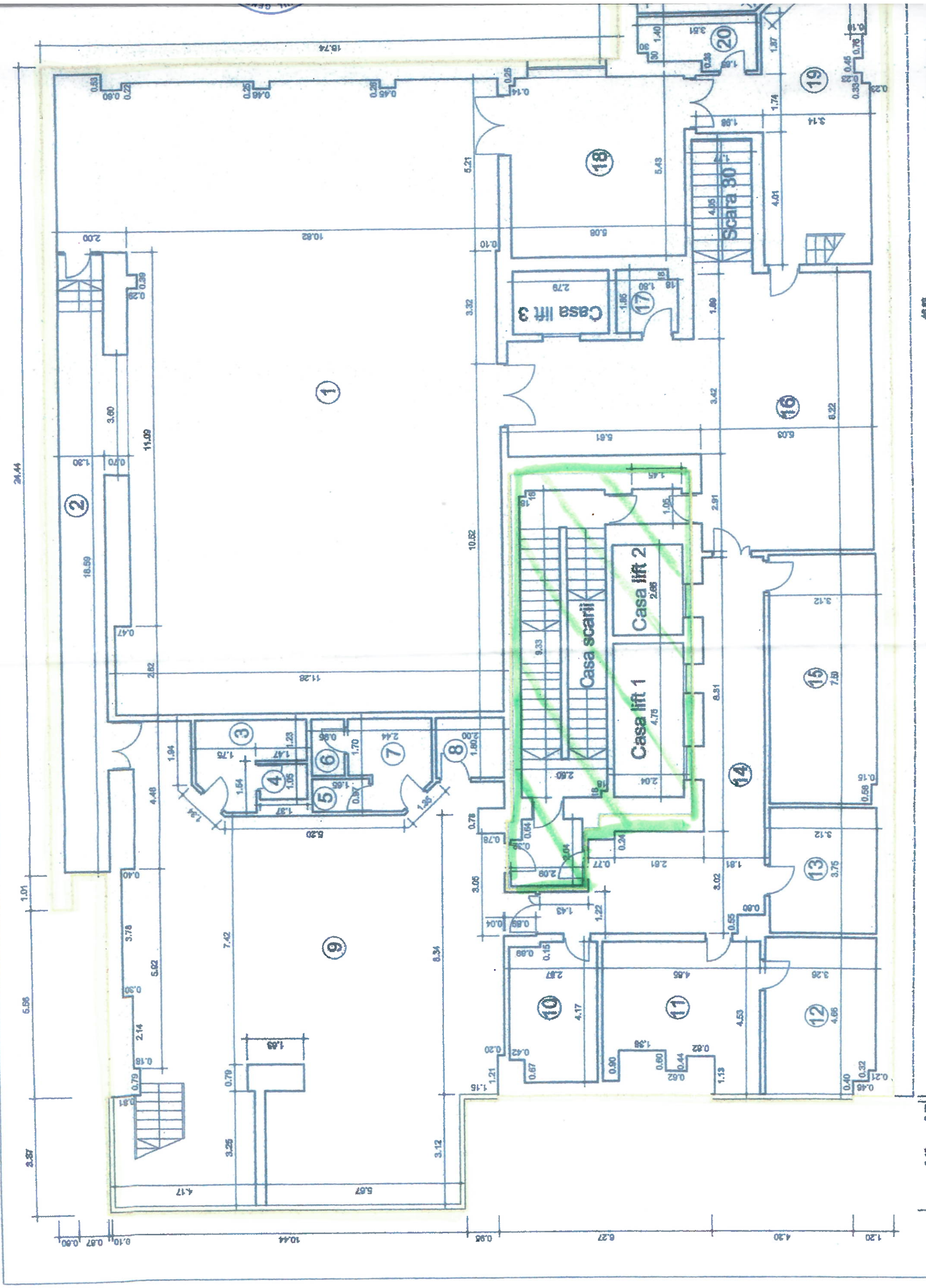
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GEORGIANA ZAMFIR

