

Pct. 52



Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT

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

HOTĂRÂRE

privind trecerea din domeniul public al Municipiului București în domeniul public al statului a imobilului identificat cu nr. cadastral 286384, în vederea dării în administrare Ministerului Afacerilor Interne

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București precum și raportul comun de specialitate nr. întocmit de către Direcția Patrimoniu împreună cu Direcția Cultură, Învățământ, Turism și Direcția Transporturi.

Văzând avizul Comisiei Patrimoniu nr./.....2025, avizul Comisiei Juridice și de Disciplină nr./.....2025, din cadrul Consiliului General al Municipiului București.

Luând în considerare:

- adresa nr.20/6398/MD/07.03.2025/20Dnr.170/COM/07.03.2025 a Secretariatului General al Guvernului înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 38458/10.03.2025 și la Direcția Patrimoniu cu nr. 38458/11.03.2025, prin care ni se transmite solicitarea Guvernului privind transmiterea unei cereri către C.G.M.B. în scopul adoptării de către acesta a unei hotărâri privind trecerea unui imobil din domeniul public al Municipiului București în domeniul public al statului, în vederea dării în administrare Ministerului Afacerilor Interne;

- adresa nr. 1018/18.03.2025 emisă de Centrul Cultural Palatele Brâncovenesti, înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 44479/19.03.2025 și la Direcția Patrimoniu cu nr. 44479/20.03.2025,

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 120/03.04.2025 privind dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 262881, proprietatea publică a Municipiului București, situat în București, strada Academiei, în două loturi;

- Raportul de evaluare nr. 98717/23.06.2025 întocmit de S.C. MAPPS MASTER APPRAISAL S.R.L.;

- Încheierea nr. 74172/2025 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 287 lit. b), art. 293, 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. (1) Se aprobă trecerea imobilului – Str. Academiei, lot 1 – în suprafață de 2239 mp, identificat cu nr. cadastral 286384, precum și a construcției C1 – Monumentul Eroilor Revoluției de for public, înscrisă în Cartea Funciară nr. 286384-C1, administrate de Administrația Străzilor București și Centrul Cultural Palatele Brâncovenești, din proprietate publică a Municipiului București, în domeniul public al statului, în vederea dării în administrare Ministerului Afacerilor Interne.

(2) Imobilele menționate la art. 1.(1) se identifică conform anexei nr. 1, care face parte integrantă la prezenta hotărâre, respectiv str. Academiei, lot 1 – în suprafață de 2239 mp cu o valoare de inventar de 22.224.547 lei, și construcția C1 cu o valoare de inventar de 80.000 lei, conform anexei nr. 2 - Raportul de evaluare nr. 98717/23.06.2025 întocmit de S.C. MAPPS MASTER APPRAISAL S.R.L.

Art. 2. Lista anexă la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 186/2008, privind inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București, se modifică în mod corespunzător.

Art. 3. Predarea - primirea imobilului prevăzut la art. 1 se face pe baza de protocol încheiat între Administrația Străzilor București, Centrul Cultural Palatele Brâncovenești și administratorul stabilit prin hotărârea Guvernului de dare în administrare a imobilului, în termen de 30 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 4. Administratorul stabilit prin hotărârea Guvernului va face demersuri în vederea actualizării cărții funciare în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica Secretariatului General al Guvernului prin grija Secretariatului General al Municipiului București.

Art.6. Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București, Administrația Străzilor București, Centrul Cultural Palatele Brâncovenești, Secretariatul General al Guvernului și Ministerul Afacerilor Interne vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana ZAMFIR

București,.....2025,

Nr.....

Anexa la H.C.G.M.B.

m.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 286384 București Sectorul 1

Nr. cerere	74172
Ziua	19
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190438388



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str ACADEMIEI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	286384	2.239	Teren neîmprejmuit; Lot 1

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	286384-C1	Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str ACADEMIEI	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15.1 mp; S. construita desfasurata:15.1 mp; Monumentul Eroilor Revolutiei de for public, Scd = 15.1 mp, amplasat in anul 1990.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
74172 / 19/06/2025		
Act Notarial nr. 706, din 19/06/2025 emis de Trica Constanta Claudia;		
B1	Se înființează cartea funciara 286384 a imobilului cu numărul cadastral 286384 / UAT Bucuresti Sectorul 1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 262881 inscris in cartea funciara 262881;	A1
Act Administrativ nr. 186, din 08/05/2008 emis de H.C.G.M.B.;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 262881/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 73565 din 15/11/2013;	
Act Administrativ nr. 186, din 08/05/2008 emis de H.C.G.M.B (act administrativ nr. 43/28-02-2011 emis de H. C.G.M.B.);		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) ADMINISTRATIA SRAZILOR BUCUREȘTI	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 262881/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 73565 din 15/11/2013;	
Act Administrativ nr. 1685, din 05/11/1999 emis de Primarul General al Municipiului Bucuresti; Act Administrativ nr. 85, din 08/04/1999 emis de Consiliul General al Municipiului Bucuresti;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
	1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI, CIF:4267117	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 262881/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 4501 din 18/01/2019;	
B5	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice avand ca obiect repositionarea imobilului	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 262881/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 4501 din 18/01/2019;	
Act Administrativ nr. 50594, din 04/04/2024 emis de Primaria Municipiului Bucuresti; Act Administrativ nr. 186, din 08/05/2008 emis de Consiliul General al Municipiului Bucuresti;		
B6	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice avand ca obiect repositionarea imobilului	A1, A1.1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 262881/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 82489 din 30/07/2024;	

Anexa la H.C.G.M.B.

m.

Carte Funciară Nr. 286384 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

C. Partea III. SARCINI .

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

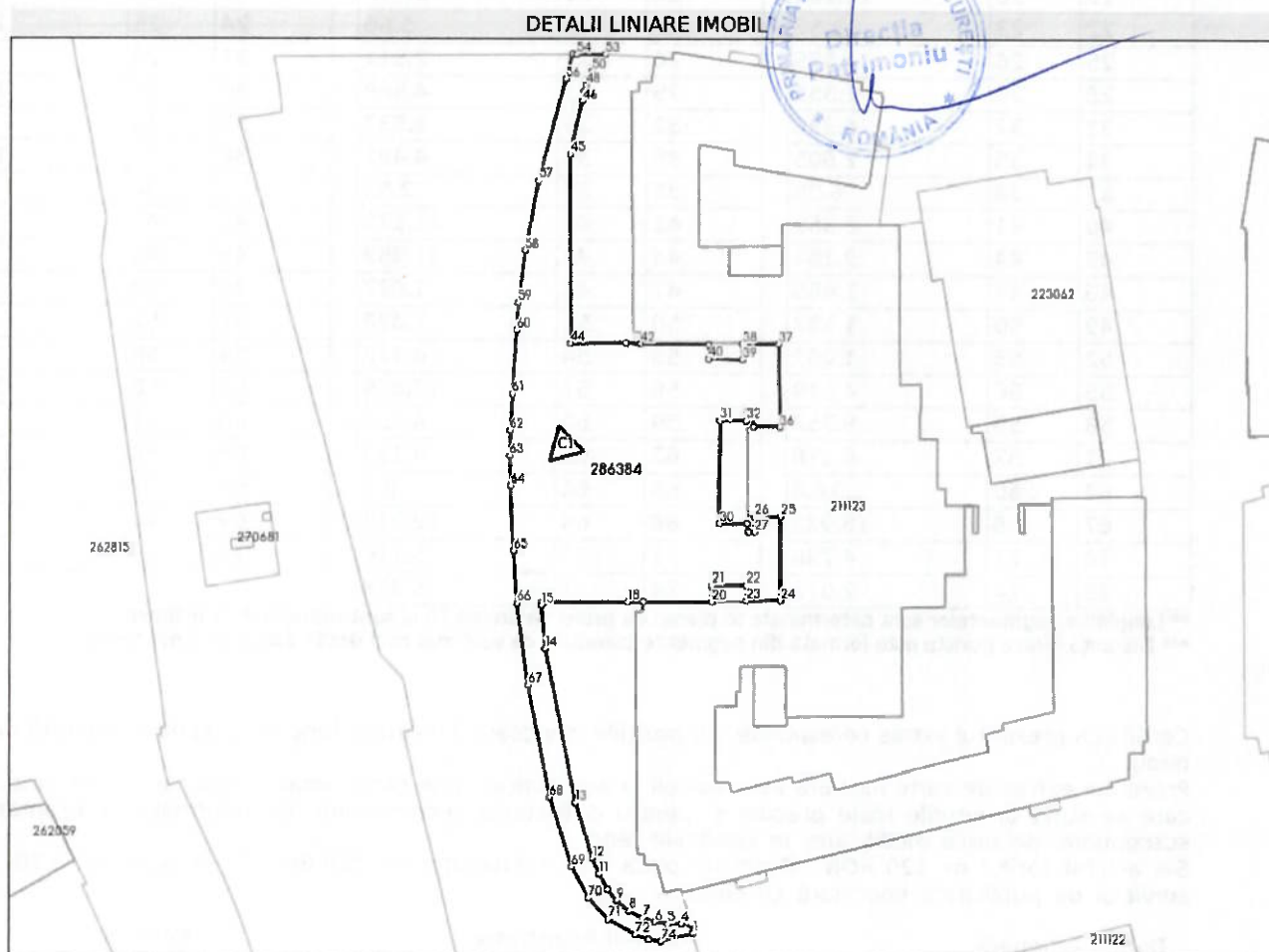


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
286384	2.239	Lot 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	1.736	-	-	-	
2	curti construcții	DA	503	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	286384-C1	construcții administrative și social culturale	15,1	Cu acte	S. construita la sol: 15.1 mp; S. construita desfasurata: 15.1 mp; Monumentul Eroilor Revoluției de for public, Scd = 15.1 mp, amplasat în anul 1990.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	1.705	2	3	0.331	3	4	1.249
4	5	2.173	5	6	2.174	6	7	2.049
7	8	2.555	8	9	2.556	9	10	2.404

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
10	11	2.962	11	12	2.867	12	13	9.616
13	14	25.958	14	15	7.257	15	16	0.525
16	17	0.459	17	18	13.962	18	19	2.458
19	20	11.165	20	21	2.732	21	22	5.67
22	23	2.52	23	24	5.66	24	25	13.696
25	26	4.375	26	27	2.511	27	28	0.968
28	29	1.355	29	30	4.568	30	31	17.056
31	32	4.336	32	33	1.537	33	34	1.02
34	35	2.605	35	36	4.491	36	37	13.741
37	38	6.03	38	39	2.52	39	40	5.461
40	41	2.359	41	42	11.175	42	43	2.406
43	44	9.187	44	45	31.459	45	46	9.159
46	47	1.658	47	48	1.077	48	49	1.076
49	50	1.537	50	51	1.428	51	52	1.181
52	53	1.067	53	54	4.772	54	55	0.688
55	56	4.319	56	57	17.685	57	58	11.843
58	59	8.752	59	60	4.553	60	61	10.49
61	62	6.118	62	63	4.169	63	64	4.99
64	65	10.8	65	66	8.5	66	67	13.643
67	68	18.933	68	69	12.213	69	70	5.84
70	71	4.798	71	72	5.116	72	73	2.262
73	74	2.072	74	1	5.338			

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plata cont colaborator nr.1/19-06-2025 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
23-06-2025

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
DANIEL ALIMAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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>

ASOCIEREA MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION



RAPORT DE EVALUARE

Imobil format din teren intravilan în suprafață de 2.239 mp, identificat cu numărul cadastral 286384 și construcție C1 cu suprafața construită de 15,1 mp, situat în București, Str. Academiei, sector 1, lot 1



Beneficiar : Municipiul București

Numărul raportului: 98717

Data evaluării: 23.06.2025

Cuprins

ADRESA DE ÎNȘOȚIRE	2
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1.1. Identificarea evaluatorului	6
1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului	6
1.3. Identificarea subiectului evaluării	6
1.4. Scopul evaluării	6
1.5. Tipul valorii	7
1.6. Premisa valorii	8
1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția	8
1.8. Moneda raportului	8
1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării	8
1.10. Natura și sursa informațiilor utilizate	9
1.11. Ipoteze și ipoteze speciale	9
1.12. Restricții de utilizare	11
1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR	11
1.14. Raportare	11
1.15. Cadru general-termeni, definiții, principii și concepte	12
2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR	14
2.1. Localizarea și descrierea terenului	14
2.2. Descrierea și analiza pieței specifice	20
2.3. Cea mai bună utilizare	27
3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	29
3.1. Aspecte teoretice	29
3.2. Evaluarea terenului considerat liber - Abordarea prin piață	29
3.3. Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor	31
4. ANEXE	33



ADRESA DE ÎNȘOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 156/12.05.2025 pe baza notei de comanda nr. 98717/18.06.2025

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiul București asupra unui Imobil format din teren intravilan în suprafață de 2.239 mp, identificat cu numărul cadastral 286384 și construcție C1 cu suprafața construită de 15,1 mp, situat în București, Str. Academiei, sector 1, lot 1

Raportul a fost întocmit în vederea evaluării bunurilor proprietate publică terenuri în conformitate cu dispozițiile art. (3) și art. (5)-(11) și art. 13 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice din OMFP nr. 3471/2008, precum și pe baza dispozițiilor art. (2), indice 2 din OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

În conformitate cu prevederile legale care reglementează contabilitatea autorităților publice, evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale de evaluare (SEV 101, 102, 103, 104, 105), cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

Scopul evaluării este estimarea valorilor contabile a activelor fixe de natura terenurilor în vederea înregistrării în situațiile financiare. La baza evaluării au stat informațiile furnizate de către Municipiul București.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- Termenii de referință ai evaluării
- Prezentarea și analiza datelor
- Abordarea în evaluare și raționamentul
- Anexa

În urma aplicării metodologiei mai sus menționate, în condițiile termenilor de referință, având în 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 terenul subiect este:

Valoare justă imobil	22.304.547 lei
din care	
Valoare justă teren	22.224.547 lei
Valoare justă construcție C1	80.000 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- Valoarea a fost obținută ținând seama de condițiile limitative 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).

Evaluatorul menționează că nu are cunoștință de existența unui conflict de interese care să-l împiedice să realizeze acest raport de evaluare pentru clientul mai sus menționat. Opiniile și estimările exprimate în raport au fost făcute pe baza celui mai bun raționament și nu garantează îndeplinirea lor în cazul unei tranzacții. Orice acțiune întreprinsă de client sau oricare altă parte implicată trebuie să se bazeze pe raționamentul lor, iar în procesul decizional trebuie luați în calcul și alți factori, nu numai elementele prezentate în acest raport.

