

Pct. 57



— Căsușă de Patrimoniu
— Căsușă de Juridic
29.07.2025

Consiliul General al Municipiului București

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



HOTĂRÂRE

privind transmiterea imobilului „Cinematograful Giulești” din Calea Giulești nr. 56, 56A, înscris în cartea funciară cu nr. 248388, din administrarea Sectorului 6 al Municipiului București în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate nr. / 2025 al Direcției Patrimoniu;

Văzând raportul Comisiei pentru Patrimoniu și avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de:

- Sentința Civilă nr. 1246/15.04./2014 pronunțată de Curtea de apel București Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1901/2016 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Secția de Contencios Administrativ și Fiscal și Decizia nr. 537/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Secția de Contencios Administrativ și Fiscal;

- Încheierea dispusă de Judecătoria Sectorului 1 – Secția a II-a Civilă în ședința din Camera de Consiliu din data de 21.03.2018, în dosarul nr. 7430/299/2018;

- Procesul-verbal încheiat în data de 13.04.2018 în dosarul de executare nr. 56/2018 de către Biroul Executorului Judecătoresc Sersea Adrian-Eugen, privind punerea în posesie a Sectorului 1 al Municipiului București, asupra imobilului Cinematograf Giulești, situat în Calea Giulești nr. 56A;

- Legea nr. 101/2023 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia și pentru reglementarea unor măsuri privind sălile și grădinile de spectacol cinematografic, a fost reglementată adresa imobilului;

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 04/30.01.2025, privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificare a H.C.G.M.B. nr. 213/26.11.2015 și transmiterea imobilului „Cinematograful Giulești” din Calea Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București;

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 102/29.05.2025 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4 din 30.01.2025, privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificare a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului „Cinematograful Giulești”, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București;

Adresa nr. 4415/22.01.2025, emisă de Primăria Sectorului 6, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 9790/22.01.2025;

În temeiul prevederilor O.G. nr. 8/2019 pentru modificarea O.G. nr. 39/2005 privind cinematografia;

În conformitate cu prevederile art. 108, lit a), art. 129, alin.(2), lit. c), alin. (6) lit. a), alin (7) lit. d), art. 139, alin. (3), lit. g), art. 166, alin.(2), litera g), art. 298 lit. b), art. 299 și art. 300 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă transmiterea imobilului „Cinematograful Giulești” din Calea Giulești nr. 56, 56A, din administrarea Sectorului 6 al Municipiului București în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București.

Art. 2 Imobilul menționat la art. 1 se identifică conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre și va fi inventariat de către administrator ca bun care aparține domeniului public al municipiului București.

Art. 3 Imobilul (teren și construcție) precizat la art. 1 are valoarea de inventar de 1.759.421 lei, pentru teren și construcția desfășurată are valoarea de inventar de 478.618 lei.

Art. 4 Schimbarea destinației bunului imobil duce la revocarea dreptului de administrare.

Art. 5 Sectorului 1 al Municipiului București va întreprinde toate demersurile pentru înscrierea în cartea funciară a dreptului de administrare în favoarea acestuia.

Art. 6 Predarea-primirea imobilului se face pe bază de proces-verbal încheiat între reprezentanți ai Sectorului 1 al Municipiului București și ai Sectorului 6 al Municipiului București, în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri, urmând a fi comunicat Municipiului București prin Direcția Patrimoniu.

Art. 7. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri art. 1 din Hotărârea Consiliului General nr. 213/26.11.2015, se modifică în mod corespunzător.

Art. 8 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București, Sectorului 1 al Municipiului București și Sectorului 6 al Municipiului Bucureștivor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința C.G.M.B. din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Georgiana Zamfir**

București,
Nr.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 6

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 248388 București Sectorul 6

Nr. cerere	44093
Ziua	29
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188859317



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 6, Loc. București Sectorul 6, Calea Giulești, Nr. 56,56A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	248388	1.355	Teren neîmprejmuit; Lot 2 rezultat în urma dezlipirii.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	248388-C1	Jud. București, UAT București Sectorul 6, Loc. București Sectorul 6, Calea Giulești, Nr. 56,56A	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:732 mp; Cinematograf "Giulești", edificat în 1963 din beton, cu regimul de înălțime S+P+1E, fara lift, fara C.P.E.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
44093 / 29/04/2025		
Act Notarial nr. 831, din 28/04/2025 emis de BUCUR NICOLETA;		
B1	Se înființează cartea funciara 248388 a imobilului cu numărul cadastral 248388 / UAT București Sectorul 6, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 233333 înscris în cartea funciara 233333;	A1
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE NR. 1559, din 06/11/2018 emis de Baias Valeria;		
B2	Se înființează cf. 233333 a imobilului cu nr. cad. 233333/București Sectorul 6 ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.228663\cf.228663; -- nr.cad.232240\cf.232240;	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 233333/București Sectorul 6, înscrisa prin încheierea nr. 83741 din 07/11/2018;		
Act Administrativ nr. 213, din 26/11/2015 emis de CONSILIUL GENERAL MUN. BUCUREȘTI;		
B3	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 6		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 233333/București Sectorul 6, înscrisa prin încheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 228663/București Sectorul 6, înscrisa prin încheierea nr. 16564 din 18/03/2016;		
Act Administrativ nr. 81789, din 21/11/2017 emis de OCPI. Buc.;		
B4	se îndreapă eroarea materială din prezenta carte funciara, în sensul menționării corecte a denumirii proprietarului, respectiv : MUNICIPIUL BUCUREȘTI ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 6	A1, A1.1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 233333/București Sectorul 6, înscrisa prin încheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 228663/București Sectorul 6, înscrisa prin încheierea nr. 18009 din 07/03/2018;		
Hotărâre Judecatorească nr. 537 din dosar nr. 3618/1/2016, din 16/02/2017 emis de ÎNALȚA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE; Hotărâre Judecatorească nr. 1246 din dosar nr. 8128/2/2013, din 15/04/2014 emis de ÎNALȚA CURTE DE APPEL BUCUREȘTI; Hotărâre Judecatorească nr. 1901 din dosar nr.8128/2/2013, din 14/06/2016 emis de ÎNALȚA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE;		
B5	se notează Decizia nr. 537/16.02.2017 din dosar nr. 3618/1/2016 pronunțată de ÎNALȚA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE , având ca parti, Consiliul Local al Sectorului 1 București , Sectorul 1 al Municipiului București si Regia Autonomă a Distribuției si Exploatarei Filmelor Romania -Film	A1, A1.1