București,

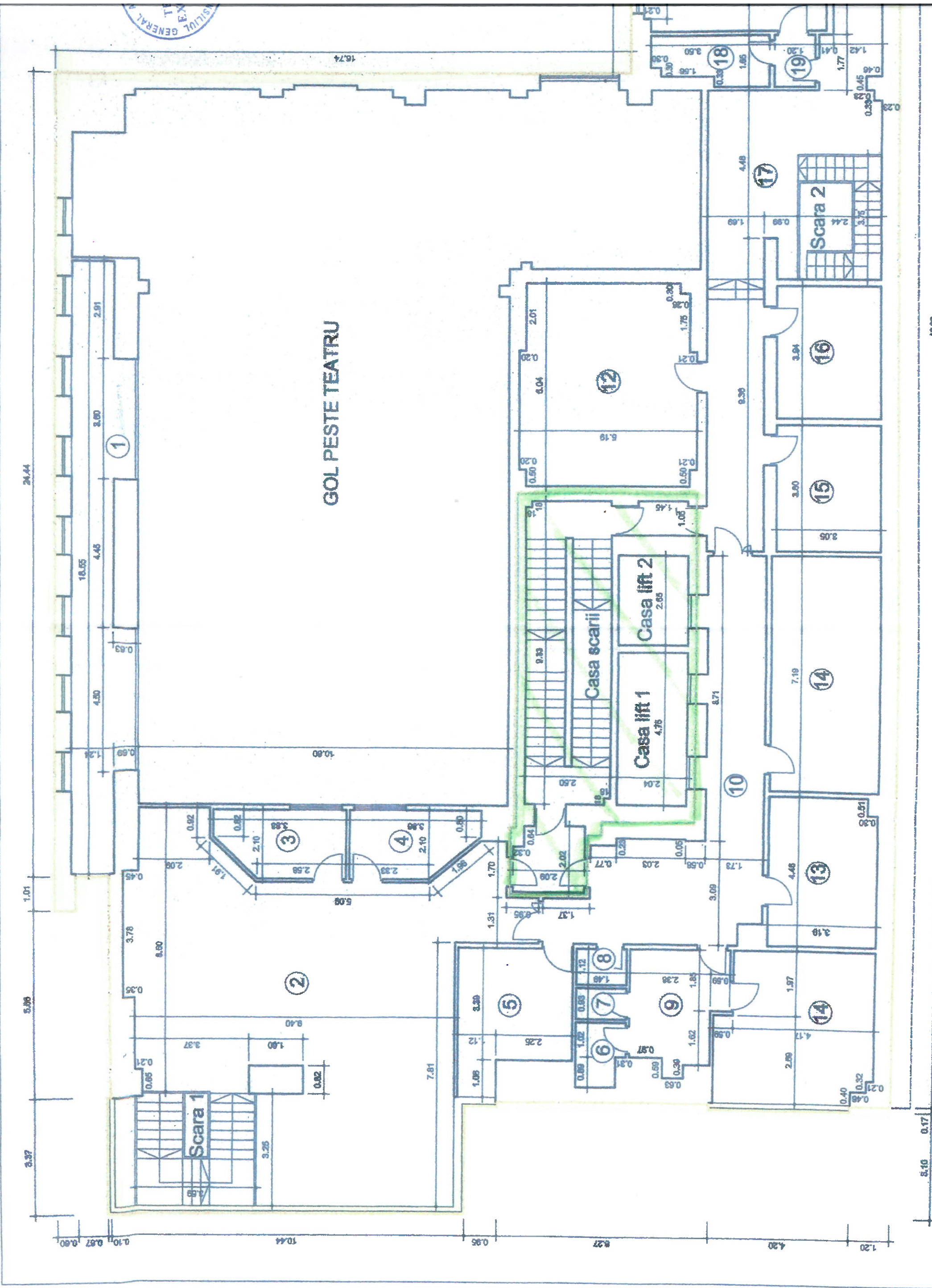
Nr.....