SC MAPPS MASTER APPRAISAL SRL

Alexe Mariana



REZUMATUL RAPORTULUI

Scopul evaluării	Scopul evaluării este stabilirea valorii de inventar, raportarea financiară, respectiv înregistrarea valorii juste în situațiile financiare												
Identificarea subiectului evaluării	Subiectul evaluării îl reprezintă un Imobil format din teren intravilan în suprafață de 2.239 mp, identificat cu numărul cadastral 286384 și construcție C1 cu suprafața construită de 15,1 mp, situat în București, Str. Academiei, sector 1, lot 1												
Tipul valorii	În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este valoarea justă												
Premisa evaluării	Utilizarea actuală												
Dreptul de proprietate	Dreptul absolut de proprietate.												
Ipoteze speciale	Terenul se evaluează în ipoteza teren liber.												
Condiții limitative	Limitări privind documentarea: - Nu a fost pus la dispoziție certificat de urbanism - Nu a fost pus la dispoziție extras CF, documentație cadastrală completă - Limitări privind inspecția: Inspecția s-a efectuat doar vizual, din exterior, fără a se face măsurători.												
Abordările utilizate	Abordarea prin piață pentru teren Valoarea justă pentru construcție a fost preluată din înregistrările contabile												
Rezultatul obținut	<table> <tr> <th></th><th>Lei</th></tr> <tr> <td>Valoare justă teren</td><td>22.224.547</td></tr> <tr> <td>Valoare justă - Construcția C1</td><td>80.000</td></tr> <tr> <td>Valoarea justă imobil</td><td>22.304.547</td></tr> <tr> <td>Data evaluării</td><td>23.06.2025</td></tr> <tr> <td>Curs BNR euro/lei</td><td>5,0453</td></tr> </table>		Lei	Valoare justă teren	22.224.547	Valoare justă - Construcția C1	80.000	Valoarea justă imobil	22.304.547	Data evaluării	23.06.2025	Curs BNR euro/lei	5,0453
	Lei												
Valoare justă teren	22.224.547												
Valoare justă - Construcția C1	80.000												
Valoarea justă imobil	22.304.547												
Data evaluării	23.06.2025												
Curs BNR euro/lei	5,0453												
Data redactării	25.06.2025												
Data evaluării	23.06.2025												

Semnătura evaluator

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 156/12.05.2025 pe baza notei de comanda nr. **98717/18.06.2025**.

Raportul a fost întocmit de Alexandru Debrezeni membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 12034, specializare EI, EPI.

Aplicarea principiilor din standardele ANEVAR la situațiile specifice din raport implică exercitarea raționamentului evaluatorului. Acest raționament a fost aplicat în mod obiectiv, având în vedere scopul evaluării, tipul valorii și ipotezele aplicabile și nu a fost folosit pentru a supraevalua sau subevalua valoarea rezultată.

Evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale referitoare la credibilitatea care trebuie atribuită diferitelor date factice și ipoteze pentru a ajunge la o concluzie obiectivă în ceea ce privește valoarea, în așa fel încât rezultatul să fie nepărtinitor.

Evaluatorul posedă abilități tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.

În elaborarea prezentului raport, evaluatorul a respectat legislația în vigoare referitoare la activitatea de evaluare :

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 353/2012
- Legea pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor (Legea nr. 99/2013)

În elaborarea prezentului raport evaluatorul a respectat hotărârile, reglementările, recomandările, codul de etică și standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022, valabile la data evaluării .

Alexandru Debrezeni

membru titular ANEVAR , specializare EI,EPI

Nr. legitimație 12034



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea evaluatorului

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 156/12.05.2025 pe baza notei de comanda nr. 98717/18.06.2025.

Raportul a fost întocmit de Alexandru Debrezeni membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 12034, specializare EI, EPI.

1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului

Identificarea clientului/solicitantului

Clientul raportului este Municipiul București.

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor: Municipiul București.

Condiții referitoare la utilizarea raportului

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca „cititor îndreptățit” al raportului de evaluare.

1.3. Identificarea subiectului evaluării

Subiectul evaluării este un Imobil format din teren intravilan în suprafață de 2.239 mp, identificat cu numărul cadastral 286384 și construcție C1 cu suprafața construită de 15,1 mp, situat în București, Str. Academiei, sector 1, lot 1

În prezentul raport de evaluare este evaluat dreptul absolut de proprietate deținut de Primăria Municipiului București.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea valorii de inventar, raportarea financiară, respectiv înregistrarea valorii juste în situațiile financiare.

Estimarea valorii juste a terenurilor pentru raportare financiară, se face în baza prevederilor legale.

Principalele prevederi legale cu incidență asupra activității de reevaluare active sunt:

- Ordinului ministrului finanțelor publice nr.1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice cu modificările și completările aduse prin OMFP nr. 3259/2017,
- Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia,

- Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice (versiunea actualizată), aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

1.5. Tipul valorii

Raportul a fost întocmit în vederea evaluării bunurilor proprietate publică terenuri în conformitate cu dispozițiile art. (3) și art. (5)-(11) și art. 13 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice din OMFP nr. 3471/2008, precum și pe baza dispozițiilor art. (2), indice 2 din OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice

În conformitate cu prevederile legale care reglementează contabilitatea autorităților publice, evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale de evaluare (SEV 101, 102 și 103), cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

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

Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.¹

IFRS 13 definește valoarea justă ca prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

OCDE (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică) definește valoarea justă de piață ca prețul pe care un cumpărător decis l-ar plăti unui vânzător hotărât într-o tranzacție pe piața liberă.

Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei.

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Definiția valorii juste, prezentată

¹ MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE ORDIN 1917/2005 (actualizat) pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, în temeiul prevederilor art. 11 alin. (5) din Hotărârea Guvernului nr. 208/2005 privind organizarea și funcționarea Ministerului Finanțelor Publice și a Agenției Naționale de Administrare Fiscală, cu modificările și completările ulterioare, în baza prevederilor art. 4 din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată.

În IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de piață. Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj, care nu ar fi optenabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.²

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.6. Premisa valorii

Utilizarea actuală.

1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția

Data evaluării	23.06.2025
Data redactării raportului	25.06.2025
Data inspecției	20.06.2025

Inspecția a fost efectuată de Alexandru Debrezeni evaluator membru titular ANEVAR, cu specializarea EPI, EI nr. legitimație 12034, în lipsa Clientului. Inspecția s-a făcut din exterior, vizual, fără a se face măsurători.

1.8. Moneda raportului

Moneda raportului	Euro și Lei
Cursul BNR euro/leu la data evaluării	5,0453

1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării

În vederea estimării valorii de piață, evaluatorul a întreprins următoarele acțiuni de documentare și analiză:

- a citit și analizat documentele referitoare la imobil
- a realizat analiza pieței imobiliare
- a efectuat inspecția terenului

Documentele în copie puse la dispoziție de către beneficiar și prezentate în ANEXA 3 sunt următoarele:

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire, scara 1:500 pentru imobilul identificat cadastral cu nr.262881, executat de SC Komora Engineering SRL, mai 2025
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului Lot 1, scara 1:500, identificat cadastral cu nr.286384, executat de SC Komora Engineering SRL, mai 2025

² Standardele ANEVAR, SEV 104, par. 30.1-30.7

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului Lot 2, scara 1:500, identificat cadastral cu nr.286384, executat de SC Komora Engineering SRL, mai 2025
- Referat de admitere pentru dezmembrare imobil , OCPI sector 1, număr cerere 66092/02.06.2025
- Extras de plan cadastral de carte funciară pentru imobilul cu nr.262881, număr cerere 66092/02.06.2025
- Hotărârea nr.120/03.04.2025 emisă de Consiliul General al Municipiului București privind dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 262881, proprietate publică a Municipiului București, situat în București, str. Academiei, în două loturi.
- Adresa nr.1018/18.03.2025 emisă de Centrul Cultural Palatele Brâncovenești

Documente care nu au fost puse la dispoziție:

- Certificat de urbanism valabil la data evaluării
- Extras de carte funciară , documentație cadastrală actualizată

1.10. Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea scopului declarat.

Sursele de informații utilizate au fost:

- documente, date și informații primite de la client sau culese la inspecție
- date și informații de la firmele specializate și de pe internet (site-uri specializate);
- reviste și publicații de specialitate.

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022 obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale

- Având în vedere scopul evaluării, terenul a fost evaluat în ipoteza dreptului deplin de proprietate.
- Imobilul a fost evaluat în ipoteza liber de sarcini , fără a se ține cont de ipotecă, litigii în curs sau de servituți, suprafețe sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate.
- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca fiind o opinie legală. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe documentele prezentate de client/beneficiar, fără a se efectua verificări suplimentare. Proprietatea analizată este considerată tranzacționabilă așa cum cere definiția valorii de piață din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022 , valabile la data evaluării.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării părților ascunse sau invizibile ale proprietății imobiliare subiect sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea acesteia. Evaluatorului nu i-a fost solicitat și nu i-a fost pus la dispoziție nici un fel de studiu asupra structurii, gradului de poluare a solului sau condițiilor adverse de mediu și nu are cunoștință despre lucrări de

acest gen. Evaluatorul nu este calificat să facă astfel de lucrări. Terenul este evaluat în ipoteza de lucru că are structura ce permite construirea de clădiri și construcții în conformitate cu regulamentul urbanistic din zona și nu prezintă urme de poluare ce ar necesita acțiuni de decontaminare.

- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse publice pe care le consideră a fi credibile și conforme cu realitatea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de părți.
- În cazul în care nu este specificat în alt fel, existența substanțelor periculoase/poluante, care pot sau nu să se afle pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu știe de existența acestor materiale/substanțe și nu este calificat să identifice aceste substanțe. Prezența substanțelor periculoase/poluante pot afecta substanțial valoarea proprietății. Evaluatorul a considerat că acest gen de substanțe nu se află pe terenul care face subiectul evaluării.
- Evaluarea s-a bazat doar pe documentele enumerate mai sus care au fost puse la dispoziție de Client și care sunt prezentate în ANEXA 3. În cazul punerii la dispoziție a altor documente, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica valorile estimate.
- Conform solicitării clientului, se evaluează terenul cu suprafața de 2239 mp.
- Evaluarea se face în premisa de cea mai bună utilizare a terenului.

IPOTEZE SPECIALE

Pe teren este edificată construcția C1- "Monumentul Eroilor Revoluției", înscrisă în CF 262881-C1 cu suprafața construită de 15,1 mp. Edificiul cultural a fost realizat de arh. Gheorghe Verona și arh. Dan Oproiu și nu este clasat ca monument istoric fiind realizat din plăci de marmură. În lipsa informațiilor referitoare la construcție, valoarea justă a construcției a fost preluată din evidențele contabile reprezentând valoarea de inventar la data evaluării. A fost emisă ipoteza că valoarea de inventar reprezintă valoarea justă a construcției.

Condiții limitative

Limitări privind documentarea

- Nu a fost pus la dispoziție un Certificat de urbanism valabil la data evaluării, cu indicatorii urbanistici, restricțiile și limitările privind construcțiile ce se pot edifica pe terenul evaluat, altele decât cele impuse prin Regulamentul de Urbanism în vigoare la data evaluării.

Limitări privind inspecția:

- La inspecție nu a fost prezent un reprezentant al clientului. Inspecția a fost efectuată din exterior (din stradă), vizual, fără a se face măsurători.
- Terenul subiect a fost identificat după adresa poștală și identificarea cadastrală -262881 (lotul mare)- cu ajutorul portalului ANCP- [Aplicație vizualizare imobile](#)

1.12. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și/sau al utilizatorului desemnat. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop. Utilizarea raportului se va face doar în vederea vânzării.

Nu este permisă folosirea raportului integral sau parțial de către o terță persoană, (nedesemnată), nici de către un alt evaluator desemnat al prezentului raport fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al evaluatorului.

Prezentul raport este valabil doar pentru bunul precizat iar valorile obținute sunt valabile doar pentru data evaluării. Raportul de evaluare nu poate fi utilizat pentru un alt bun fie el și identic și nici pentru o altă dată.

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la datele confidențiale cuprinse în acesta nu poate fi publicat, distribuit, nici inclus într-un document destinat publicității, integral sau parțial, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei, conținutului și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru efectele juridice ce ar putea decurge din utilizarea, publicarea integrală sau parțială a prezentului raport de evaluare cu ignorarea restricțiilor.

1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022.

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară

1.14. Raportare

Prezentul raport de evaluare respectă termenii de raportare solicitați prin standardul SEV 103 – Raportare (IVS 103) agreeți împreună cu clientul, respectiv:

- Raportul de evaluare comunică informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.
- Raportul de evaluare este prezentat într-un mod coerent, ușor de înțeles, pentru a permite cititorului îndreptățit o înțelegere clară a evaluării.

- Pentru a înțelege rezultatul evaluării, raportul va face trimitere la abordările sau la abordarea aplicată, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au condus la concluziile evaluării.
- În raport nu sunt prezentate toate informațiile sursă (date de intrare), respectiv studii de piață, informații din piață, date din arhiva evaluatorului, date financiare ale clientului, alte informații utilizate ca date de intrare și nici fișele de calcul, analize de date secundare, detalierea metodelor și tehnicilor utilizate pentru obținerea valorilor. Toate acestea se regăsesc în dosarul de lucru al evaluatorului, care va fi păstrat pentru o perioadă rezonabilă de timp în conformitate cu SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102).

1.15. Cadrul general-termeni, definiții, principii și concepte

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termeni folosiți poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022 ANEVAR.

Client - o parte care angajează contractual un evaluator pentru serviciile de evaluare.

Utilizator desemnat – clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, printr-un înscris, dreptul de a utiliza, în numite condiții, raportul de evaluare.

Prețul- este termenul utilizat pentru o sumă cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. Prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost făcut public sau dacă a fost confidențial. Datorită capacității financiare, motivațiilor sau intereselor special ale unui vânzător sau cumpărător, prețul plătit pentru bunuri sau servicii poate avea sau nu legătură cu valoarea care ar putea fi atribuită de către alții acelor bunuri sau servicii. Totuși prețul constituie, în general, o indicație asupra valorii relative date bunurilor sau serviciilor de către un anumit cumpărător și/sau vânzător, în anumite situații particulare.

Costul - reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

Piața - este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul pieței. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilitate a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor, precum și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională sau internațională.

Valoarea - este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită

definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării.

Prin urmare, valoarea este un preț ipotetic, iar ipoteza pe baza căreia este calculată este determinată de tipul de valoare adoptat. Un tip de valoare este definit în IVS2 ca o reflectare a principiilor fundamentale de evaluare, la o data specificată.

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață.

Valoarea de piață - este suma estimată pentru care o proprietate (activ) va fi schimbată, la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

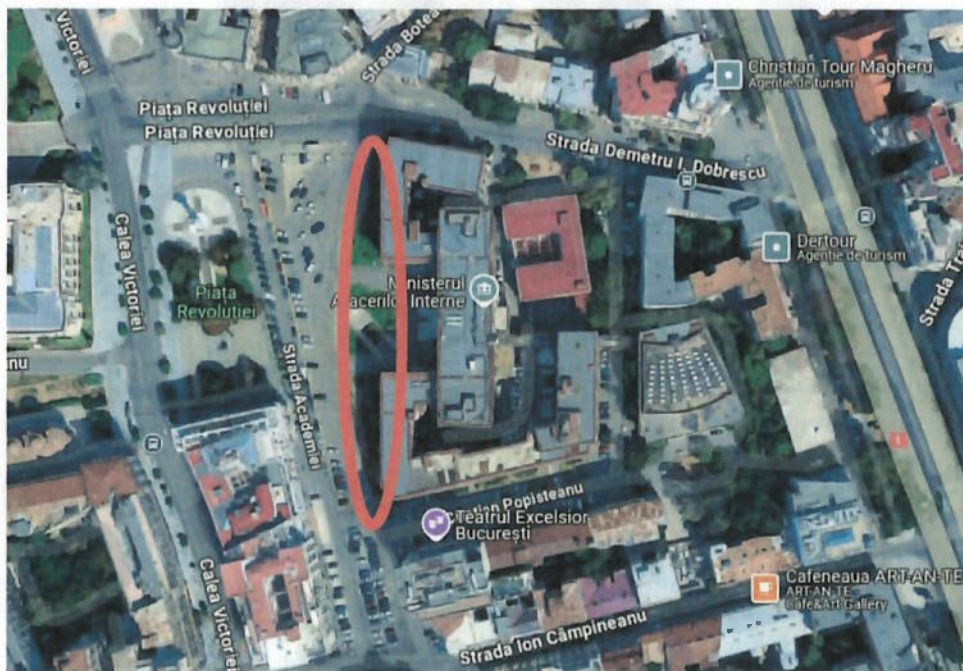
Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea niciunei taxe și impozit asociat (e).