Anexa la H.C.F.U.B.

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 228663/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 25965 din 05/04/2018;		
Act Administrativ nr. 60791, din 21/08/2018 emis de OCPIB;		
B6	se noteaza receptia propunerii de comasare a imobilului de la A1, cu imobilul idenificat cu nr. cad. 232240 ,rezultand un imobil identificat cu nr. cadastral 233333 in conformitate cu disp. art.23, lit.G) din Legea nr.7/1996 republicata	A1, A1.1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 228663/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 65228 din 06/09/2018;		
Act Normativ nr. 120, din 30/06/2010 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUN. BUCURESTI; Act Normativ nr. 113, din 25/06/1998 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUN. BUCURESTI; Act Administrativ nr. 6249, din 15/02/2018 emis de PRIMARIA SECTOR 6; Act Normativ nr. 160, din 23/08/2001 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUN. BUCURESTI;		
B7	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege	A1
1) MUNICIPIUL BUCURESTI PRIN CONSILIUL LOCAL SECTOR 6		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 232240/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 19411 din 13/03/2018;		
Act Administrativ nr. 60791, din 21/08/2018 emis de OCPIB;		
B8	se noteaza receptia propunerii de comasare a imobilului de la A1, cu imobilul idenificat cu nr. cad. 228663 ,rezultand un imobil identificat cu nr. cadastral 233333 in conformitate cu disp. art.23, lit.G) din Legea nr.7/1996 republicata	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 232240/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 65228 din 06/09/2018;		

C. Partea III. SARCINI .

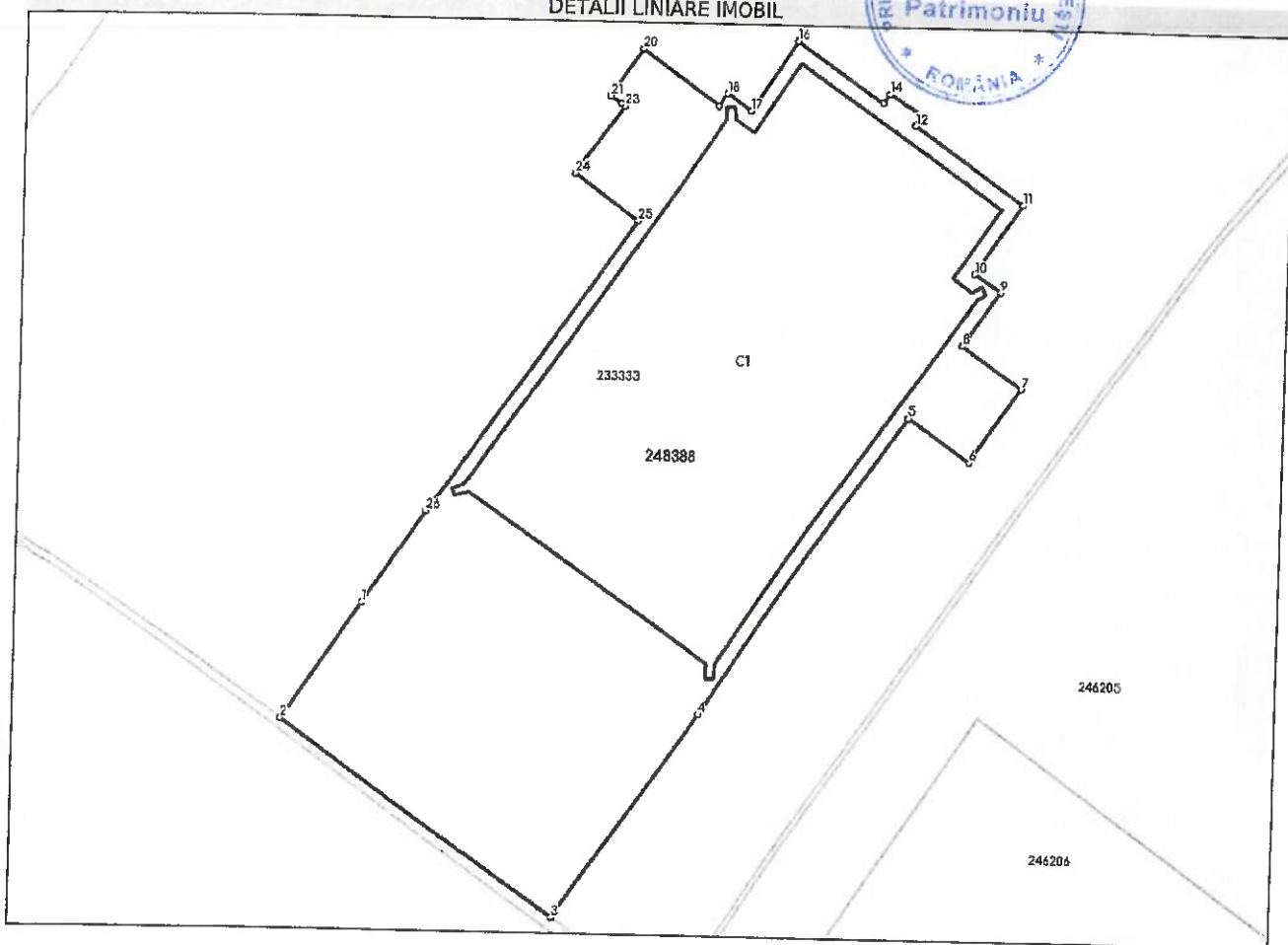
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
248388	1.355	Lot 2 rezultat în urma dezlipirii.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.355	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	248388-C1	construcții administrative și social culturale	732	Cu acte	S. construită la sol; 732 mp; Cinematograf "Giulești", edificat în 1963 din beton, cu regimul de înălțime S+P+1E, fără lift, fără C.P. E.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	9.377
3	4	16.631
5	6	4.994