conform măsurătorii în realitate realizate de expert studios che de





GOL PESTE TEATRU





Nr. 52648 /27.03.2024

REFERAT DE APROBARE

privind transmiterea în administrarea Teatrului "Excelsior" a unei părți din imobilul identificat cu nr. cadastral 214136, situat în Str. Academiei, nr. 28-30, sector 1

Imobilul situat în Academiei, nr. 28-30, sector 1, identificat cu numărul cadastral 214136 este proprietatea Municipiului București.

Prin Hotărârea Guvernului nr. 274/08.04.1999 privind trecerea unor instituții publice de cultură din subordinea Ministerului Culturii sub autoritatea Consiliului General al Municipiului București, s-a transmis din proprietatea publică a statului în proprietatea publică a Municipiului București imobilul din Str. Academiei nr. 28, sector 1 (fostul cinematograful "Excelsior", aflat în administrarea Teatrului "Excelsior"), în suprafață construită de 754,00 mp.

Potrivit Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 98/2000 s-a aprobat colaborarea dintre Consiliul General al Municipiului București și S.C. A.B. INVESTIȚII și CONSTRUCȚII S.R.L., în scopul realizării și exploatării unui complex multifuncțional în strada Academiei nr. 28-30, sector 1. În baza HCGBM nr. 98/2000 mai sus menționată, s-a aprobat Contractul de Asociere nr. 1352/20.04.2000 încheiat între Consiliul General al Municipiului București și A.B. INVESTIȚII și CONSTRUCȚII S.R.L., privind asocierea în scopul construirii și exploatării în comun a unui complex edilitar multifuncțional pe terenul proprietate de stat în suprafață de 1046,83 mp, pe care este amplasată clădirea teatrului "Excelsior" în str. Academiei nr.28-30, sector 1. Terenul respectiv și noul edificiu (a cărui suprafață totală de planșeu exploatabilă va fi de 8000,00 mp) va rămâne proprietate de stat.

Conform Protocolului nr. 779/23.03.2005 încheiat între Municipiul București și S.C. A.B.I.C. S.R.L în vederea realizării în comun a unor lucrări și proiecte de interes public local, se prevede că terenul în suprafață de 1046,83 mp din str. Academiei nr. 28-30, sector 1, împreună cu noul edificiu vor rămâne proprietatea Municipiului București.

Ulterior, s-a aprobat Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.179/04.08.2005 privind asocierea între Consiliul General al Municipiului București și S.C. A.B. INVESTIȚII și CONSTRUCȚII S.R.L. pentru realizarea și exploatarea unui complex multifuncțional în Str. Academiei, nr. 28-30, sector 1.

Pentru identificarea cu precizie a suprafețelor/spațiilor utilizate de Teatrul Excelsior (parti din clădirea înscrisă în cartea funciara 214136) au fost făcute demersuri în urma cărora au fost trimise de către Teatrul Excelsior prin Direcția Cultură, Invatamant, Turism și apoi Direcției Patrimoniu releveele parter , etaj 1 și etaj 2 (marcate, semnate și stampilate) pe care sunt individualizate spațiile în care își desfășoară activitatea Teatrul .

In raportul de evaluare nr. 81906/2023 intocmit de catre Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL-BUSINESS VALUATION (pentru „parter,et.1 si et2 din cladirea 2S+P+12E+Eth,,) a rezultat ca pentru suprafata totala a acestei sectiuni (P+1+2), respectiv construita de 2673,84 mp. Careia ii corespunde o suprafata utila (+scari acces si casa lift) de 1953,10 mp. - Valoarea justa este 3.564.700 Euro respectiv 17.604.271 lei .