2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

2.1. Localizarea și descrierea terenului

Subiectul evaluării este: Imobil format din teren intravilan în suprafață de 2.239 mp, identificat cu numărul cadastral 286384 și construcție C1 cu suprafața construită de 15,1 mp, situat în București, Str. Academiei, sector 1, lot 1

Localizare imobil : Strada Academiei, sector 1



Identificare cadastrala : Nr. cadastral 262881- propus la dezmembrare în 2 loturi



Descrierea terenului

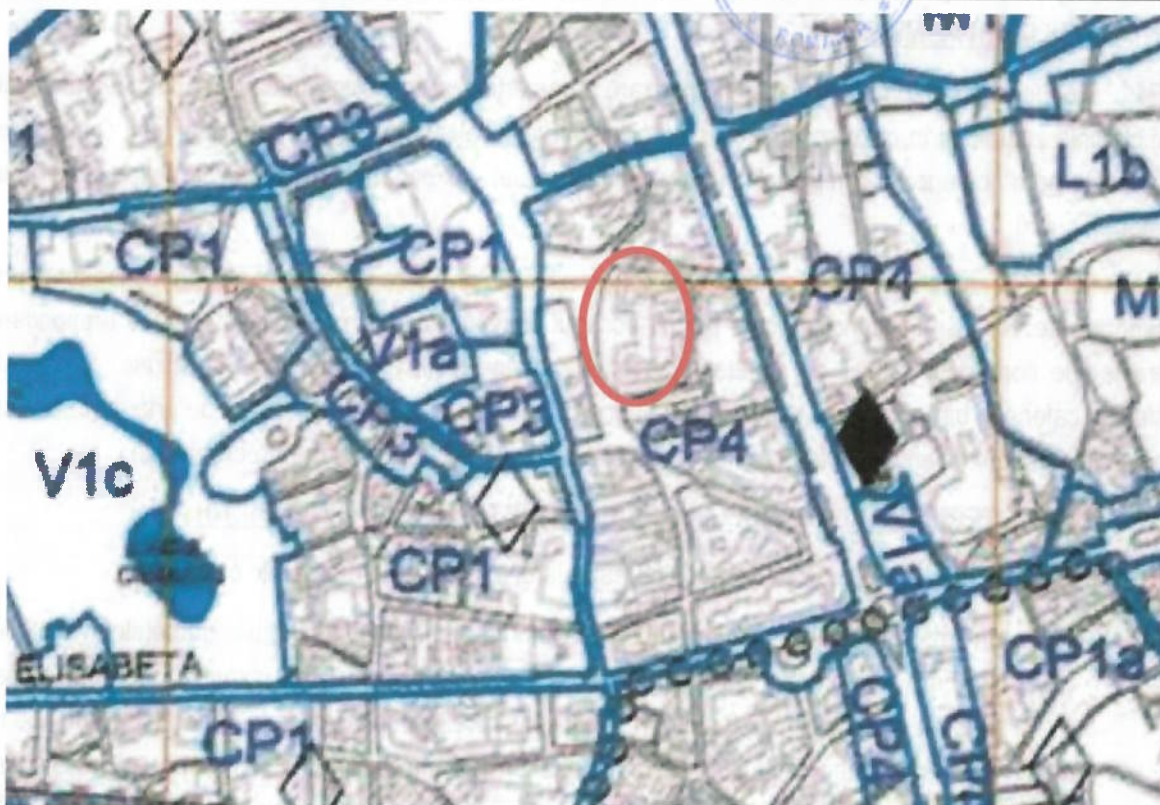
- Terenul subiect a făcut parte dintr-un lot mai mare în suprafață de 8852 mp – CF 262881 - cu deschidere de aprox. 5 m la strada și care include o parte din str. Academiei. Terenul este localizat în fața Ministerului Afacerilor Interne și deserveste de fapt această clădire. Pe teren se face accesul în construcție, este ocupat de alei, drum de acces și o parte de spațiu verde.



- Teren intravilan, categorie de folosință curți construcții (CC) și drumuri (DR)
- Adresa poștală este Str. Academiei, sector 1, lot 1
- Suprafață totală teren 2.239 mp ,din care :
 - Categorie folosință Dr 1.736 mp
 - Categorie folosință Cc 503 mp
- Topografie plană, formă neregulată.
- Terenul nu este împrejmuit, dar este delimitat parțial de bordură ,construcție, trepte.
- Pe teren există amplasată construcția C1, cu suprafața construită de 15,1 mp ce reprezintă "Monumentul Eroilor Revoluției" de for public.
- Construcția a fost amplasată în 1990.
- Terenul este folosit ca drumuri, alei, spații verzi
- Sunt disponibile toate utilitățile publice: curent, gaze naturale, apă, canalizare
- Deschidere la arteră principală, asfaltată- în baza informațiilor puse la dispoziție nu s-a putut determina deschiderea la str. Academiei.
- Accesul la proprietate se poate face din Str. Academiei
- Vecinătăți: proprietăți construite cu utilizări mixte : rezidențiale/comerciale

Utilizări admise și indicatori urbanistici:

Conform PUG 2000 terenul subiect se află amplasat în zona **CP4**, cu următorii indicatori urbanistici:



GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI C- Zona Centrală

CP SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL URBANISTICE

CP4 subzona nucleului central comercial și de afaceri – pusă în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru Capitală. *Prin regulament se accentuează caracterul nucleului tradițional comercial și de afaceri, precum și reprezentativitatea contemporană prin respectarea reperelor de continuitate și de diversitate a culturii urbane anterioare, denotată de cadrul construit existent.*

Întreaga zonă centrală protejată face parte din P.U.Z. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE al cărui regulament detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Orice intervenție în zona protejată necesită avizul Ministerului Culturii.

În vederea autorizării clădirilor noi cu funcțiuni care se încadrează în specificul zonei, este necesară elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism PUD / P.U.Z. cu ilustrarea modului de inserție volumetrică în cadrul arhitectural – urbanistic existent.

Pentru intervenții în spațiul public (mobiliu urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte pe ansamblul subzonei centrale suprapusă peste nucleul istoric (subzona Lipscani și subzona Sf. Gheorghe) ce vor fi avizate de Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței și de Ministerul Culturii.

UTILIZĂRI ADMISE

CP4 - constituind o zonă principală de polarizare a comerțului și serviciilor, în cazul conversiei funcțiunilor din clădirile actuale și în cazul reconstrucției unor clădiri fără valoare, se vor dispune funcțiuni comerciale și servicii de primă categorie, compatibile cu prestigiul Capitalei – birouri, hoteluri, servicii publice și de interes general;

- la parter spre stradă, cu excepția spațiilor de acces la nivelurile superioare și a pasajelor spre curtea interioară, se vor dispune funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, având preponderent caracter de comerț și servicii de standard ridicat: magazine de lux, magazine specializate, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, agenții, bănci și oficii bancare, anticariate, consignații, galerii de artă, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, servicii colective și personale, distracții, servicii pentru recreere etc.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CP1 + CP1a + CP2 + CP3 + **CP4** – se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcanе laterale și de minim 10,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 mp. pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul clădirilor cu noi cu înălțimi peste P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 400 mp. și un front la stradă de minim 12,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcanе laterale și de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

CP1 + CP2 + CP3 + **CP4** – **POT maxim 70%**

- în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite acoperirea restului curții în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H = 8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.;
- în mod excepțional, în cazul construcțiilor care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public, al celor care sunt înconjurate pe trei laturi de calcanе ale unor construcții existente valoroase sau al celor care refac o construcție valoroasă dispărută, POT poate ajunge până la 100%;
- POT 100% poate fi admis și în cazul acoperirii integrale cu luminator a curților închise sau în formă de U; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele în vigoare sau tema specifică

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

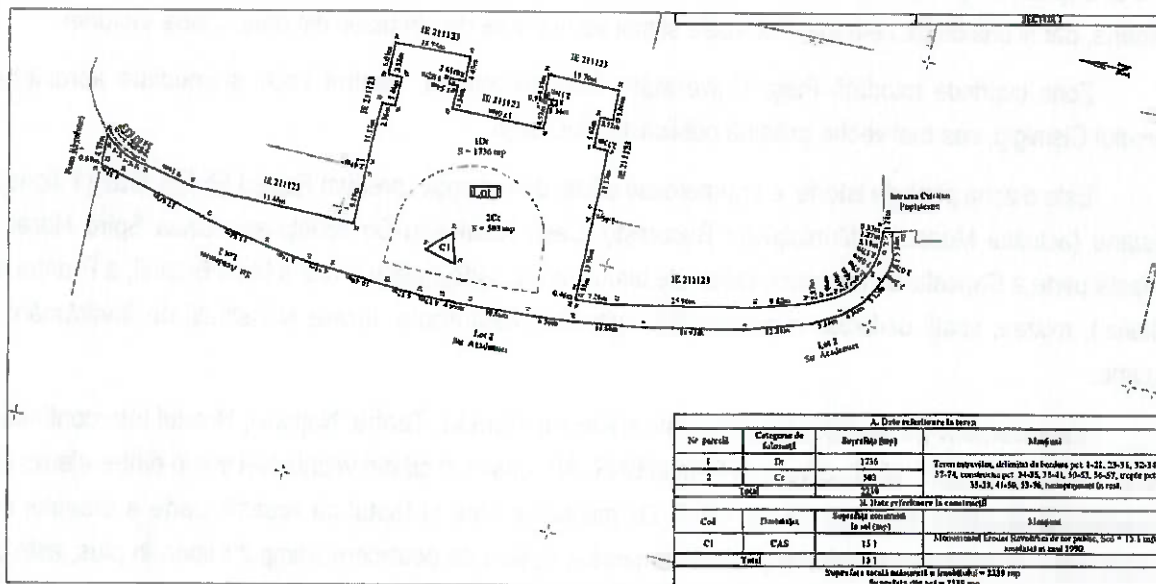
CP1 + CP2 + CP3 + **CP4** în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite CUT maxim = **3,0 mp. ADC** / mp. teren

- pentru parcelele cu suprafața mai mică de 350 mp. sau cu raport între laturi mai mare de 1/5, CUT maxim 1,9 mp. ADC / mp. teren.

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
- în cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x arie nivel curent

Descrierea amenajărilor

La data inspecției terenul nu era împrejmuit. Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului Lot 1, terenul este delimitat de bordură, construcție, trepte



Pe teren este edificată construcția C1- "Monumentul Eroilor Revoluției", înscrisă în CF 262881-C1 cu suprafața construită de 15,1 mp. Edificiul cultural a fost realizat de arh. Gheorghe Verona și arh. Dan Oproiu și nu este clasat ca monument istoric fiind realizat din plăci de marmură.



Ipoteza evaluării – teren liber.

Descrierea zonei

Macro zona

Terenul subiect este amplasat în zona ultracentrală a municipiului București în imediata apropiere a km 0 al Capitalei, înglobând două dintre cele mai importante puncte ale Bucureștiului - Piața Victoriei și Piața Romană, dar și una dintre cele mai frumoase și mai vechi artere de circulație din oraș, Calea Victoriei.

Zona cuprinde totodată Piața Universității, Piața Revoluției, Centrul Vechi și imediata apropiere a Parcului Cișmigiu, cea mai veche grădină publică din București.

Este o zonă plină de istorie, cu numeroase clădiri de excepție, precum Palatul Știrbei, Casa Filipescu-Cesianu (actualul Muzeu al Municipiului București), Casa Niculescu-Dorobanțu sau Casa Spiru Haret. În această parte a Capitalei se regăsesc clădiri de birouri, ambasade (precum cea a Marii Britanii, a Franței sau a Italiei), muzee, spații dedicate evenimentelor culturale, restaurante, terase și instituții de învățământ cu renume.

Reprezentativ pentru această zonă este și Ateneul Român, Teatrul Național, Hotelul Intercontinental, sediul central al Universității București și Palatul BNR. Aici găsim și clădiri vechi, deși unele dintre ele au avut de suferit de pe urma cutremurului din 1977. De menționat este și faptul că această parte a orașului este considerată a fi un epicentru cultural și oferă numeroase opțiuni de petrecere a timpului liber. În plus, este una dintre puținele zone din București care dispun de parcuri publice subterane.

Zona este complet dezvoltată din punct de vedere edilitar cu toate facilitățile necesare pentru rezidenți: grădinițe, școli, centre comerciale, centre medicale, clădiri administrative etc.

Conexiunea cu celelalte zone ale Capitalei este foarte bună și se face prin artere importante ca Str. Academiei, Calea Victoriei, Bd.Nicolae Bălcescu. Zona este conectată și la principalele rețele de transport public prin stața de metrou Piața Universității, sau liniile de transport supraterran ale STB.

În zonă sau în imediata vecinătate există puncte de reper importante precum: Piața Revoluției, Ateneul Român, Palatul Regal, Teatrul Excelsior.

Din punct de vedere urbanistic, zona este un mix de proprietăți rezidențiale, comerciale cu regim de înălțime variabil.

Zona este caracterizată de lipsa terenurilor libere și disponibile pentru dezvoltare. Terenurile care sunt oferite la vânzare au suprafețe mici, între 300 -1.000 mp și de cele mai multe ori au pe ele construcții vechi ce sunt propuse la demolare.

Micro zona

Utilizarea rezidențială: Zona str.Academiei-str. Ion Câmpineanu- Calea Victoriei- oferă un mix între blocuri locuințe edificate în perioada anilor 1925-1950, cu regim variat de înălțime (P+6/8/9) cu magazine, spații comerciale la parter.

Utilizarea comercială: în vecinătatea amplasamentului există sedii ale unor instituții ale statului, clădiri de birouri, centre medicale, unități de învățământ - Școala Gimnazială Barbu Delavrancea, Colegiul Național Matei Basarab, Teatrul Evreiesc de Stat, sedii instituții administrative – Brigada rutieră București, hoteluri.

Zonă constituită din punct de vedere edilitar cu străzi asfaltate și toate utilitățile publice. La mică distanță se află Piața Universității, una dintre cele mai emblematice și frecventate zone ale capitalei

Conexiuni - zona este foarte bine conectată cu celelalte zone ale Capitalei prin:

- transportul STB prin stații aflate în apropiere pentru variantele de transport public
- stația de metrou Piața Universității

Puncte de interes în zonă

- Piața Revoluției
- Ateneul Român
- Palatul Regal

Avantajele amplasamentului sunt:

- Zona foarte apreciată de participanții de pe piață
- Zonă dezvoltată pe segmentul mixt rezidențial/comercial
- Vecinătăți recunoscute pentru locuitorii Capitalei
- Amplasare în zona ultracentrală, cu acces direct la artere principale

Dezavantajele amplasamentului sunt:

- Zonă aglomerată, lipsa terenurilor libere
- Posibile restricții urbanistice
- Forma atipică, neregulată
- Restricționare categorie de folosință – drumuri publice

2.2. Descrierea și analiza pieței specifice

Piața este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile se schimbă între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Piața specifică pentru terenul supus evaluării este definită ca fiind piața proprietăților imobiliare (terenuri) amplasate în sectorul 1 al municipiului București, zona ultracentrală capitalei, în principal zona Universitate-Calea Victoriei, dar aria poate fi extinsă.