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	22.589
4	5	24.303
6	7	6.052

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.952
9	10	2.16
11	12	8.988
13	14	2.612
15	16	6.994
17	18	2.058
19	20	6.416
21	22	0.905
23	24	5.527
25	26	23.975

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
8	9	4.413
10	11	5.646
12	13	0.788
14	15	0.744
16	17	5.712
18	19	1.063
20	21	3.799
22	23	0.295
24	25	5.295
26	1	7.479

** 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 180 RON, -Chitanța internă nr.2025038559/29-04-2025 în suma de 180, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
14-05-2025

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
DIANA CRISTINA STEFANESCU

(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>



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

Nr. 120313/24.07.2025.

REFERAT DE APROBARE

privind transmiterea imobilului „Cinematograful Giulești” din Calea Giulești nr. 56, 56A, înscris în cartea funciară cu nr. 248388, din administrarea Sectorului 6 al Municipiului București în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București

Conform prevederilor O.G. nr. 39/2005 privind cinematografia, actualizată, sălile și grădinile de spectacol cinematografic aflate în domeniul privat al statului și în administrarea Regiei Autonome de Distribuție și Exploatare a Filmelor „România Film”, împreună cu terenurile și bunurile mobile aferente trec în domeniul public al unităților administrativ-teritoriale locale, comunale, orășenești, municipale și al sectoarelor municipiului București, după caz, și în administrarea consiliilor locale respective.

Imobilului „Cinematograful Giulești” din Calea Giulești nr. 56A a făcut obiectul H.C.G.M.B. nr. 213/26.11.2015, *„privind înscrierea imobilului „Cinematograful Favorit” situat în Drumul Taberei nr. 24A, sector 6 și a imobilului „Cinematograful Giulești” situat în Calea Giulești nr. 56A, sector 6, în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului București”*.

Trecerea imobilului „Cinematograful Giulești” situat în Calea Giulești nr. 56A s-a făcut la solicitarea Sectorului 6 al Municipiului București prin H.C.L.S. 6 nr. 109/06.08.2015, și a Protocolului nr. 31492/2015, privind predarea-preluarea imobilului Cinematograful Giulești situat în Calea Giulești nr. 56A, din administrarea R.A.D.E.F. „România-Film” în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 al Municipiului București.

Urmare depunerii cererii de chemare în judecată a R.A.D.E.F. de către Consiliul Local al Sectorului 1, prin Sentința Civilă nr. 1246/15.04.2014 pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal, rămasă definitivă,

instanța a obligat pârâta Regiei Autonome de Distribuție și Exploatare a Filmelor „România Film” la predarea către reclamantul Consiliul Local al Sectorului 1 a mai multor bunuri, printre care și a „Cinematografului Giulești” situat în Calea Giulești nr. 56A.

Dreptul de administrare asupra Cinematografului Giulești a fost constituit în favoarea Sectorului 1 al Municipiului București prin procesul verbal din data de 13.04.2018 din dosarul de executare nr. 56/2018, întocmit de către Biroul Executor Judecătoresc Sersea Adrian-Eugen, privind punerea în posesie a Sectorului 1 al Municipiului București, asupra imobilului Cinematograful Giulești, situat în Calea Giulești nr. 56A.

Prin adoptarea Legii nr. 101/2023 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia și pentru reglementarea unor măsuri privind sălile și grădinile de spectacol cinematografic, a fost reglementată și adresa imobilului, în sensul în care în Anexa nr. 2, ce cuprinde imobilele care nu se mai află în posesia R.A.D.E.F. „România Film”, la poziția 32, în dreptul imobilului-Cinematografului Giulești se regăsește menționată adresa „Municipiul București, sector 1, calea Giulești nr. 56A”.

Având în vedere cele menționate mai sus, în baza raportului de specialitate întocmit de către Direcția Patrimoniu și în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun spre dezbaterea Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind transmiterea imobilului „Cinematograful Giulești” din Calea Giulești nr. 56, 56A, înscris în cartea funciară cu nr. 248388, din administrarea Sectorului 6 al Municipiului București în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București.