Din suprafata totala a parterului imobilului , Teatrul Excelsior utilizeaza 122,09 mp.; din suprafata totala a etajului 1 (I) al imobilului,Teatrul Execelsior utilizeaza o suprafata de 728,33 mp.; din suprafata totala a etajului 2 (II),Teatrul Excelsior utilizeaza o suprafata de 457,71 mp. ; adica o suprafata totala de 1308,13 mp. (suprafata utila +scari acces+casa lift) .

Rezulta valoarea justa a suprafetelor utilizate de Teatrul Excelsior (sectiuni din parter,etaj si etaj 2 –parti din cladirea 2S+P+12E+Eth) este 2.387.697,42 Euro respectiv 11.791.644 Lei.

Având în vedere cele mai sus menționate și Raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu, Direcția Cultură Învățământ, Turism și Direcția Generală Investiții propun spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind transmiterea in administrarea Teatrului “Excelsior” a unei părți din imobilul identificat cu nr. cadastral 214136, situat in Str. Academiei, nr. 28-30, sector 1

PRIMAR GENERAL,

NICUȘOR DAN



AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDIC
Director Executiv
Adrian IORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Direcția Cultură Învățământ, Turism

Direcția Generală Investiții

Nr. D.P.: 52264 27.03.2024 Nr. D.C.Î.T.: 52264 27.03.2024 Nr.:D.G.I.: 52339 27.03.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind transmiterea în administrarea Teatrului "Excelsior" a unei părți din imobilul identificat cu nr. cadastral 214136, situat în Str. Academiei, nr. 28-30, sector 1

Imobilul situat în Academiei, nr. 28-30, sector 1, identificat cu numărul cadastral 214136 este proprietatea Municipiului Bucuresti.

Prin Hotărârea Guvernului nr. 274/08.04.1999 privind trecerea unor instituții publice de cultură din subordinea Ministerului Culturii sub autoritatea Consiliului General al Municipiului București, s-a transmis din proprietatea publică a statului în proprietatea publică a Municipiului București imobilul din Str. Academiei nr. 28, sector 1 (fostul cinematograf "Excelsior", aflat în administrarea Teatrului "Excelsior"), în suprafață construită de 754,00 mp.

Potrivit Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 98/2000 s-a aprobat colaborarea dintre Consiliului General al Municipiului București și S.C. A.B. INVESTIȚII și CONSTRUCȚII S.R.L., în scopul realizării și exploatării unui complex multifuncțional în strada Academiei. nr. 28-30, sector 1. În baza HCGBM nr. 98/2000 mai sus menționată, s-a aprobat Contractul de Asociere nr. 1352/20.04.2000 încheiat între Consiliul General al Municipiului București și A.B. INVESTIȚII și CONSTRUCȚII S.R.L., privind asocierea în scopul construirii și exploatării în comun a unui complex edilitar multifuncțional pe terenul proprietate de stat în suprafață de 1050,00 mp, pe care este amplasată clădirea teatrului "Excelsior" în str. Academiei nr.28-30, sector 1. Terenul respectiv și noul edificiu (a cărui suprafață totală de planșeu exploatabilă va fi de 8000,00 mp) va rămâne proprietate de stat.

Conform Protocolului nr. 779/23.03.2005 încheiat între Municipiul București și S.C. A.B.I.C. S.R.L în vederea realizării în comun a unor lucrări și proiecte de interes public local, se prevede că terenul în suprafață de 1046,83 mp din str. Academiei nr. 28-30, sector 1, împreună cu noul edificiu vor rămâne proprietatea Municipiului București.

Ulterior, s-a aprobat Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.179/04.08.2005 privind asocierea între Consiliul General al Municipiului București și S.C. A.B. INVESTIȚII și CONSTRUCȚII S.R.L. pentru realizarea și exploatarea unui complex multifuncțional în Str. Academiei, nr. 28-30, sector 1.