Contextul economic - Aspecte cu impact asupra sectorului imobiliar prezentate în rapoartele realizate de BNR - 2024³

Principalele riscuri la adresa stabilității financiare din România au rămas la niveluri ridicate, relativ similare comparativ cu Raportul anterior și cu evaluările de risc pe ansamblul UE, în condițiile menținerii unor incertitudini multiple la nivel global, atât ca urmare a escaladării tensiunilor geopolitice și a intensificării conflictelor armate, cât și pe fondul unui an electoral important pe plan internațional, de natură a modifica mixul de politici implementate în principalele economii ale lumii. Pe plan intern, creșterea activității economice s-a menținut la niveluri moderate, iar adâncirea deficitelor gemene rămâne cel mai important factor de risc.

Principalele riscuri la adresa stabilității financiare din România :

Incertitudini la nivel global în contextul multipleror evenimente geopolitice

- *potențate de escaladarea tensiunilor geopolitice și intensificarea conflictelor armate, în contextul unui an electoral important pe plan internațional*
- *senzitivitatea piețelor financiare la evoluțiile macroeconomice din economiile dezvoltate și fragilitatea încrederii investitorilor se regăsesc la niveluri ridicate*
- *vulnerabilitățile asociate stabilității financiare sunt amplificate de un nivel ridicat al datoriei suverane, pe plan internațional*

Deteriorarea echilibrelor macroeconomice interne

- *creșterea economică a fost modestă în T2 2024, sub media UE și cea înregistrată pentru economiile din regiune*
- *implementarea PNNR de către România este semnificativ întârziată. Aceste întârzieri au potențialul de a afecta atragerea fluxurilor financiare disponibile*

Riscul de nerambursare a creditelor contractate de sectorul neguvernamental

- *există semne de deteriorare ușoară a calității creditelor acordate populației, în special pe segmentul de consum*
- *în cazul companiilor nefinanciare, calitatea portofoliului de credite s-a îmbunătățit*
- *performanțele financiare ale firmelor s-au deteriorat, însă avuția și rezistența la șocuri a sectorului populației s-au consolidat*

Riscul asociat provocărilor la adresa securității cibernetice și inovației financiare

- *riscurile cibernetice rămân un factor de vulnerabilitate în contextual geopolitic tensionat și al evoluției continue a digitalizării și inteligenței artificiale, incidentele din sistemul financiar fiind în creștere în ultimii ani.*

Incertitudinile care caracterizează evoluțiile economice viitoare atât în România cât și pe plan global pot pune o presiune importantă pe echilibrele pieței imobiliare

Perspectivile inflației

Activitatea economică de la nivel global a rămas relativ rezilientă în fața multipleror șocuri de ofertă din ultimii ani, deși evoluțiile în plan regional încă prezintă anumite caracteristici divergente. Astfel, în timp ce

³ <https://www.bnr.ro/Publicatii-periodice-204.aspx>

economia SUA își continuă expansiunea într-un ritm relativ susținut, în zona euro, perspectivele privind dinamica economică au fost revizuite în scădere, în contextul tensiunilor geopolitice și al încetinirii sectorului manufacturier.

Măsurile fiscal-bugetare adoptate la sfârșitul anului trecut (OUG nr. 156/2024), cu aplicabilitate de la 1 ianuarie 2025, vor avea un impact semnificativ asupra componentelor cererii agregate. Pe de o parte, acestea vor reduce considerabil resursele financiare ale gospodăriilor disponibile pentru consum, iar pe de altă parte vor influența, atât direct, cât și indirect, deciziile investiționale ale companiilor.

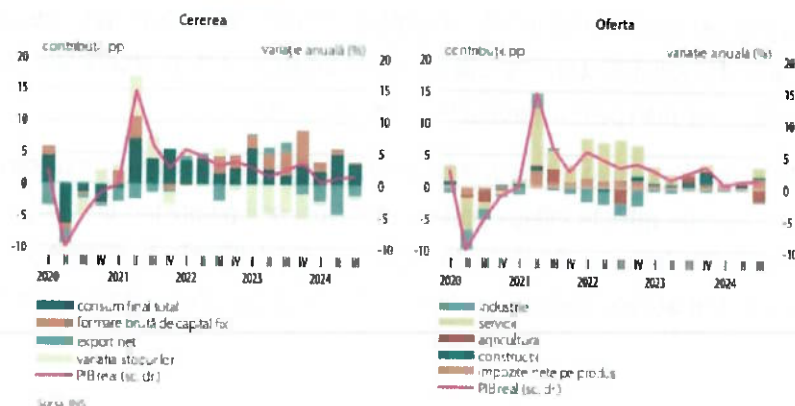
Rata anuală a inflației IPC va înregistra un trend general de scădere pe parcursul intervalului de proiecție, însă în prima parte a acestuia vor fi consemnate fluctuații ale indicatorului (similar perioadei recente), ulterior ritmul dezinflației fiind anticipat să încetinească semnificativ. În structură inflația de bază este prognozată în reducere graduală, chiar lentă pe termen mediu, în timp ce componentele exogene vor imprima profilul volatil la nivel agregat al indicelui IPC din prima parte a intervalului, în principal ca urmare a unor efecte de bază. În aceste condiții, rata anuală a inflației se va plasa la 4,9 la sută în decembrie 2024, va atinge la finele anului viitor limita superioară a benzii de variație a țintei (3,5 la sută) și va coborî la 3,3 la sută la orizontul proiecției (septembrie 2026).

Cererea și oferta

Piața imobiliară din România traversează o perioadă plină de schimbări în 2025, marcată de factori care influențează atât cererea, cât și oferta de proprietăți. În pofida provocărilor economice globale, sectorul imobiliar românesc a demonstrat o reziliență remarcabilă, înregistrând creșteri constante ale prețurilor în ultimii ani.

Conform datelor publicare în Raportul asupra inflației -februarie 2025 de către BNR, în trimestrul III, PIB real a păstrat o dinamică anuală modestă (+1,2 la sută), pe fondul încetinirii ritmului de creștere la nivelul ambelor componente ale absorbției interne; în contrapartidă, importurile au pierdut din suflu, fapt care s-a regăsit în atenuarea efectului de erodare a cererii externe nete asupra creșterii PIB real (Grafic 2.1).

Grafic 2.1. Contribuții la creșterea economică



Consumul populației s-a extins cu 6,3 la sută, beneficiind de menținerea dinamicii alerte a veniturilor reale ale populației, alături de o accentuare a interesului pentru credite bancare, impulsionat de relaxarea graduală a condițiilor de finanțare. În același timp, lanțurile moderne de comerț și-au continuat expansiunea,

În special pe segmentul magazinelor de tip discount și al celor de proximitate, aceste categorii câștigând de pe urma modificării comportamentului de consum al populației în contextul inflaționist postpandemic, în sensul ajustării descendente a calității bunurilor (downtrading) și al majorării frecvenței de cumpărare, concomitent cu scăderea cantităților de produse achiziționate. În aceste condiții, volumul achizițiilor de bunuri a crescut cu 9,8%, traiectorie vizibilă atât pe segmentul alimentar (6,2%), cât și pe cel nealimentar, ritmuri înalte fiind consemnate pentru grupa produselor de bricolaj și dotare a locuințelor, precum și pentru articolele de îmbrăcăminte și încălțăminte.

Cererea crescută pentru clădiri sustenabile, flexibilitatea în închiriere și digitalizare sunt factori care contribuie la preferințele clienților din piață.

În sectorul office, cererea rămâne concentrată pe cele mai bune active, însă locația continuă să fie un criteriu esențial în procesul decizional al companiilor. Chiriile premium și nivelul ridicat al costurilor operaționale determină companiile să aleagă clădiri care oferă cele mai bune condiții pentru angajați, în special în ceea ce privește accesibilitatea, eficiența energetică și facilitățile moderne. Clădirile de birouri sustenabile, dotate cu tehnologii avansate pentru optimizarea consumului energetic și creșterea confortului, vor avea un avantaj competitiv pe termen lung.

Pe de altă parte, imobilele mai vechi, care nu respectă noile standarde de eficiență și sustenabilitate, vor avea dificultăți în atragerea chiriașilor și vor necesita investiții semnificative în modernizare sau reconversie funcțională. Pe termen mediu, este posibil să asistăm la un val de reabilitări și adaptări ale clădirilor mai vechi, astfel încât acestea să rămână relevante într-o piață tot mai orientată către sustenabilitate și inovație.

Provocările pieței imobiliare – costurile materialelor de construcție, accesul la finanțare, adaptarea la noile cerințe ESG (mediu, social, guvernanță)⁴

Piața imobiliară din 2025 se confruntă cu o serie de provocări majore, printre care se numără creșterea costurilor materialelor de construcție, dificultatea accesului la finanțare și adaptarea la noile cerințe ESG (mediu, social, guvernanță).

Deși ritmul de creștere a prețurilor materialelor de construcție a fost mai moderat în ultimul an comparativ cu perioada precedentă, inflația ridicată continuă să exercite o presiune asupra pieței. Acest aspect influențează atât dezvoltatorii care își planifică noi proiecte, cât și proprietarii de clădiri care trebuie să gestioneze costuri mai mari pentru întreținere și modernizare.

Pe lângă aceste costuri, accesul la finanțare rămâne o provocare semnificativă, mai ales în România, unde dobânzile ridicate reflectă inflația persistentă. Deși unii proprietari de clădiri office și industriale obțin finanțare din instituțiile bancare din țările de origine, unde dobânzile au scăzut semnificativ în ultimul an, în România costurile ridicate ale creditării continuă să limiteze dezvoltările noi și investițiile în infrastructură.

⁴<https://crosspoint-imobiliare.ro/blog/piata-imobiliara-din-romania-in-2025-tendinte-provocari-si-oportunitati/>

În ceea ce privește reglementările ESG, sectorul imobiliar trebuie să se adapteze la noile cerințe de sustenabilitate, însă direcția politică a Europei influențează puternic ritmul acestor schimbări. În urma alegerilor pentru Parlamentul European, în care majoritatea s-a mutat de la partidele de stânga către partide de dreapta și centru-dreapta, s-a observat o încetinire a implementării obligațiilor stricte privind sustenabilitatea.

Piața imobiliară comercială

Tendințele pentru spațiile comerciale și industriale au cunoscut transformări semnificative, reflectând schimbările mai ample din economia și societatea românească.

În segmentul office, oferta de noi proiecte este extrem de limitată, iar probabilitatea ca în acest an să nu se livreze nimic este foarte mare, mai ales după un an în care în București au fost finalizati doar 16.000 mp de spații de birouri. Pe de altă parte, cererea pentru astfel de spații continuă să fie sub nivelurile pre-pandemice. Deși este posibil ca aceasta să depășească nivelul înregistrat în 2024, creșterea nu va fi spectaculoasă.

Piața imobiliară este influențată de mai mulți factori economici, financiari și legislativi, printre care inflația, ratele dobânzilor la credite, reglementările urbanistice și dezvoltarea infrastructurii. Aceste elemente au un impact direct atât asupra segmentului office, cât și asupra sectorului industrial, modelând cererea și oferta de spații.

Inflația va influența nivelul chiriilor prin creșterea costurilor de operare, inclusiv a taxelor de mentenanță (service charge). De asemenea, un factor esențial pentru stimularea cererii de spații de birouri este facilitatea înființării de noi locuri de muncă, intrarea pe piață a unor companii străine și expansiunea firmelor deja existente. Totuși, presiunea fiscală crescută asupra angajatorilor, eliminarea unor facilități fiscale pentru anumite industrii și majorarea taxelor salariale pot afecta negativ performanța companiilor, ceea ce se va reflecta în încetinirea cererii pentru spațiile de birouri.

Piața terenurilor

Potrivit estimărilor companiei de consultanță imobiliară Colliers, piața terenurilor din România a încheiat anul 2024 cu un volum total de tranzacții de aproximativ 450 milioane euro, nivel comparabil celui din 2023, în pofida climatului dificil, marcat de incertitudini privind evenimente politice și evoluții economice,

Calculul include tranzacțiile care implică terenuri pentru proiecte imobiliare comerciale urbane sau în zone periurbane, active mixte, terenuri cumpărate „la pachet” cu proiecte generatoare de venituri și parteneriate precum schimburi de teren cu metri pătrați construiți sau joint ventures.

În 2024, valoarea pieței a fost similară cu cea din 2023, chiar dacă numărul de tranzacții este ceva mai mic. Investitorii locali continuă să domine piața, iar cei internaționali adoptă o poziție mai rezervată, influențată de incertitudini legate de stabilitatea politică și evoluția economiei.

Cererea s-a concentrat în special pe sectorul rezidențial, cu accent pe București și zona metropolitană, dar și pe cele mai mari orașe regionale, unde cumpărătorii identifică oportunități pentru a achiziționa terenuri valoroase.

Deși moderată, cererea de pe piața terenurilor a cuprins diverse sectoare precum rezidențial, retail, hoteluri, medical, industrial, energie sau agri-business.

Bucureștiul și zona metropolitană au dominat piața, generând 80% din volumul de tranzacții, cu sectorul rezidențial reprezentând 70% din acesta. Achizițiile majore au vizat platforme precum Roca pe Bulevardul Preciziei, Muntenia pe Bulevardul Progresului sau terenuri mari în zona Sisești, destinate proiectelor rezidențiale. Interesul pentru zonele metropolitane (Pipera, Corbeanca, Buftea, Snagov) și terenurile cu autorizație de construire sau PUZ a fost ridicat, datorită posibilității evitării blocajelor urbanistice, punctează consultanții Colliers.

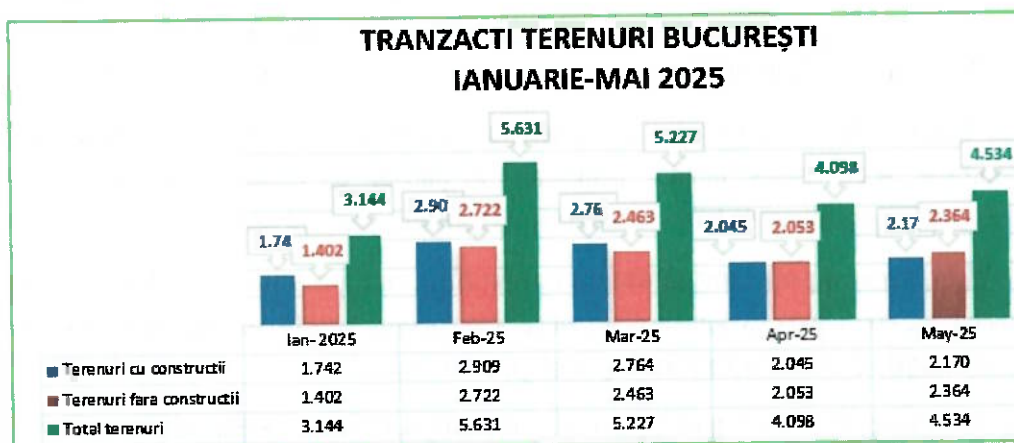
În afara Bucureștiului, cererea de terenuri pentru rezidențial a crescut, în special în orașe precum Timișoara, Brașov și Constanța, unde sunt, de asemenea, planificate proiecte mixte. Deși piața a fost mai rezervată, aceasta a continuat să ofere oportunități variate, adaptate la noile condiții economice.