PRIMAR GENERAL,

Stelian BUJDUVEANU



AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDIC
Director executiv,
Adrian IORDACHE

23.07.2025



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr. 118647 / 22.07.2025

Raport de specialitate

privind transmiterea imobilului „Cinematograful Giulești” din Calea Giulești nr. 56,56A, înscris în cartea funciară cu nr. 248388, din administrarea Sectorului 6 al Municipiului București în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București

Conform prevederilor O.G. nr. 39/2005 privind cinematografia, actualizată, sălile și grădinile de spectacol cinematografic aflate în domeniul privat al statului și în administrarea Regiei Autonome de Distribuție și Exploatare a Filmelor „România Film”, împreună cu terenurile și bunurile mobile aferente trec în domeniul public al unităților administrativ-teritoriale locale, comunale, orășenești, municipale și al sectoarelor municipiului București, după caz, și în administrarea consiliilor locale respective.

Potrivit articolului II, punctul 1 din Legea nr. 303/03.12.2008, „la data intrării în vigoare a prezentei legi, sălile și grădinile de spectacol cinematografic, prevăzute la anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 328/2006, cu modificările și completările ulterioare, aflate în domeniul privat al statului și în administrarea Regiei Autonome de Distribuție și Exploatare a Filmelor „România Film”, împreună cu terenurile și bunurile mobile aferente, trec în domeniul public al unităților administrativ-teritoriale locale, comunale, orășenești, municipale și ale sectoarelor municipiului București, după caz, și în administrarea consiliilor locale respective”.

Prin protocolul de predare primire nr. 31492/03.08.2015, R.A.D.E.F. „România film” în calitate de predador și Sectorul 6 al Municipiului București în calitate de primitor, au procedat la predarea-primirea imobilului (construcție și teren) – Cinematograful Giulești, situat în Calea Giulești nr. 56A, sector 6, în conformitate cu prevederile articolului II, punctul 1 din Legea nr. 303/03.12.2008.

Consiliul Local Sector 6 prin Hotărârea Consiliului Local Sector 6 nr. 109/06.08.2015 își asumă protocolul nr. 31492/03.08.2015, privind predarea-primirea imobilului Cinematograful Giulești din administrarea R.A.D.E.F. „România film” în administrarea Consiliului Local Sector 6 al Municipiului București.

La solicitarea Sectorului 6 al Municipiului București prin H.C.L.S. 6 nr. 109/06.08.2015, și a Protocolului nr. 31492/2015, privind predarea-preluarea imobilului Cinematograful Giulești situat în Calea Giulești nr. 56A, din administrarea R.A.D.E.F. „România-Film” în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 al Municipiului București, s-a procedat la întocmire proiectului de hotărâre, „privind înscrierea imobilului „Cinematograful Favorit” situat în Drumul Taberei nr. 24A, sector 6 și a imobilului „Cinematograful Giulești” situat în Calea Giulești nr. 56A, sector 6, în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului București”.

Imobilul „Cinematograful Giulești” din Calea Giulești nr. 56A a făcut obiectul H.C.G.M.B. nr. 213/26.11.2015, „privind înscrierea imobilului „Cinematograful Favorit” situat în Drumul Taberei nr. 24A, sector 6 și a imobilului „Cinematograful Giulești” situat în Calea Giulești nr. 56A, sector 6, în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului București”.

Menționăm faptul că imobilul „Cinematograful Giulești” din Calea Giulești nr. 56A, se afla pe raza sectorului 6, potrivit planului topografic scara 1:2000, cu delimitarea între sectoare întocmit la nivelul anului 1985, de fostul Institut Proiect București și coroborat cu evidențele cadastrale întocmite la nivelul anului 1986, unde este consemnată insula 41809 de unde rezultă că atâtimobilul de la adresa Calea Giulești nr. 56 și imobilul de la adresa Calea Giulești nr. 56A au fost pe raza sectorului 6.

Ulterior, ca urmare a întâlnirilor/ședințelor de lucru avute cu reprezentanții Sectorului 1 și Sectorului 6 în comisia Municipiului București de delimitare au fost modificate unele secțiuni a limitei a celor două sectoare, așa cum s-a întâmplat și cu imobilul „Cinematograful Giulești” din Calea Giulești nr. 56A, care în prezent este pe limita de lucru.

Facem precizarea că după preluarea imobilului „Cinematograful Giulești”, Sectorul 6 al Municipiului București a întocmit documentația cadastrală pentru acest imobil și a fost înscris în Cartea Funciară cu numărul cadastral 228663.

Ulterior imobilului „Cinematograful Giulești”, cu numărul cadastral 228663, a fost alipit la imobilul identificat cu numărul cadastral 232240 și a rezultat imobilul în suprafață de 6.390 mp, cu numărul cadastral 233333.

Urmare depunerii cererii de chemare în judecată a R.A.D.E.F. de către Consiliul Local al Sectorului 1, prin Sentința Civilă nr. 1246/15.04.2014 pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal, rămasă definitivă, instanța a obligat pârâta Regiei Autonome de Distribuție și Exploatare a Filmelor „România Film” la predarea către reclamantul Consiliul Local al Sectorului 1 a mai multor bunuri, printre care și a „Cinematografului Giulești” situat în Calea Giulești nr. 56A.