Prin Direcția Investiții, actual Direcția Generală Investiții, s-au realizat doar lucrările de execuție pentru amenajarea interioară a sălii de spectacole a Teatrului Excelsior, derulate în baza Contractului de execuție de lucrări MB nr.427/28.12.2010. Lucrările aferente obiectivului de investiții au fost finalizate și recepționate cu Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.3905/17.11.2011. Cartea tehnică aferentă lucrărilor de execuție pentru amenajarea interioară a sălii de sport a fost predată în vederea utilizării, administrării, exploatării și întreținerii sălii de spectacole, Teatrului Excelsior, în data de 02.02.2012, prin Proces verbal de predare primire înregistrat la Direcția Investiții cu nr.761/12.03.2012 și la Teatrul Excelsior cu nr.158/15.03.2012. Direcția Generală Investiții nu are atribuții cu privire la transmiterea în administrare a unei părți din imobilul la care se face referire.

Pentru identificarea cu precizie a suprafețelor/spatiilor utilizate de Teatrul Excelsior (părți din clădirea înscrisă în cartea funciara 214136) au fost facute demersuri în urma carora au fost trimise de către Teatrul Excelsior prin Direcția Cultură, Învățământ, Turism și apoi Direcției Patrimoniu releveele parter, etaj 1 și etaj 2 (marcate, semnate și stampilate) pe care sunt individualizate spațiile în care își desfășoară activitatea Teatrul EXCELSIOR.

Pentru nivelul PARTER au fost individualizate spațiile marcate în Releveele clădirii :

- 2-Hol =62,33 mp.
- 11-Hol=18,77 mp.
- 13-Camera=16,49 mp.
- Total suprafața utilă = 97,59 mp.
- La care se adaugă :
- 16-casa scarii 2=19,34 mp.
- 19-casa liftului 3=5,16 mp.

TOTAL suprafețe PARTER : 122,09 mp. (* din totalul de 679,23 mp. reprezentând o suprafață construită de 841,74 mp. –conform documentației cadastrale avizate de OCPI Bucuresti).

Pentru nivelul ETAJ I au fost individualizate spațiile marcate în Releveele clădirii :

- 1-:-25 cu un total suprafață utilă =716,00 mp.

La care se adaugă :

- 29-casa liftului 3 =5,16 mp.
- 30-scara 7,17 m.p.

TOTAL suprafețe ETAJ I : 728,33 mp. (*din totalul de 772,27 mp. reprezentând o suprafață construită de 916,05 mp. –conform documentației cadastrale avizate de OCPI Bucuresti)

Pentru nivelul ETAJ II au fost individualizate spațiile marcate în Releveele clădirii :

- 1-:-28 cu un total suprafață utilă =436,75 mp.

La care se adaugă :

- 29-scara 1 =11,81 mp.
- 30-scara 2= 9,15 m.p.

TOTAL suprafețe ETAJ II : 457,71 mp. (*din totalul de 501,60 mp. reprezentând o suprafață construită de 916,05 mp. – conform documentației cadastrale avizate de OCPI Bucuresti)

În raportul de evaluare nr. 81906/2023 întocmit de către Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL-BUSINESS VALUATION (pentru „parter,et.1 și et2 din clădirea 2S+P+12E+Eth,„) a rezultat ca pentru suprafață totală a acestei secțiuni (P+1+2), respectiv construită de 2673,84 mp. căreia îi corespunde o suprafață utilă (+scări acces și casă lift) de 1953,10 mp. - Valoarea justă este 3.564.700 Euro respectiv 17.604.271 lei .

Din suprafata totala a parterului imobilului , Teatrul Excelsior utilizeaza 122,09 mp.; din suprafata totala a etajului 1 (I) al imobilului,Teatrul Execelsior utilizeaza o suprafata de 728,33 mp. ; din suprafata totala a etajului 2 (II),Teatrul Excelsior utilizeaza o suprafata de 457,71 mp. ; adica o suprafata totala de 1308,13 mp. (suprafata utila +scari acces+casa lift) .