În 2025, apetitul pentru investiții în terenuri va depinde într-o măsură importantă de stabilitatea politică și administrativă. Blocajele recente au întârziat mai multe tranzacții, care sunt însă așteptate să se finalizeze în prima jumătate a lui 2025. Deși climatul incert persistă, potențialul de dezvoltare pe termen lung al României va atrage inclusiv investitori internaționali noi, în timp ce investitorii locali vor rămâne foarte activi și vor continua să securizeze active strategice.

Sursa : <https://www.zf.ro/zf-24/colliers-piata-terenurilor-incheiat-2024-tranzactii-aproximativ-450-22648217>

Conform ANCP (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), dinamica tranzacțiilor cu terenuri din București în perioada ianuarie-Mai 2025, ne arată o evoluție oscilantă a vânzărilor, cele mai multe tranzacții au fost efectuate în luna februarie cu un număr total de tranzacții de 5.631 (terenuri cu și fără construcții), iar cele mai puține vânzări s-au înregistrat în luna ianuarie – 3.144 terenuri tranzacționate.

Media tranzacțiilor efectuate în București în perioada analizată a anului 2025 (ianuarie-mai) este de 2.058 terenuri (atât terenuri libere cât și terenuri cu construcții)



Prelucrare date preluate de pe site ANCP : <https://www.ancpi.ro/statistici/>

Pentru terenul supus evaluării piața specifică este piața terenurilor cu suprafețe mari, peste 2.000 mp, cu indicatori favorabili dezvoltării, iar aria de piață este zona ultracentrală a capitalei, în principal zona Universitate-Calea Victoriei.

Oferta de terenuri similare la vânzare

Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică și care se regăsesc în anunțurile de vânzare sunt localizarea, suprafața, utilitățile existente în zonă, deschiderea, indicatorii urbanistici. În general sunt oferite terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau rezidențiale.

În analiza ariei de piață pentru terenul subiect strict în zona de amplasare au fost identificate foarte puține oferte active la data evaluării, drept pentru care aria de piață a fost extinsă. Elementele de comparație recunoscute de piața specifică sunt localizarea, deschiderea la drumul public, suprafața, autorizația de construire/PUD/PUZ, indicatori urbanistici. Prețurile variază în funcție de localizare și de posibilitățile de dezvoltare permise ale zonei de amplasare (rezidențial/comercial).

Analiza ofertelor de terenuri identificate pe piață în zonele analizate arată următoarele valori:

Localizare	Suprafata (mp)	Pret euro/mp	Link
Str Sf Voievozi	740	2.000 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-740mp-deschidere-15mp-victoriei-IDBHNh
Str Dr. Dumitru Sergiu	420	2.202 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/piata-victoriei-sanador-teren-de-vanzare-420-mp-pot-max70-IDCUw0
Piata Romana - zona Eminescu	3.113	2.380 €	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-p-ta-romana-3113mp-82761
Piata Romana	387	2.455 €	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-p-ta-romana-387mp-254461239
Dorobanti	473	2.008 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-in-zona-ultracentrala-pentru-dezvoltare-IDDot0
Calea Victoriei-Gheorghe Manu	1.386	2.525 €	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-calea-victoriei-1386mp-257063512
Cismigiu	1.027	1.315 €	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-cismigiu-1027mp-257338468
Universitate - J.L.Calderon	764	3.000 €	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-p-ta-universitatii-764mp-257090415
Piata Victoriei	1.226	2.121 €	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-p-ta-victoriei-1226mp-257065338
Str Berzei	426	2.347 €	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-stirbei-voda-426mp-262801420

Au rezultat următorii indicatori :

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	3.000 €
Minim	1.315 €
Mediana	2.275 €
Medie	2.235 €

Cererea de terenuri la cumpărare

Cererea potențială trebuie analizată având în vedere localizarea, caracteristicile zonei de amplasament și principalele caracteristici ale imobilului subiect: suprafața, reglementările urbanistice, etc. Trebuie avut în vedere și faptul că terenurile învecinate (stânga/dreapta) sunt construite și nu există posibilitatea de comasare.

Cererea potențială este ridicată, din analiza zonei de amplasament majoritatea dezvoltărilor imobiliare se fac pe terenuri mari ca suprafață și care îndeplinesc condițiile impuse prin Regulamentul de Urbanism.

Având în vedere principalele caracteristici ale imobilului subiect (suprafața, forma, zona de amplasare, posibila utilizare) dar și lipsa terenurilor libere oferite la vânzare, se poate aprecia că cererea potențială este mare, terenurile libere fiind o raritate în zona ultracentrală a municipiului București.

Analiza cererii

Cererea este reprezentată în principal de persoane fizice dar și de persoane juridice, aflate în căutarea unor terenuri libere pentru investiție pentru edificarea unor spații rezidențiale sau comerciale. Având în vedere pe de o parte condițiile economice actuale, lipsa terenurilor libere în zona de amplasare, iar pe de altă parte caracteristicile proprietății subiect (indicatori urbanistici cu restricții) evaluatorul estimează că cererea este ridicată.

Echilibrul pieței

În opinia evaluatorului, există un echilibru relativ al pieței. Totuși, la data evaluării se estimează că oferta de proprietăți imobiliare de tipul terenurilor subiect este mai mică față de cerere, piața specifică este favorabilă vânzătorului..

2.3. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca „*utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*”.

- **Permisă legal:** evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.
- **Posibilă fizic:** se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.
- **Fezabilă financiar:** utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

- Maxim productivă: dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru aceea utilizare.
- Nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism și nu se pot calcula indicatorii urbanistici ai terenului.

Analizând împrejurimile și amplasarea terenului, indicatorii urbanistici, categoria de folosință, în opinia evaluatorului utilizarea rezonabilă este utilizarea actuală: de teren liber, cu utilizare de alei, spații verzi, drumuri. S-a ținut cont de faptul că:

- Deoarece nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism, nu s-au putut calcula cu exactitate indicatorii urbanistici ai terenului.
- Terenul are o suprafață generoasă (2.239 mp), este amplasat ultracentral și este utilizat ca drum public, alei, spații verzi fiind aferent clădirii în care se află Ministerul Afacerilor Interne.
- În apropierea terenului subiect se află instituții administrative, clădiri de birouri, unități învățământ, cultură, etc.

Art. 35 din GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile menționează faptul că *"utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării"*

În urma analizei din punctul de vedere al probabilității rezonabile, luând în considerare caracteristicile proprietății subiect, caracteristicile zonei de amplasament, vecinătățile în condițiile limitative privind documentarea, **CMBU este utilizarea actuală – teren aferent construcției în care se află Ministerul Afacerilor Interne ocupat de drum, alei, spații verzi și construcție monument.**



3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

3.1. Aspecte teoretice

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare pot fi utilizate trei abordări în evaluare, prezentate succint mai jos.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Această abordare a fost utilizată pentru estimarea valorii terenului subiect.*

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. *Această metodă nu a fost utilizată.*

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. *Această abordare nu a fost utilizată.*

3.2. Evaluarea terenului considerat liber - Abordarea prin piață

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode :

1. Abordarea prin piață – comparație directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Capitalizarea directă – tehnica reziduală a terenului
5. Capitalizarea directă – capitalizarea rentei funciare
6. Actualizarea - Analiza fluxului de numerar actualizat – Analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Pentru evaluarea terenului subiect- în ipoteza teren liber, în baza prevederilor din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022, a fost utilizată : Abordarea prin piață- metoda comparației vânzărilor și Abordarea prin venit- Capitalizarea directă – capitalizarea rentei funciare.

Abordarea prin piață - Metoda comparației vânzărilor

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate ofertele de vânzare sau tranzacțiile pentru proprietăți similare. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți imobiliare, când există suficiente date din piață. Analiza prețurilor de ofertă sau de tranzacționare este urmată de efectuarea unor corecții, ajustări asupra elementelor de comparație care afectează tipul de proprietate imobiliară evaluată.

În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului fiecărei proprietăți similare comparabile. Pe piață au fost identificate suficiente proprietăți relativ comparabile.

Au fost utilizate pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, analize calitative și cantitative specifice. Majoritatea ofertelor de teren cu dimensiuni comparabile identificate pe piață au perioade de expunere cuprinse între 1 lună și 4/5 luni.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului au fost selectate 4 proprietăți comparabile situate în zona ultracentrală a municipiului București, considerate de evaluator ca fiind relevante, care au fost identificate din punct de vedere fizic (localizate).

Criterii de Comparatie	Proprietate subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Tip tranzactie/oferta		oferta	oferta	oferta	oferta
Descriere comparabile	Teren Intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan
Localizare	Str Academiei, lot 1, sector 1	Str Dr. Dumitru Sergiu	Piata Romana - zona Eminescu	Calea Victoriei- Gheorghe Manu	Universitate - J.L.Calderon
Pret total oferta (euro)		925.000 €	7.408.940 €	3.500.000 €	2.292.000 €
Suprafata teren (mp)	2.239	420	3.113	1.386	764
Pret unitar (euro/mp)		2.202 €	2.380 €	2.525 €	3.000 €
Topografie	Plană	Plană	Plană	Plană	Plană
Deschidere	50-70	43,72	28	34	19,31
Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu	nu
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Condiții financiare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Link		https://www.storia.ro/oferta/piata-victoriei-sanador-teren-de-vanzare-420-mp-pot-max70-IDCUw0	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-ultracentral-p-la-romana-3113mp-82761	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-ultracentral-calea-victoriei-1386mp-	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-ultracentral-p-la-universitatii-764mp-

Observații

- Toate ofertele au fost verificate de evaluator telefonic și identificate și din punct de vedere fizic (localizate).
- Marja de negociere a fost estimată în baza discuțiilor telefonice avute de Evaluator cu proprietarii între -10% din prețul de ofertă.
- Criteriul de comparație (parametrul relevant) luat în calcul în grila de comparații a fost prețul unitar euro/mp.

Ajustări ale elementelor de comparație:

1. Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării, deoarece toate comparabilele sunt similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al elementelor de comparație specifice tranzacționării.
2. Pentru elementul localizare au fost aplicare ajustări comparabilelor C1, C2 și C3 acestea fiind amplasate în zone inferioare, pe baza analizei perechilor de date C3 și C4.
3. Pentru elementul suprafață s-au aplicat ajustări pentru toate comparabilele, pe baza analizei perechilor de date C1 și C2. Ajustarea s-a făcut procentual +/- 0,0028%, pe baza diferenței de suprafață dintre Comparabila 1 și Comparabila 2 și a prețului unitar pe mp.
4. Pentru elementul Utilizare- au fost ajustate toate comparabilele, procentual, în baza corecțiilor din Grila Notarială București 2025 pentru terenuri cu destinație alei, drumuri, căi, platforme.

S-a estimat valoarea de piață a proprietății subiect corespunzătoare celei mai mici ajustări brute efectuate, respectiv valoarea estimată a comparabilei C4.

	Euro	Lei
Valoare unitară obținută	1.967,3	9.926
Valoare totală	4.404.685	
Valoarea teren(rotunjita la euro)	4.405.000	22.224.547
Curs euro la data evaluării	5,0453	
Data evaluării	23.06.2025	

Grila de piață și comparabilele utilizate sunt prezentate detaliat în ANEXA 2.

3.3. Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate în cadrul procesului de evaluare și care conduc la opinia finală asupra valorii. Criteriile care au stat la baza raționamentului evaluatorului în cadrul procesului de reconciliere sunt:

- Adecvarea - abordarea prin venit este singura abordare ce poate fi aplicată ținând cont de contractul de concesiune ce este în derulare.
- Precizia - mare deoarece sunt utilizate informații din piață
- Cantitatea informațiilor - există suficiente informații pentru a estima valoarea de piață a proprietății subiect

Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii, o concluzie profesională, imparțială și logică formulată pe baza experienței profesionale și bazată pe analiza tuturor informațiilor. Aceasta reprezintă percepția evaluatorului despre prețul cel mai posibil, cel mai verosimil într-o tranzacție obiectivă, nepărtinitoare pentru proprietatea evaluată.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru activele subiect sunt factorii care au determinat metoda de evaluare cea mai relevantă și adecvată.

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Valoarea justă a fost estimată în ipoteza continuării activității. Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care poate fi obținut de pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în cazul valorii de piață, cum ar fi reglementările contabile care se aplică pentru instituțiile de stat și reglementările în vigoare referitoare la patrimoniul public.

Valoarea justă (OMFP 1917/2005) a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

În urma analizelor și a calculelor efectuate, în opinia evaluatorului valoarea justă pentru proprietatea imobiliară reprezentând un Imobil format din teren intravilan în suprafață de 2.239 mp, identificat cu numărul cadastral 286384 și construcție C1 cu suprafața construită de 15,1 mp, situat în București, Str. Academiei, sector 1, lot 1 este următoarea

Valoare justă imobil	22.304.547 lei
din care	
Valoare justă teren	22.224.547 lei
Valoare justă construcție C1	80.000 lei