Dreptul de administrare asupra Cinematografului Giulești a fost constituit în favoarea Sectorului 1 al Municipiului București prin procesul verbal din data de 13.04.2018 din dosarul de executare nr. 56/2018, întocmit de către Biroul Executor Judecătoresc Sersea Adrian-Eugen, privind punerea în posesie a Sectorului 1 al Municipiului București, asupra imobilului Cinematograful Giulești, situat în Calea Giulești nr. 56A.

Prin adoptarea Legii nr. 101/2023 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia și pentru reglementarea unor măsuri privind sălile și grădinile de spectacol cinematografic, a fost reglementată și adresa imobilului, în sensul în care în Anexa nr. 2, ce cuprinde imobilele care nu se mai află în posesia R.A.D.E.F. „România Film”, la poziția 32, în dreptul imobilului-Cinematografului Giulești se regăsește menționată adresa „Municipiul București, sector 1, calea Giulești nr. 56A”.

Consiliul Local al Sectorului 1 a adoptat următoarele hotărâri:

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 04/30.01.2025 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București de a modifica Hotărârea nr. 213/2015 și transmiterea imobilului „Cinematografului Giulești”, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București;

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 102/29.05.2025 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4 din 30.01.2025, privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificare a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului „Cinematografului Giulești”, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București.

Ca urmare a celor menționate mai sus s-a procedat la dezmembrarea imobilului în suprafață de 6.390 mp, în două loturi și anume:

- lotul nr. 1 – reprezentând „Cinematografului Giulești”, situat în Calea Giulești nr. 56, 56A, în suprafață de 1.355 mp, înscris în cartea funciară cu nr.248388, ce se va transmite în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, prin hotărârea ce va fi adoptată;

- lotul nr. 2 – reprezentând suprafața de teren de 4.763 mp, înscris în cartea funciară cu nr. 248389 ce rămâne în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București.

Imobilul Cinematograful Giulești situat la adresa Calea Giulești nr. 56,56A, este înscris în cartea funciară nr. 248388, cu teren în suprafață de 1.355 mp, din care o construcție (la sol) în suprafață de 732 mp, proprietar municipiul București.

Conform rapoartelor de evaluare întocmite de S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L., imobilul „Cinematograful Giulești” situat în Calea Giulești nr. 56, 56A, are valoarea de inventar astfel:

- terenul în suprafață de 1.355 mp, are valoarea de inventar de 1.759.421 lei;

- construcția –suprafața construită desfășurată are valoarea de inventar de 478.618 lei.

Prin adresa nr. 4415/22.01.2025, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 9790/22.01.2025 și la Direcția Patrimoniu cu nr. 9790/23.01.2025, Primăria Sectorului 6, ne face cunoscut faptul că este receptivă la solicitarea Sectorului 1 și își exprimă întreaga disponibilitate pentru întocmirea formalităților necesare, conform legii, pentru transmiterea dreptului de administrare asupra imobilului imobilului „Cinematografului Giulești”, situat în Calea Giulești nr. 56A, sector 1.

Potrivit art. 166, alin. (2), lit. g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, consiliile locale ale sectoarelor municipiului București administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza teritorială a sectorului. Consiliul Local al Sectorului 1 va respecta prevederile art. 300 din OUG nr. 57/2019.

Având în vedere cele menționate mai sus, a fost întocmit proiectul de hotărâre privind transmiterea imobilului „Cinematograful Giulești” din Calea Giulești nr. 56,56A, înscris în cartea funciară cu nr. 248388, din administrarea Sectorului 6 al Municipiului București în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București.

Cu stimă,

DIRECTOR EXECUTIV,

Mariana PERȘUNARU

ȘEF SERVICIU,

Ing. Camelia MĂNDESCU

Data:09.07. 2025

Întocmit, Expert Steriana Șovar



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB
Direcția Asistență Tehnică și Juridică

NR: 100288 /20.06.2025

SCP

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA PATRIMONIULUI

Către,

Direcția Patrimoniu

Doamnei Director Executiv Mariana Perșunaru

20 JUN. 2025

INTRARE
IEȘIRE

NR. 100288

20.06.2025

Vă transmitem alăturat, în copie, spre analiză, adresa Sectorului 1 al Municipiului București nr. K/2132/18.06.2025, înregistrată la Registratura Municipiului București cu nr. 98884/18.06.2025 și la Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu nr. 98884/19.06.2025, **privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București**, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În situația în care, din analiza materialelor transmise, apreciați că nu se poate întocmi proiectul de hotărâre cu documentația aferentă, vă rugăm să formulați și să ne transmiteți punctul de vedere motivat cu privire la proiectul de hotărâre pentru ca, la rândul nostru, să-l putem comunica inițiatorului în termenul legal.

În situația în care pe parcursul analizării materialului transmis considerați că sunt necesare și alte informații deținute de alte direcții din cadrul aparatului de lucru al Primarului General al Municipiului București sau instituții de interes local, vă rugăm să vă adresați direct acestora cu respectarea termenelor menționate mai sus.

Totodată, dacă în urma analizării materialului transmis considerați că nu este de competența direcției dumneavoastră vă rugăm să direcționați lucrarea direcției competente, fără a o returna direcției noastre.

Cu deosebit respect,

DIRECTOR EXECUTIV

Mariana Brod



Șef Serviciu
Mircea Plăcintă

upley

Întocmit,
Expert Andreea Mihăilă,
2 ex./20.06.2025

Steluța

Te rog să-ți verifici de.

exem deose
clericală pd.