Rezulta valoarea justa a suprafetelor utilizate de Teatrul Excelsior (sectiuni din parter,etaj si etaj 2 –parti din cladirea 2S+P+12E+Eth) este 2.387.697,42 Euro respectiv 11.791.644 Lei.

Menționăm că, potrivit Listei-anexa nr. 4 a O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea teatrele aparțin domeniului public al Municipiului București.

Având în vedere cele mai sus menționate s-a întocmit prezentul raport comun de specialitate privind transmiterea in administrarea Teatrului "Excelsior" a unei părți din imobilul identificat cu nr. cadastral 214136, situat in Str. Academiei, nr. 28-30, sector 1

Primăria Municipiului București
Direcția Patrimoniu
Director Executiv,
Mariana PERSUNARU

Direcția Cultură, Învățământ, Turism

Director Executiv

Liliana FEDORCA



Direcția Generală Investiții,

Director Executiv,

Cătălin AFLAT



Șef Serviciu Evidența Patrimoniu,

Camelia Măndescu

Șef Serviciu Cadastru,

Dragos Renaud

Șef Serviciu Cultură,

Raluca Alexandrescu

Data: 26.03.2024/2ex.

ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

Imobil format din construcție cu suprafața construită aferentă Teatrului Excelsior de 2.673,84 mp și teren în suprafață de 1.047 mp , situat la adresa Strada Academiei nr. 28-30, Sector 1, București



Beneficiar : Municipiul Bucuresti

Numărul raportului: 81906 / 2023

Data evaluării: 18.07.2023

În urma aplicării metodologiei mai sus menționate, în condițiile termenilor de referință, având vedere condițiile limitative privind inspecția și documentarea, ipotezele de lucru și ipotezele speciale emise în cadrul acestui raport de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă pentru imobilul subie este:

Descriere	Valoarea justă	
	euro	lei
Teren Intravilan	459.400 €	2.268.747 lei
Parter, et 1 si et 2 din clădirea 2S+P+12E+ Eth	3.564.700 €	17.604.271 lei
TOTAL VALORI	4.024.100 €	19.873.018 lei

curs BNR la 18.07.2023 - 4,9385

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- Valoarea a fost obținută ținând seama de ipotezele generale și ipotezele speciale privind documentarea și inspecția, termenii de referință, ipotezele și aprecierile prezente în raport.
- Valoarea este valabilă la data evaluării și pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea estimată reprezintă opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Limitări ale evaluării

Izbucnirea războiului din Ucraina a creat o situație de instabilitate și incertitudine la nivel global. Preturile activelor listate la bursă au înregistrat fluctuații foarte mari, la unele categorii preturile au crescut semnificativ (grâu, petrol, gaz) la altele au fost înregistrate scăderi dramatice (majoritatea acțiunilor cotate la BVB). În momentul de față nu este posibilă estimarea efectelor economice pe care acest conflict le are asupra României și/sau asupra pieței imobiliare.

În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal. Având în vedere și impactul viitor necunoscut pe care COVID-19 l-ar putea avea pe piața imobiliară, vă recomandăm să monitorizați evaluarea proprietății și incidența revizuirii periodice a acesteia.

SC MAPPS MASTER APPRAISAL SRL

Alexe Mariana

MAPPS

subiectului
evaluării
Tipul valorii
Premisa evaluării
Dreptul de proprietate
Ipoteze speciale
Condiții limitative

rință, având
speciale emis
imobilul subie

REZUMATUL RAPORTULUI

Scopul evaluării Scopul evaluării este evaluarea în vederea stabilirii valorii de inventar a amplasamentului, raportarea financiară, respectiv înregistrarea valorii juste în situațiile financiare

**Identificarea
subiectului
evaluării** Imobil format din construcție cu suprafața construită aferentă Teatrului Excelsior de 2.673,84 mp și teren în suprafață de 1.047 mp, situat la adresa Strada Academiei nr. 28-30, Sector 1, București (vezi pag.18)

Tipul valorii În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este valoarea justă

Premisa evaluării Premisa continuării activității curente care este estimată a fi și cea mai bună utilizare a proprietății.

peciale privi
nte în raport.