4. ANEXE

ANEXA 1 – Fotografii inspecție

ANEXA 2 – Date și informații din piață utilizate în evaluare

ANEXA 2 – Documente puse la dispoziție de Client

ANEXA 1 – Fotografii inspecție



ANEXA 2 – Date și informații din piață utilizate în evaluare

Grila de piață

Criteria de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile	Str Academiei, lot 1, sector 1	Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 420 mp Amplasare Str Dr. Dumitru Sergiu Acces din drum public asfaltat	Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 3113 mp Amplasare Piata Romana - zona Eminescu Acces din drum public asfaltat	Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 1386 mp Amplasare Calea Victoriei- Gheorghe Manu Acces din drum public asfaltat	Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 764 mp Amplasare Universitate - J.L. Calderon Acces din drum public asfaltat
Pret total oferta (euro)		925 000 €	7.408.940 €	3.500.000 €	2.292.000 €
Suprafata teren (mp)	2.239,00	420,00	3.113,00	1.386,00	764,00
Vicinatati	rezidential/comercial	rezidential/comercial	rezidential/comercial	rezidential/comercial	rezidential/comercial
Pret unitar (euro/mp)		2.202 €	2.380 €	2.525 €	3.000 €
	Link	https://www.storia.ro/oferta/piata-victoriei-banador-teren-de-vanzare-420-mp-pot-max70-IDCUw0	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-piata-romana-3113mp-82761	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-calea-victoriei-1386mp-257063512	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-piata-universitatii-764mp-257090415
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		2.202,38 €	2.380,00 €	2.525,25 €	3.000,00 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor din	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor din	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor din	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor din
in %		-10%	-10%	-10%	-10%
in €		-220,24 €	-238,00 €	-252,53 €	-300,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.982,14 €	2.142,00 €	2.272,73 €	2.700,00 €
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI					
Data ofertei		ianie 2025	ianie 2025	ianie 2025	ianie 2025
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.982,14 €	2.142,00 €	2.272,73 €	2.700,00 €
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.982,14 €	2.142,00 €	2.272,73 €	2.700,00 €
Restrictii legale	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.982,14 €	2.142,00 €	2.272,73 €	2.700,00 €
Conditii de finantare	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.982,14 €	2.142,00 €	2.272,73 €	2.700,00 €
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Str Academiei, lot 1, sector 1	Str Dr. Dumitru Sergiu	Piata Romana - zona Eminescu	Calea Victoriei- Gheorghe Manu	Universitate - J.L. Calderon
Explicatie ajustari		Inferior, ajustare in baza analizei pe perechi de date C3 si C4	Inferior, ajustare in baza analizei pe perechi de date C3 si C4	Inferior, ajustare in baza analizei pe perechi de date C3 si C4	Zona relativ similara Nu s-au aplicat ajustari
in %		20%	20%	20%	0%
in €		396,43 €	428,40 €	454,55 €	0,00 €
Categorie de folosinta	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Destinatie	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CMBU	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	relativ similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Drum de acces	drum public asfaltat	drum public asfaltat	drum public asfaltat	drum public asfaltat	drum public asfaltat
Explicație ajustări		Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Utilitati	toate	toate	toate	toate	toate
Explicație ajustări		Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Caracteristici fizice					
Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
Suprafata teren (mp)	2.239	420	3.113	1.386	764
Diferenta		1.819	-874	853	1.475
Explicație ajustări		Suprafata mai mica/ajustare de +/- 0,028% pe baza analizei diferentelor dintre C1	Suprafata mai mare/ajustare de +/- 0,028% pe baza analizei diferentelor dintre C1 si C2	Suprafata mai mica/ajustare de +/- 0,028% pe baza analizei diferentelor dintre C1 si C2	Suprafata mai mica/ajustare de +/- 0,028% pe baza analizei diferentelor dintre C1
in %		5,04%	-2,42%	2,36%	4,09%
in €		99,92 €	-51,88 €	53,72 €	110,37 €
Deschidere					
Nr. deschideri	1 deschidere	2 deschideri	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere
Lungime deschidere (m)	45,0	43,72	28	34	19,31
Explicație ajustări		Relativ Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Utilizare	Parcare, aer, spate curte	Curți construcții	Curți construcții	Curți construcții	Curți construcții
Explicație ajustări		Ajustare in baza corectiilor din Grila Notariale Bucuresti 2025 pentru terenuri cu destinația de alei, drumuri, cai, platforme			
in %		-30%	-30%	-30%	-30%
in €		-743,55 €	-755,56 €	-834,30 €	-843,11 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.735 €	1.763 €	1.947 €	1.967 €
Ajustare totală netă		-247,20 €	-379,04 €	-326,03 €	-732,74 €
Ajustare totală netă (% din pret vanz)		-12,47%	-17,70%	-14,35%	-27,14%
Ajustare totală brută		1.239,89 €	1.235,84 €	1.342,57 €	953,47 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		62,55%	57,70%	59,07%	35,31%
Pret ajustat (euro/mp)*	1.967,3 €	1.734,94 €	1.762,96 €	1.947 €	1.967 €
Numar ajustari		3	3	3	2

* A fost selectata comparabila cu cea mai mica ajustare bruta.

	Euro	Lei
Rezultat unitar obtinut	1.967	9.926
Valoarea totală	4.404.685	
Valoarea totală rotunjit	4.405.000	22.224.547

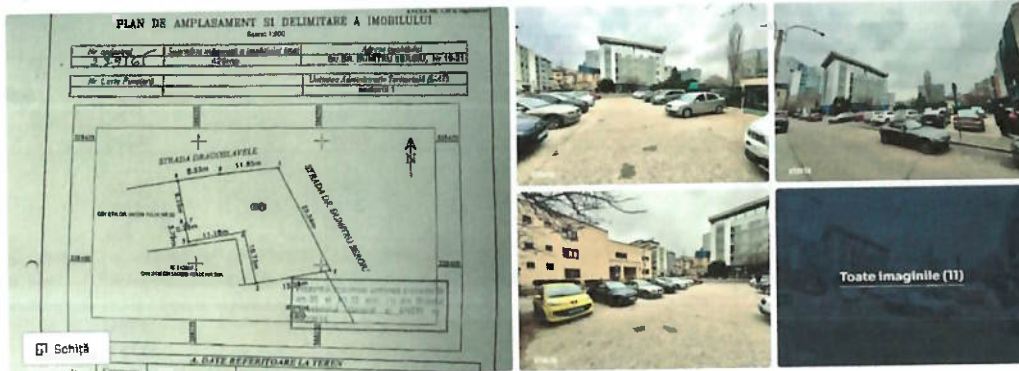
Curs BNR euro/lei 5,0453
Data evaluării 23.06.2025

Harta comparabile



Comparabile utilizate

Comparabila 1 <https://www.storia.ro/ro/oferta/piata-victoriei-sanador-teren-de-vanzare-420-mp-pot-max70-IDCUw0>



Piața Victoriei - SANADOR / Teren de Vânzare - 420 MP/ POT max=70%

925 000 € 2 202 €/m²

Topis Imobiliare

Topis Imobiliare

☎ 0724 798 495

~ Teren Ultracentral de Vânzare **Suprafața 420 MP----- Zona Victoriei;**

~ Clinica SANADOR Victoriei;

~ **Suprafața 420 MP – Str. Dr. Dumitru Sergiu;**

~ Locație premium – Vizavi de Spitalul Sanador, zonă ultracentrală, ideală pentru investiții imobiliare;

~ **COMISION – 0%;**

~ **Suprafață: 420 mp;**

~ Dublă deschidere: 23.34 m pe Str. Dr. Dumitru Sergiu / 20.38 m pe Str. Dragoslavele;

~ Regim tehnic (PUG – Zona CA2);

• POT max = 70% (>6 niveluri);

• CUT max = 3.0 (>6 niveluri);

* Certificat Urbanism (2021): aprobat pentru S+P+6E+T, funcțiuni mixte;

* Potrivit pentru dezvoltare:

* Proiecte rezidențiale & comerciale;

* Clinici medicale, birouri, hotel, retail;

~ Preț: (negociabil);

~ COMISION – 0%;

~ Acte la zi – Tranzacție rapidă!

Comparabila 2 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-p-ta-romana-3113mp-82761>

REL4000311 Teren 3113 mp - Piata Romana

Piata Romana, Bucuresti - Vezi Harta

2.000.000 € + TVA / mp

6.226.000 € + TVA



Florin Drutu
Asesorat Adresat
SVN Romania I
Residentialist I Victoriei
PRO



0317100199
Apeleaza acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



SVN Romania va prezenta la vanzare un teren situat pe str. Mihai Eminescu, la doar 2 minute distanta de Piata Romana
Terenul este format din 2 loturi:

- lotul 1: 1207 mp
- lotul 2: 1906 mp

Conform certificatului de urbanism obtinut in anul 2022, terenul se afla in zona protejata 24 - Eminescu, coeficientii fiind urmatoarii:

- POT max - 80%
- CUT max - 6

[Citește mai puțin](#)

Specificații

ID anunț: X658137SU

Actualizat in: 08 05 2025

Suprafață teren

3113 mp Tip teren:

Construcții

Clasificare teren

Intravilan Front stradal

28 m

Facilități

Destinație

Rezidential Industrial Comercial Agricol De vacanta

Utilități

Apă Canalizare Gaze Curent

Amenajare strazi

Asfaltate Mijloace de transport in comun Iluminat stradal

Comision

Standard

Vicii:

Fara vicii

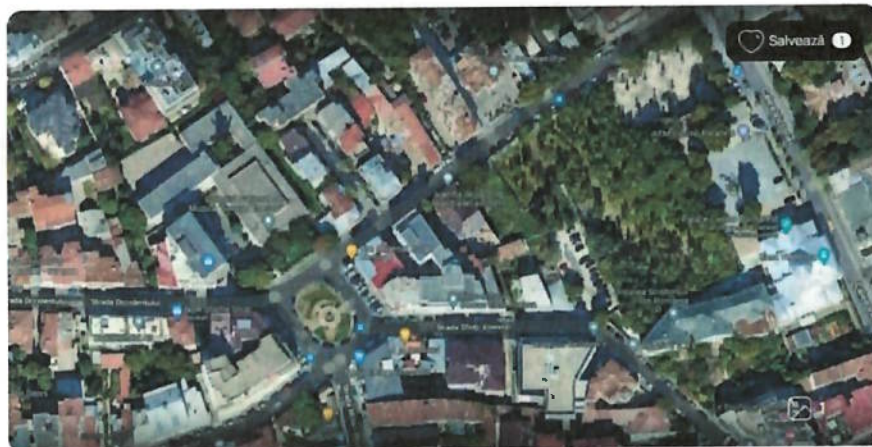
Comparabila 3 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-calea-victoriei-1386mp-257063512>

VANZARE TEREN, SECTOR 1, CALEA VICTORIEI, GHEORGHE MANU, ST 1386 MP

Calea Victoriei, Bucuresti - Vezi Harta

2.525.25 €/mp

3.500.000 €



Salvează 1



Edmond Cristescu
Professional Consulting



0722532348
0212228140

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

PREȚ TOTAL 3.500.000 EUR | PREȚ / M.P. 2.525 EURO | INCIDENTA / M.P.C. 1.262.5 EURO*

DETALII TEREN

TERITORIAL: Sector 1

PUNCT DE REPER: Calea Victoriei

AMPLASAMENT: Str. Gheorghe Manu

SUPRAFAȚA TOTALĂ: 1386 MP

FRONT STRADAL TOTAL: 34 M

[Citește mai mult](#)

Specificații

ID anunț: XFK413008

Actualizat în: 05.05.2025

Suprafață teren:

1386 mp Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

34 m

Nr fronturi stradale:

1

Facilități

Utilități:

Apă Canalizare Gaze Curent Curent trifazic

Alte caracteristici:

La șosea

Comision:

%

Comparabila 4

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-p-ta-universitatii-764mp-257090415>

VANZARE TEREN, SECTOR 2, UNIVERSITATE-T.N.B., ST 764 MP

P la Universitatea București - Văz Herta

5.000.00 €/mp

2.292.000 €



Edmond Cristescu
Professional Consulting
PRO

0722532348
0212228143

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Raportează anunț

PRET TOTAL 2 292 000 EUR | PRET/ M P 3 000 EURO | INCIDENTA/ M P C 769 EURO*

DETALII TEREN

TERITORIAL: Sector 2

PUNCT DE REPER: Rosetti

AMPLASAMENT: Str. Jean Louis Calderon

SUPRAFATA TOTALA: 764 MP

FRONT STRADAL TOTAL: 19,31 M

[Citește mai mult](#)

Specificații

ID anunț: XFK41300J

Actualizat in: 05.05.2025

Suprafață teren:	764 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	19 m
Nr fronturi stradale:	1		

Facilități

Utilități:	Apă	Canalizare	Gaze	Curent	Curent trifazic
Amenajare strazi:					Asfaltate
Alte caracteristici:				La șosea	Teren împrejmuit
Comision:					%

ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Nr. 64263/12.04.2025

MUNICIPIUL BUCUREȘTI DIRECȚIA PATRIMONIULUI	
24 APR. 2025	
INTRARE	NR. 64263

Către:

Direcția Patrimoniu,

În atenția Doamnei Director Executiv Mariana PERȘUNARU

Urmare a solicitării dumneavoastră cu nr. 64263 din data de 17.04.2025, înregistrată la Direcția Asistență Tehnică și Juridică în data de 17.04.2025, vă transmitem, în copie certificată, un exemplar al Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 120/03.04.2025 privind dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 262881, proprietate publică a Municipiului București, situat în București, strada Academiei, în două loturi.

Cu stimă,

Director Executiv, 28.04.2025
Mariana BROD

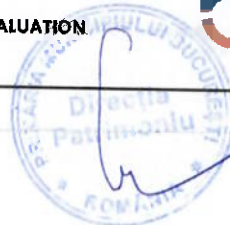


Șef Serviciu,
Ileana BULEANDRĂ

Întocmit,
Expert - Maria Proca
2 ex./ 23.04.2025
Anexa – 2 pag. A4 și 2 pag. A3

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel. 021.305.66.00, interior 3027
<http://www.pmb.ro>





CONFORM CU ORIGINALUL



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 262881, proprietatea publică a Municipiului București, situat în București, strada Academiei, în două loturi

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București nr. 54366/02.04.2025 și raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. 53478/02.04.2025;

Văzând avizul Comisiei de patrimoniu nr. 18/03.04.2025 și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr. 109/03.04.2025 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare:

- Adresa nr. 20/6398/MD/07.03.2025/20D și nr.170/COM/07.03.2025 la Secretariatul General al Guvernului și a adresei nr. 10350/10.03.2025 înregistrată la Ministerul Afacerilor Interne - Direcția Secretariat General, la Primăria Municipiului București cu nr. 38458/10.03.2025, la Cabinet Viceprimar 2 cu nr. 39553/12.03.2025 și la Direcția Patrimoniu cu nr. 38458/11.03.2025 și cu nr. 39553/14.03.2025, prin care ni se transmite solicitarea Guvernului privind transmiterea unei cereri către Consiliul General al Municipiului București în scopul adoptării de către acesta a unei hotărâri privind trecerea unui imobil din domeniul public al Municipiului în domeniul public al statului, în vederea dării în administrarea Ministerului Afacerilor Interne;

- Adresa nr. 1018/18.03.2025 emisă de Centrul Cultural Palatele Brâncovenești, înregistrată la Primăria Municipiului București - Direcția Patrimoniu cu nr. 44479/19.03.2025;

În conformitate cu prevederile:

- Art. 25 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Art. 23 din Ordinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/08.02.2023 privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

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

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România; tel.: +4021 305 55 00; www.cmh.ro

CONFORM CU ORIGINALUL

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE:

Art.1 (1) Se aprobă dezmembrarea imobilului – artera de circulație Str. Academiei, proprietate publică a municipiului București, identificat cu nr. cadastral 262881, în două loturi, după cum urmează:

- lotul 1 - în suprafață de 2239,00 m.p.
- lotul 2 - în suprafață de 8613,00 m.p.

(2) Imobilele menționate la alin.1 (1) se identifică conform anexel, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

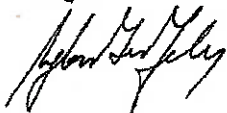
Art.2 Se împuternicește Primarul General al Municipiului București să semneze actul autentic de dezmembrare cadastrală, în numele și pentru Municipiul București.