Primăria
Sectorului 1

Seffew. Mincea P.
19.06.2025

Serviciul Tehnică Legislativă,
Secretariat și Arhivă

DATJ
KP

Nr. K/ 2132 / 18.06.2025

Către: Consiliul General al Municipiului București

În atenția: - domnului STELIAN BUIDUVEANU - **Primar General Interimar al Municipiului București**
- doamnei GEORGIANA ZAMFIR - **Secretarul General al Municipiului București**

Adresa: B-dul Regina Elisabeta, Nr. 47, Sector 5, cod poștal 050013, București

E-mail: relatii publice@pmb.ro



Stimate Domnule Primar General Interimar **Stelian BUIDUVEANU**,

În temeiul art. 166 alin. (3) și alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ținând cont de adresa nr. 27778/9790/26.03.2025 a Primăriei Municipiului București Direcției de Patrimoniu – Serviciul Evidență Patrimoniu, înregistrată la registratură Sectorului 1 sub nr. 22005/31.03.2025 și în completarea adresei nr. K/535/17.02.2025 înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 25990/18.02.2025, vă rugăm să dispuneți măsuri pentru demararea procedurilor de analiză, avizare și înscrierea în proiectul ordinii de zi a ședinței Consiliului General al Municipiului București a proiectelor de hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București care au la bază următoarele acte administrative:

1. **Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4/30.01.2025** privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, și documentația aferentă care a stat la baza adoptării acesteia.
2. **Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 102/29.05.2025** privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, și documentația aferentă care a stat la baza adoptării acesteia.

Menționăm că **Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4/30.01.2025** a fost comunicată prin adresa nr. K/535/17.02.2025 înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 25990/18.02.2025, pe care o atașăm prezentei.

Cu deosebită considerație,

- PK
- 0007
- Mirona Georgiana Mureșan

Cu faclă shura

PRIMAR,

George-Cristian TUȚĂ

Secretar General,

Mirona Georgiana MUREȘAN



Întocmit,

Sorana DANUBIANU

[Signature]

Pag 1/1



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



Nr. K/.....535...../17.01.....2025

Către: Consiliului General al Municipiului București

În atenția: - domnului NICUȘOR DAN - Primar General al Municipiului București

- doamnei GEORGIANA ZAMFIR – Secretarul General al Municipiului București

Adresa: B-dul Regina Elisabeta, Nr. 47, Sector 5, cod poștal 050013, București

E-mail: relatiipublice@pmb.ro

Stimate Domnule Primar General Nicușor DAN,

În temeiul art. 166 alin. (3) și alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vă rugăm să dispuneți măsuri pentru demararea procedurilor de analiză, avizare și înscrierea în proiectul ordinii de zi a ședinței Consiliului General al Municipiului București a proiectelor de hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București care au la bază următoarele acte administrative:

1. Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4/30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, și documentația aferentă care a stat la baza adoptării acesteia.

Cu deosebită considerație,

George-Cristian TUTĂ

**PRIMAR
George-Cristian TUTĂ**

**Secretar General,
Mirona-Georgiana MUREȘAN**

**Întocmit,
Sorana DANUBIANU**

Sorana DANUBIANU

PMB Registratură
Telefon Registratură: 021-3021515



PMB Registratură

Nr_inreg: 25990

Data inregistrarii: 18.02.2025 12:57:11

Nr_inreg_direcție:

Cetățean: PRIMARIA SECTORULUI 1

Adr_Cetățean:
bulevard - Banul Manta, nr. 9, Bloc
, Scara -, Etaj -, Apartament -,
BUCLREȘTI SECTORUL 1

Tel: 021/3191013,3191014

Ghișeu: 12

Cond.PMB:

Direcție: Cabinet Secretar General
Tip. Probleme diverse
doc.:

Desc Probl: Ref demarare procedura
analiza, avizare si
inscriere ordine de zi
HCLSI NR 4/30.01.2025

Adresa: Strada -, nr. -, Bloc -, Scara ,
Etaj -, Apartament -, -

Tip
petitie: Cerere inițială

Pers. Contact:

Inf Supl: .

Doc.
extern: 535/17.02.2025

Modalitate
ridicare raspuns: Curier institutie



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr. 363/ 22.03.2025

Nr. 27778/9790/ 22.03.2025

Către,

PRIMĂRIA SECTORULUI 1

Bulevardul Banu Manta nr. 9, sector 1, București

Spre știință,

PRIMĂRIA SECTORULUI 6

Calea Plevnei nr. 147-149, sector 6, București

CABINET SECRETAR GENERAL

DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ

Urmare a adresei dumneavoastră nr. K/535/17.02.2025, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 25990/18.02.2025, la Cabinet Secretar General cu nr. 25990/10.02.2025, la Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu nr. 25990/19.02.2025 și la Direcția Patrimoniu cu nr. 27778/21.02.2025, prin care ne transmiteți Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4/30.01.2025, privind solicitarea către Consiliu General al Municipiului București de modificare a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului „Cinematograful Giulești” din Calea Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, cât și adresa Primăriei Sectorului 6 nr. 4415/22.01.2025, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 9790/22.01.2025 și la Direcția Patrimoniu cu nr. 9790/23.01.2025, vă facem cunoscute următoarele:

Având în vedere faptul că există diferențe între suprafața de teren ce face obiectul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4/30.01.2025 și suprafața de teren ce face obiectul Hotărârii Consiliului General nr. 213/2015, vă rugăm, ca împreună cu Primăria Sectorului 6, să analizați și să ne comunicați care este suprafața reală ce se dorește a se transmite din administrarea Sectorului 6 al Municipiului București în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București.