**Dreptul de
proprietate** Dreptul absolut de proprietate.

clăzii imobiliar
i recomanda

Ipoteze speciale

- Terenul a fost evaluat în ipoteza specială în care, la data evaluării este liber (neconstruit).
- Având în vedere faptul că proprietatea a fost edificată în baza unui contract de asociere încheiat între SC A.B. Investiții și Construcții SRL și Municipiul București s-au avut în vedere următoarele ipoteze speciale:
 1. Contractul de asociere va fi prelungit în perpetuitate cu acordul ambelor părți contractante.
 2. Fiecărei părți contractante îi revin, pe toată perioada de derulare a contractului de Asociere și în perpetuitate, cote de utilizare a terenului similare cu cotele deținute asupra dreptului de folosință a clădirii respectiv 20% deținută Municipiul București și 80% deținută SC A.B. Investiții și Construcții SRL.

a nivel globa
rile au cresc
cțiunilor cota
t conflict le v

și o doză m
ioscut pe ca
proprietății su

Condiții limitative Limitări privind documentarea:

- Nu a fost pus la dispoziție certificatul de urbanism
- Nu au fost puse la dispoziție releveele/schițele clădirilor

Limitări privind inspecția:

- inspecția s-a efectuat vizual, fără a verifica suprafețele înscrise în documentele puse la dispoziție

RAISAL SR
Alexe Maria

Descrierea terenului și amplasamentului

- Suprafață conform actelor de proprietate de 1.047 mp.
- Suprafață conform măsurătorilor cadastrale de 1.046,83 mp.
- teren intravilan, categorie de folosință curți construcții
- Topografie plană, formă dreptunghiulară neregulată
- Sunt disponibile toate utilitățile publice: curent, gaze naturale, apă, canalizare
- Deschidere dublă la Str. Academiei și Strada Cristian Popișteanu.

Notă: de precizat faptul că, în conformitate cu Contractul de asociere și cu Actul Adicional nr. 1/2005 din 06.10.2005, asupra terenului s-a acordat un drept de folosință cu "Titlu gratuit" în favoarea SC AB Investiții și Construcții SRL pe toată perioada de derulare a Contractului de Asociere cu Consiliul General al Municipiului București- cotă de 80%.

Din Contractul de asociere și din Actul Adicional nr. 1/2005 din 06.10.2005 reiese faptul că deși este proprietar asupra terenului în suprafață totală de 1.046,83 mp nu deține drept de folosință deplin asupra terenului și deci, pe perioada derulării contractului de asociere nu poate dispune de teren (respectiv nu poate demola clădirea existentă și redevolva terenul pentru o altă utilizare).

Descrierea clădirii

Spațiul supus evaluării face parte dintr-o clădire cu regim de înălțime 2S+P+12E+1et tehnic și se află la parterul, etajul I și Etajul al-II-lea al acestei clădiri.

Conform extrasului de carte funciară pus la dispoziția evaluatorului reies că aria construită la sol a clădirii este de 841,74 mp aria desfășurată (inclusiv subsolul) este de 13.300,22 mp.

Conform releveelor puse la dispoziția evaluatorului suprafața construită aferentă parterului etajului I și etajului II este de 2.673,84 mp.

Etaj	Suprafața construită
Parter	841,74
Et 1	916,05
Et 2	916,05
Total	2.673,84

Descrierea clădirii de bază

Clădirea de bază are funcțiunea de imobil de birouri cu sală de teatru (et 1+2), bistro și spațiu comercial la parter.

Soluția constructivă este: fundație tip radier general pe piloni forajați, cu planșee din beton armat, suprastructură de tip dual pereți structurali și stâlpi cu planșee, grinzi și plăci de beton armat. Acoperișul este