Art.3. Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General 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 03.04.2025.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

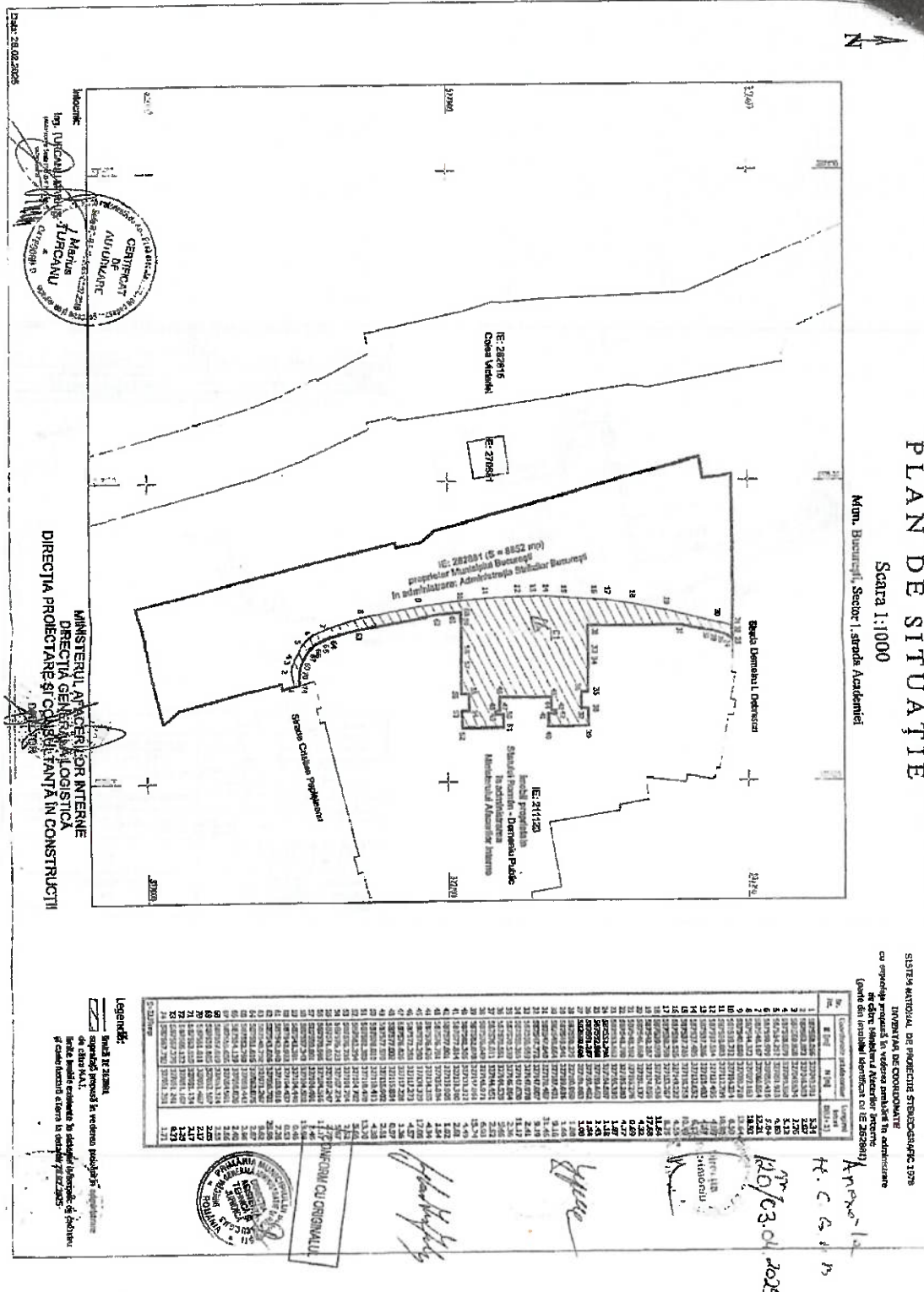
Bogdan-Ion Jelea

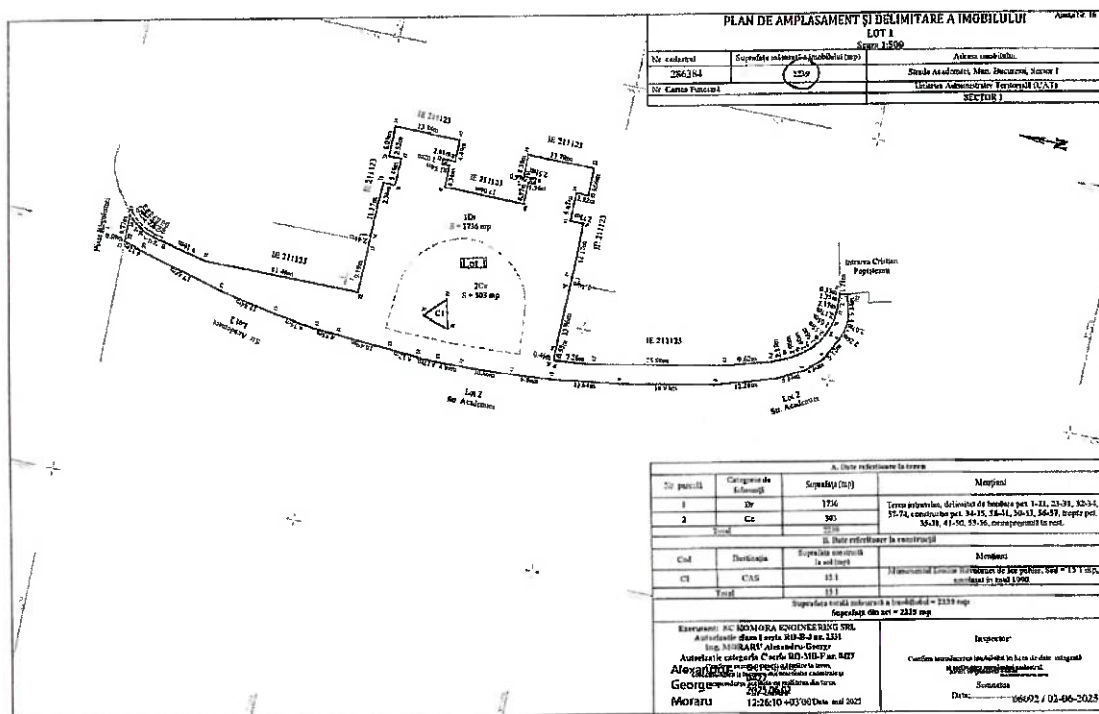


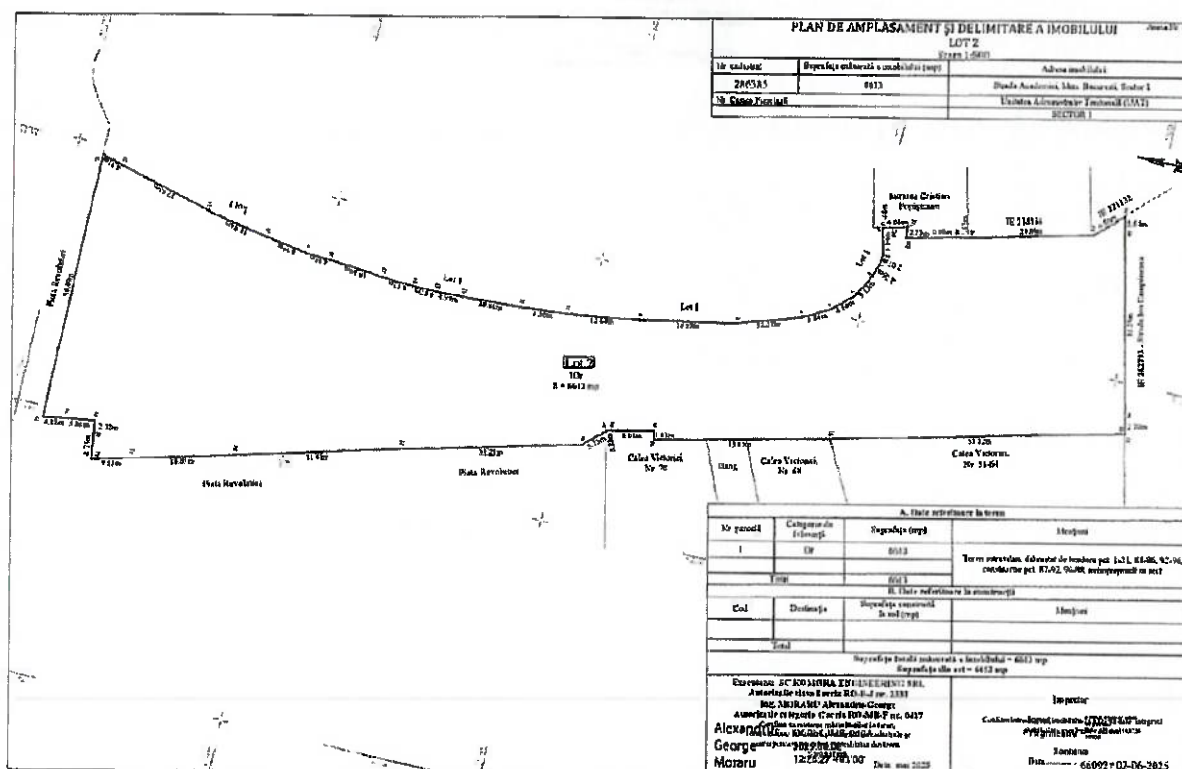
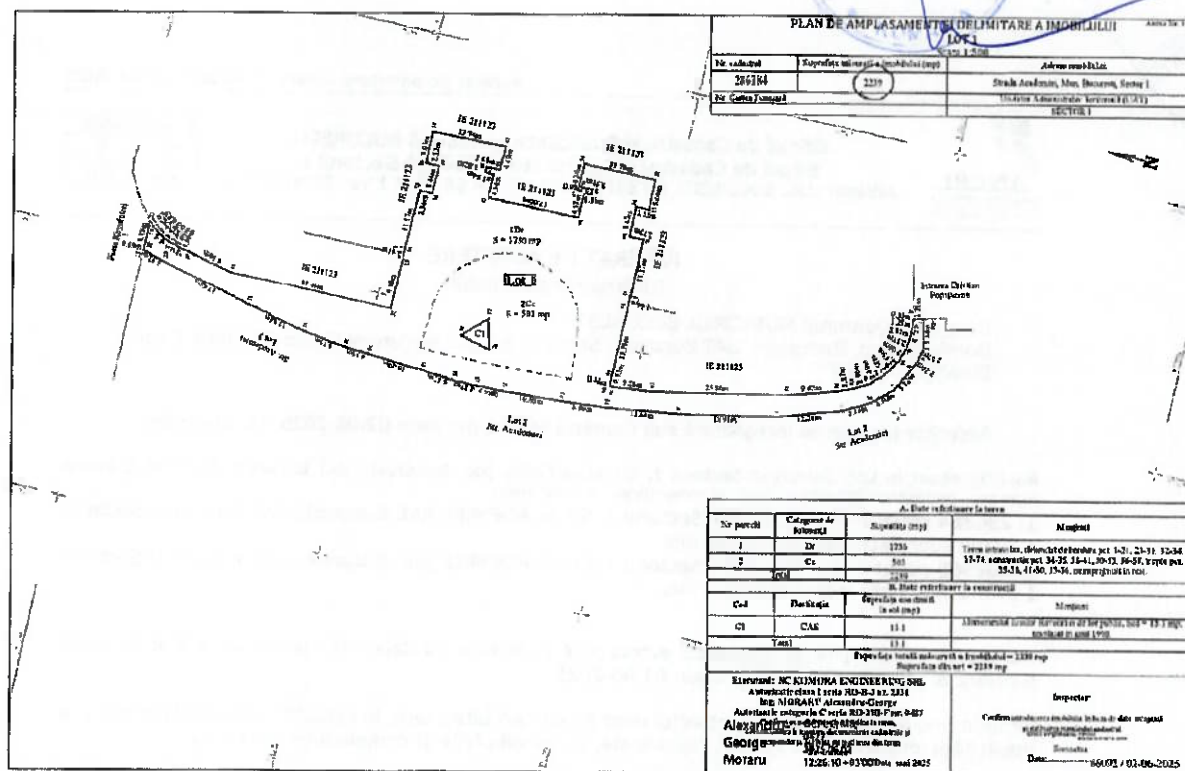
București, 03.04.2025
Nr. 120

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana Zamfir









Referat de admitere, cerere nr. 66092 / 02-06-2025



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1
Adresa: LOC: BUCUREȘTI, BD EXPOZITIEI NR. 1A SECTOR 1 Tel: 0374488100

Nr. cerere	66092
Ziua	02
Luna	06
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare Imobil)

Domnului/Doamnei MUNICIPIUL BUCUREȘTI
Domiciliul Jud. București, UAT București Sectorul 5, Loc. București Sectorul 5, Bdul Regina Elisabeta, Nr. 47

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 66092 din data 02-06-2025, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. București Sectorul 1, Str ACADEMIEI, Jud. București, UAT București Sectorul 1 având numărul cadastral 262881 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) 286384 situat în Loc. București Sectorul 1, Str ACADEMIEI, Jud. București, UAT București Sectorul 1 având suprafața măsurată 2239 mp;
- 2) 286385 situat în Loc. București Sectorul 1, Str ACADEMIEI, Jud. București, UAT București Sectorul 1 având suprafața măsurată 6613 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BUCUREȘTI la data: 04-06-2025.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
IONUT VIRGHILEANU

Ionut Virghileanu
Serviciu digital de semnătură
Data 2025.06.04 14:23:30 +E170W

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 262881 / UAT Bucuresti Sectorul 1

ANCPI
AGENCIUL NAȚIONAL
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

LOC: BUCUREȘTI, BD EXPOZITIEI NR. 1A SECTOR 1 Tel: 0374488100

Nr. cerere	88092
Ziua	02
Luna	06
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 262881 / UAT Bucuresti Sectorul 1

TEREN Intravilan

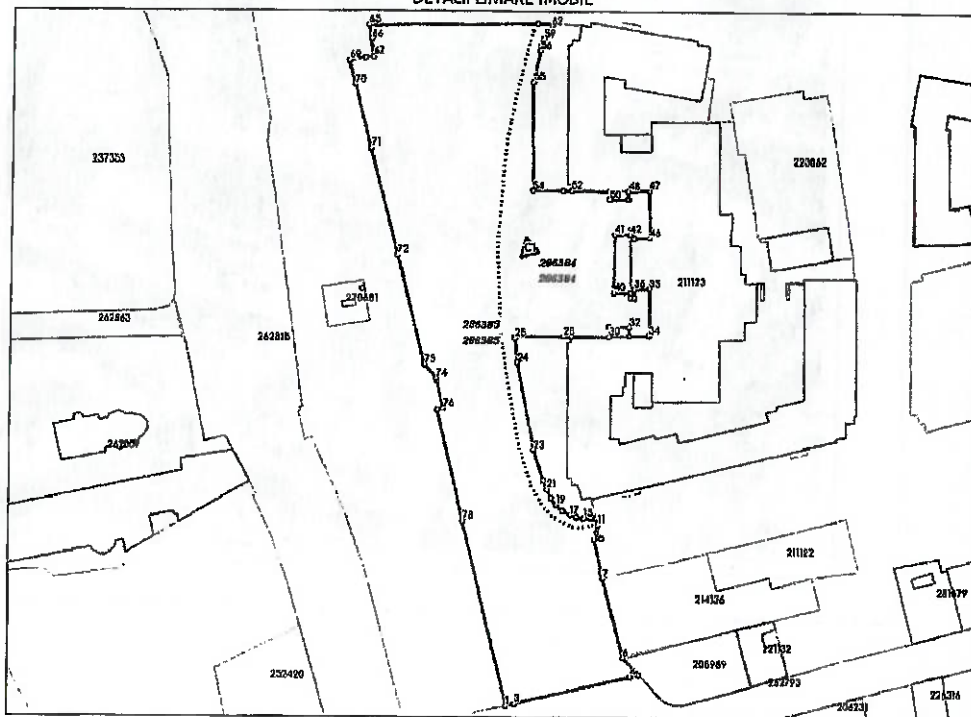
Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti
Sectorul 1, Str. ACADEMIEI