Vă mulțumim pentru colaborare!

Cu stimă,

DIRECTOR EXECUTIV,

Mariana PERȘUNARU

ȘEF SERVICIU,

Ing. Camelia MĂNDESCU

Data 25.03.2025/5ex.

Întocmit, Exp. sup. Steriana Șova

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 1

HOTĂRÂRE

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-99/22.05.2025;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 628/22.05.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. 699/22.05.2025 întocmit de Direcția Generală Comunitate și Politici Publice – Direcția Siguranța Cetățenilor, Locuire și Dezvoltare a Comunității, Raportul de specialitate nr. M/4560/23.05.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios, Raportul de specialitate nr. G/1990/22.05.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Compartimentul Buget, Execuție Bugetară, Financiar și Salarizare și Raportul de specialitate nr. 6339/23.05.2025 al Arhitectului Șef – Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

Având în vedere Avizul nr. 109/29.05.2025 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 24/29.05.2025 al Comisiei de administrare a domeniului public, de organizare și dezvoltare urbanistică și realizare a lucrărilor publice ale Consiliului Local al Sectorului 1;

În virtutea prevederilor Constituției României;

În conformitate cu prevederile art. 3 alin. (2), art. 58 și art. 59 din Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de Legea nr. 101/2023 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia și pentru reglementarea unor măsuri privind sălile și grădinile de spectacol cinematografic;

Ținând seama de Hotărârea nr. 213/2015 a Consiliului General al Municipiului București, prin care Cinematograful Giulești a fost înscris în inventarul domeniului public al Municipiului București și transmis în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București;

Văzând adresa Direcției Patrimoniu-Serviciul Evidență Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului București nr. 27778/9790/26.03.2025, înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 22005/31.03.2025;

Luând în considerare adresa Direcției Generale Arhitect Șef și Planificare Teritorială – Serviciul Cadastru, Fond Funciar și Patrimoniu, din cadrul Primăriei Sectorului 6 nr. 33115/15.05.2025, înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 32948/15.05.2025, ce are atașat extrasul de carte funciară pentru informare C.F. nr. 248388;

Având în vedere Sentința civilă nr. 1246/15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1901/2016 a Înaltei Curți de Casație și Justiție;

Ținând cont de notarea Sentinței Civile nr. 1246/15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel, în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă, prin care Regia Autonomă a Distribuției și Exploatarei Filmelor România Film este obligată să predea Consiliului Local al Sectorului 1 bunurile nominalizate în anexa nr. 1 a O.G. nr. 39/2005, în Cartea Funciară nr. 228663;

Văzând Încheierea dispusă de Judecătoria Sectorului 1 – Secția a II- a Civilă în ședința din Camera de Consiliu din data de 21.03.2018, în dosarul nr. 7430/299/2018;

Luând în considerare procesul - verbal din data de 13.04.2018 din dosarul de executare nr. 56/2018, întocmit de Biroul Executor Judecătoresc Sersea Adrian-Eugen privind punerea în posesie a Sectorului 1 al Municipiului București, asupra bunului imobil Cinematograf Giulești, situat în București, Calea Giulești nr. 56A;

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

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1
întrunit în ședință ordinară
HOTĂRĂȘTE:

Art. I – Art. 2 se modifică și va avea următorul conținut – *“Imobilul “Cinematograful Giulești” din Cal. Giulești nr. 56, 56A, în suprafață de 1355 mp, identificat cu nr. cadastral și carte funciară 248388, prevăzut la Art. 1 se stabilește potrivit Anexei, care face parte integrată din prezenta Hotărâre”.*

Art. II – Anexa Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului “Cinematograful Giulești” din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, se modifică și completează cu Anexa la prezenta hotărâre.

Art. III – Celelalte articole ale Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului “Cinematograful Giulești” din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, rămân neschimbate.

Art. IV - (1) Primarul Sectorului 1, Arhitect Șef, Direcția Generală Management și Operațiuni și Direcția Siguranța Cetățenilor Locuire și Dezvoltarea Comunității din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

Această hotărâre a fost adoptată cu unanimitate, în momentul votului fiind prezenți 27 de consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcție, astăzi, 29.05.2025, în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată în temeiul art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Daniela POPA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Mirona-Giorgiana MUREȘAN

Nr. 102

Data: 29.05.2025

Nr. 102/29.05.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Daniela POPA



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 6

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 248388 București Sectorul 6