Comuna/Oraș/Municipiul: Bucuresti Sectorul 1

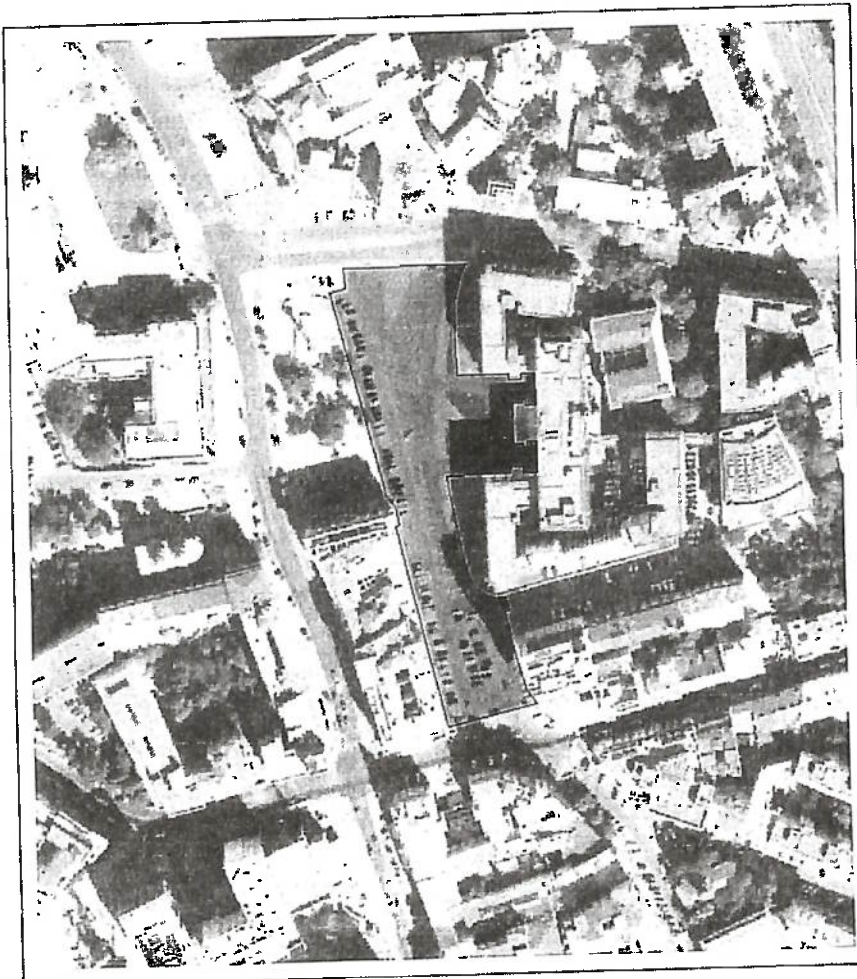
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
262881	8852	Teren intravilan, delimitat de trepte între punctele 29-30-31-32, 35-36-37-38-39-40-41-42-43-44, 47-48-49-50, de construcție între punctele 28-29, 32-33-34-35, 44-45-46-47, 50-51, nelprejmuit în rest.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 262881 / UAT Bucuresti Sectorul 1
Incastrare in zonă
scara 1:2000



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

Pagina 2 din 4

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 262881 / UAT Bucuresti Sectorul 1

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	503			
2	drum	DA	8.349			
	TOTAL:		8.852			

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinte
1	262881-C1	constructii administrative si social culturale	15,1	Cu acte	Monumentul Eroilor Revolutiei de for public, Scd = 15.1 mp, amplasat in anul 1990.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Incepu	Punct sfarsit	Lungime segment r (m)	Punct Incepu	Punct sfarsit	Lungime segment r (m)	Punct Incepu	Punct sfarsit	Lungime segment r (m)
1	2	0.042	2	3	2.654	3	4	35.247
4	5	2.544	5	6	6.859	6	7	24.089
7	8	1.63	8	9	9.897	9	10	2.12
10	11	4.061	11	12	2.148	12	13	0.331
13	14	1.249	14	15	2.173	15	16	2.174
16	17	2.049	17	18	2.555	18	19	2.556
19	20	2.404	20	21	2.962	21	22	2.867
22	23	9.616	23	24	25.958	24	25	7.257
25	26	0.525	26	27	0.459	27	28	13.962
28	29	2.458	29	30	11.165	30	31	2.732
31	32	5.67	32	33	2.52	33	34	5.66
34	35	13.696	35	36	4.375	36	37	2.511
37	38	0.968	38	39	1.355	39	40	4.568
40	41	17.056	41	42	4.336	42	43	1.537
43	44	1.02	44	45	2.605	45	46	4.491
46	47	13.741	47	48	6.03	48	49	2.52
49	50	5.461	50	51	2.359	51	52	11.175
52	53	2.406	53	54	9.187	54	55	31.459
55	56	9.159	56	57	1.658	57	58	1.077
58	59	1.076	59	60	1.537	60	61	1.428
61	62	1.181	62	63	1.067	63	64	4.772
64	65	50.78	65	66	4.116	66	67	5.277
67	68	2.324	68	69	4.748	69	70	7.15
70	71	19.048	71	72	31.909	72	73	33.255
73	74	5.327	74	75	0.817	75	76	8.075
76	77	1.615	77	78	33.626	78	1	55.815

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	66092	02.06.2025	05.06.2025	Dezmembreare/Cornasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 66092 înregistrată la data de 02.06.2025, s-a propus dezmembrearea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	286384	2239	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str ACADEMIEI, Jud. Bucuresti
2	286385	6613	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str ACADEMIEI, Jud. Bucuresti

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BUCURESTI la data: 04-06-2025
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.



CENTRUL CULTURAL
PALATELE BRANCOVEȘTI

18 03 1018
data

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA PATRIMONIULUI
Serviciul Evidență Patrimoniu
relatiipublice@pmb.ro

Spre știință: Cabinet Viceprimar 2

Urmare la adresa cu nr. 38458/18.03.2025, vă comunicăm următoarele referitor la:

b) Construcția CI reprezintă „Monumentul Eroilor Revoluției” de for public, înscrisă în CF nr. 262881-CI.

1. „Monumentul Eroilor Revoluției” a fost realizat de Arh. Gheorghe Verona și Arh. Dan Oproiu și a fost amplasat în 1990, în temeiul H.G. nr. 1307/15.12.1990, cu fonduri din contul „Libertatea” puse la dispoziția PMB;

2. „Monumentul Eroilor Revoluției” nu este clasat ca monument istoric;

3. Locația monumentului se află în Piața Revoluției/Str. Academiei (în fața Ministerului Afacerilor Interne);

4. Dimensiuni: 1,45x4,35x4,25, realizat din plăci de marmură;

5. Valoarea de inventar este de 80.000 lei;

6. Monumentul a intrat în administrarea AMPT prin Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 1685/1999, ulterior a fost preluat de DGAPMFP respectiv CCPBPB

Cu deosebită considerație,
Director general
Marian Geani DINU

Director,
Robert-Iulian HRISTEA

Șef Serviciul Patrimoniu, Conservare și Monitorizare Monumente de For Public,
Simion LINCA

Întocmit,
Referent de specialitate IA,
Sorina MIHAESCU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

Nr. 112089 / 10.07.2025

REFERAT DE APROBARE

privind trecerea din domeniul public al Municipiului București în domeniul public al statului a imobilului identificat cu nr. cadastral 286384, în vederea dării în administrare Ministerului Afacerilor Interne

Prin aprobarea Notei privind transmiterea unei cereri către Consiliul General al Municipiului București, în scopul adoptării de către aceasta a unei hotărâri privind trecerea unui imobil din domeniul public al municipiului București din domeniul public al statului, în vederea dării în administrare a Ministerului Afacerilor Interne (înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 38458/10.03.2025 și la Direcția Patrimoniu cu nr. 38458/11.03.2025), Secretariatul General al Guvernului solicită adoptarea de către Consiliul General al Municipiului București a unei hotărâri privind trecerea unei părți din imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 262881 București, compusă din teren în suprafață de 2239,00 mp și a construcției C1, din domeniul public al municipiului București în domeniul public al statului, în vederea dării în administrarea Ministerului Afacerilor Interne.

Imobilul solicitat se află în proximitatea imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 211123, pe care Ministerul Afacerilor de Interne îl deține în administrare, situat în Piața Revoluției nr. 1A, sector 1, Municipiul București.

Ministerul Afacerilor Interne precizează, că având în vedere caracterul special al obiectivului – instituție din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională – a fost necesară impunerea unor restricții, prin amplasarea unor bariere, precum și a punctelor de control acces.

Astfel, ca urmare a adoptării de către Municipiul București a unei hotărâri privind trecerea suprafeței de 2239,00 mp din domeniul public al Municipiului București în domeniul public al statului, în vederea dării în administrare Ministerului Afacerilor Interne, acest lucru va aduce multiple beneficii prin crearea unui perimetru securizat, creșterea controlului asupra accesului și perimetrului, protecția infrastructurii și a resurselor interne și nu în ultimul rând flexibilitate în gestionarea situațiilor de urgență.

Având în vedere faptul că terenul în suprafață de 2239,00 mp reprezintă parte din imobilul – str. Academiei, proprietate publică a Municipiului București, aflată în administrarea Administrației Străzilor București, a fost necesară dezmembrarea Străzii Academiei în două loturi.

Astfel, a fost adoptată Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 120/03.04.2025 prin care strada Academiei a fost dezmembrată în două loturi:

- Lotul 1, ce urmează a fi trecut în proprietatea publică a statului și în administrarea Ministerului Afacerilor Interne;
- Lotul 2, ce rămâne în proprietatea publică a Municipiului București și în administrarea Administrației Străzilor București.

Imobilul Str. Academiei, lot 1, rezultat în urma dezmembrării, se identifică cu nr. cadastral 286384, are suprafața de 2239,00 mp, și cu nr. cadastral 286384-C1 – construcție, este proprietatea publică a Municipiului București, aflate în administrarea Administrației Străzilor București și Centrul Cultural Palatele Brâncovenești și nu prezintă mențiuni înscrise privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

Imobilul se compune din teren intravilan neîmprejmuit, ce are o valoare de inventar de 22.224.547 lei și construcția – Monumentul Eroilor Revoluției de for public înscrisă în Cartea Funciară nr. 286384-C1, ce are o valoare de inventar de 80.000 lei.

Astfel, având în vedere cele menționate, în baza raportului de specialitate întocmit de către Direcția Patrimoniu și în temeiul prevederilor:

- art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 287 lit. b), art. 293, art. 298, art. 299, art. 300 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

propun spre dezbateră Consiliului General al Municipiului București, Proiectul de Hotărâre privind trecerea din domeniul public al Municipiului București în domeniul public al statului a imobilului identificat cu nr. cadastral 286384, în vederea dării în administrare Ministerului Afacerilor Interne.

PRIMAR GENERAL,

Stelian BUJDUVEANU

AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDIC
Director executiv,

Adrian IORDACHE



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Direcția Transporturi

Direcția Cultură, Învățământ, Turism

Nr. DP/107283/07.07.2025

Nr. DT/107283/07.07.2025

Nr. DCIT/107283/07.07.2025

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

privind trecerea din domeniul public al Municipiului București în domeniul public al statului a imobilului identificat cu nr. cadastral 286384, în vederea dării în administrare Ministerului Afacerilor Interne

Conform adresei Secretariatului General al Guvernului cu nr. 20/6398/MD/07.03.2025 și 20Dnr. 170/COM/07.03.2025, înregistrată la Registratura PMB sub nr. 38458/10.03.2025, comunicată Direcției Patrimoniu în data de 11.03.2025, Ministerul Afacerilor Interne, prin Nota nr. 201/04.03.2025, solicită adoptarea unei hotărâri de către Consiliul General al Municipiului București privind trecerea unui imobil din domeniul public al Municipiului București în domeniul public al statului, în vederea dării în administrare Ministerului Afacerilor Interne.

Imobilul vizat se află în proximitatea unei alte proprietăți, înscrisă în Cartea Funciară nr. 211123, aflată în administrarea Ministerului Afacerilor Interne, situată în Piața Revoluției nr. 1A, sector 1, Municipiul București și este compus din:

- Teren intravilan neîmprejmuit, evaluat la o valoare de inventar de 22.224.547 lei;
- Construcția C1 – Monumentul Eroilor Revoluției de For Public, înscrisă în Cartea Funciară sub nr. 286384-C1, cu o valoare de inventar de 80.000 lei.

Ministerul Afacerilor Interne subliniază că, având în vedere natura specială a obiectivului – instituție din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională – este necesară impunerea unor măsuri restrictive, inclusiv amplasarea unor bariere și a unor puncte de control pentru acces.

În acest context, adoptarea hotărârii de către Municipiul București privind transferul unei suprafețe de 2.239 mp din domeniul public al Municipiului București în domeniul public al statului, pentru a fi dată în administrarea Ministerului Afacerilor Interne, va genera multiple beneficii. Printre acestea se numără crearea unui perimetru securizat, creșterea controlului asupra accesului și a zonei, protecția infrastructurii și a resurselor interne, precum și o mai mare flexibilitate în gestionarea situațiilor de urgență.

Având în vedere faptul că terenul în suprafață de 2.239 mp reprezintă o parte din imobilul situat pe strada Academiei, proprietate publică a Municipiului București aflată în administrarea Administrației Străzilor București, a fost necesară dezmembrarea arterei de circulație Strada Academiei în două loturi distincte.

În consecință, prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 120/03.04.2025, strada Academiei a fost împărțită astfel:

- Lotul 1, care face obiectul prezentului raport și care urmează să fie trecut în proprietatea publică a statului și în administrarea Ministerului Afacerilor Interne;
- Lotul 2, care rămâne în proprietatea publică a Municipiului București și în administrarea Administrației Străzilor București.

Imobilul situat pe strada Academiei, Lot 1, rezultat în urma dezmembrării, este identificat cu nr. cadastral 286384, având o suprafață de 2.239,00 mp, și cu nr. cadastral 286384-C1 pentru construcție, respectiv monument. În Cartea Funciară nu sunt mențiuni privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție sau alte sarcini.

MONUMENTUL EROILOR REVOLUȚIEI este o construcție edificată pe suprafața de 15,1 mp. Edificiul cultural a fost realizat de art. Gheorghe Verona și arh. Dan Oproiu, nu este clasat ca monument istoric, fiind realizat din plăci de marmură. Monumentul se află în administrarea Centrului de Cultură *Palatele Brâncovenești de la Porțile Bucureștiului*, serviciu public de interes local.

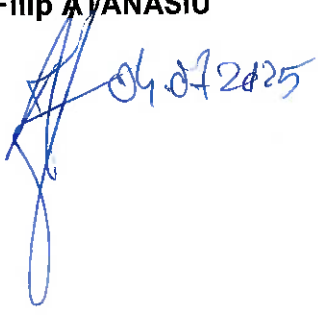
Având în vedere cele menționate și în temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (1), (2) și (3), art. 166 alin. (2) lit. g) și alin. (3), art. 173 alin. (1) lit. c) și f), art. 182 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 287 lit. b), art. 293, art. 298, art. 299 și art. 300 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 *privind Codul Administrativ*, cu modificările și completările ulterioare, a fost întocmit prezentul raport de specialitate comun referitor la proiectul de hotărâre *privind trecerea din domeniul public al Municipiului București în domeniul public al statului a imobilului identificat cu nr. cadastral 286384, în vederea dării în administrare Ministerului Afacerilor Interne.*


DIRECȚIA PATRIMONIULUI
Director Executiv
Mariana PERȘUNARU


DIRECȚIA TRANSPORTURILOR
Director Executiv
Ion Victor TARTACUTA


DIRECȚIA CULTURĂ
Director Executiv
George Bogdan BORUNĂ


Șef Serviciu
Ing. Camelia MĂNDESCU


Șef Serviciu
Filip ATANASIU


Șef Serviciu
Raluca ALEXANDRESCU

Întocmit: Denisa BOLBEȘ, Expert superior

Data: 01.07.2025