Nr. cerere 44093
Ziua 29
Luna 04
Anul 2025

Cod verificare
100188859317



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 6, Loc. București Sectorul 6, Calea Giulești, Nr. 56,56A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	248388	1.355	Teren neîmprejmuit; Lot 2 rezultat în urma dezlipirii.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	248388-C1	Jud. București, UAT București Sectorul 6, Loc. București Sectorul 6, Calea Giulești, Nr. 56,56A	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:792 mp; Cinematograf "Giulești", edificat în 1963 din beton, cu regimul de înălțime S+P+1E, fara lift, fara C.P.E.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
44093 / 29/04/2025		
Act Notarial nr. 831, din 28/04/2025 emis de BUCUR NICOLITA;		
B1	Se înființează cartea funciara 248388 a imobilului cu numărul cadastral 248388 / UAT Bucuresti Sectorul 6, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 233333 înscris în cartea funciara 233333;	A1
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE NR. 1559, din 06/11/2018 emis de Baia Valeria;		
B2	Se înființează cf. 233333 a imobilului cu nr. cad. 233333/Bucuresti Sectorul 6 ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: --- nr.cad.228663\cf.228663; --- nr.cad.232240\cf.232240;	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, înscrisa prin încheierea nr. 83741 din 07/11/2018;		
Act Administrativ nr. 213, din 26/11/2015 emis de CONSILIUL GENERAL MUN. BUCUREȘTI;		
B3	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 6		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, înscrisa prin încheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 228663/Bucuresti Sectorul 6, înscrisa prin încheierea nr. 16564 din 18/03/2016;		
Act Administrativ nr. 81789, din 21/11/2017 emis de OCPI. Buc.;		
B4	se îndreapta eroarea materiala din prezenta carte funciara, în sensul menționării corecte a denumirii proprietarului, respectiv : MUNICIPIUL BUCUREȘTI IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 6	A1, A1.1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, înscrisa prin încheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 228663/Bucuresti Sectorul 6, înscrisa prin încheierea nr. 18009 din 07/03/2018;		
Hotărâre Judecatoreasca nr. 537 din dosar nr. 3618/1/2016, din 16/02/2017 emis de ÎNALȚA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE; Hotărâre Judecatoreasca nr. 1246 din dosar nr. 8128/2/2013, din 15/04/2014 emis de ÎNALȚA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE; Hotărâre Judecatoreasca nr. 1901 din dosar nr.8128/2/2013, din 14/06/2016 emis de ÎNALȚA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE;		
B5	se noteaza Decizia nr. 537/16.02.2017 din dosar nr. 3618/1/2016 pronunțata de ÎNALȚA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE, având ca parti, Consiliul Local al Sectorului 1 Bucuresti, Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti si Regia Autonoma a Distribuției si Exploatarei Filmelor Romania -Film	A1, A1.1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2016 privind protecția datelor cu caracter personal.

Carte Funciară Nr. 248388 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 6

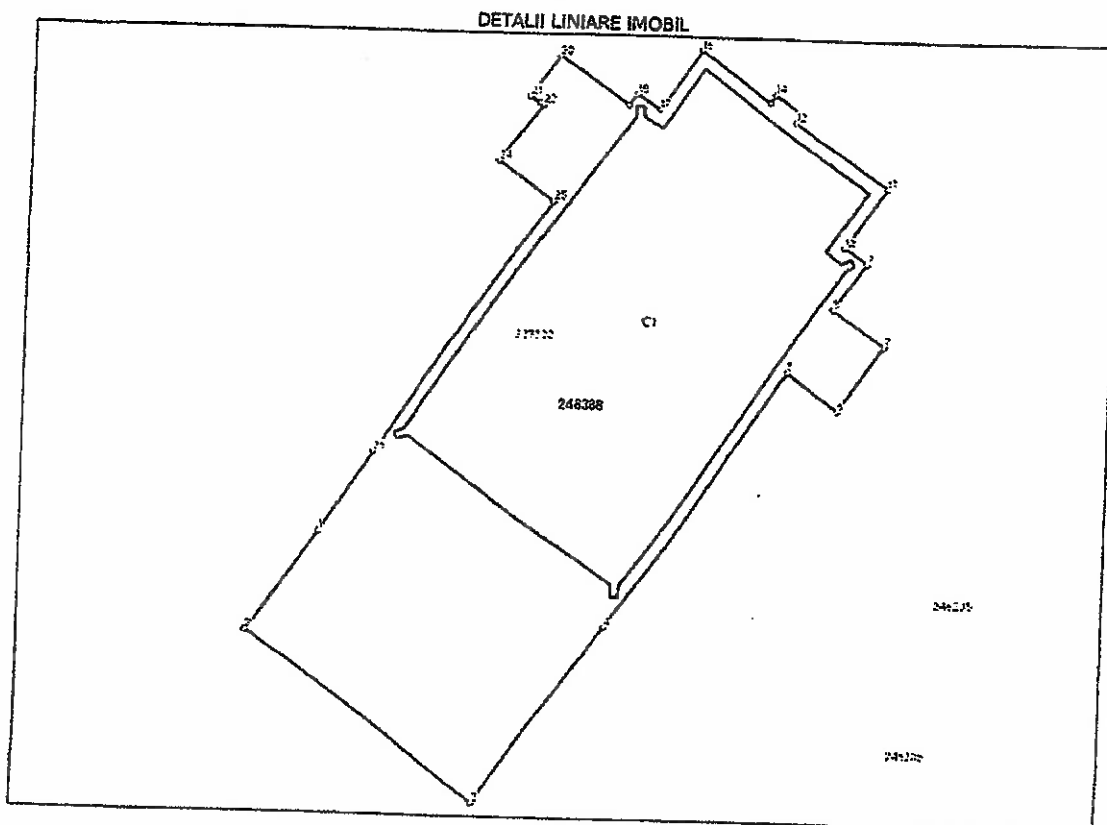
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 228663/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 25965 din 05/04/2018;		
Act Administrativ nr. 60791, din 21/08/2018 emis de OCPIB;		
B6	se noteaza receptia propunerii de comasare a imobilului de la A1, cu imobilul idenificat cu nr. cad. 232240 ,rezultand un imobil identificat cu nr. cadastral 233333 in conformitate cu disp. art.23, lit.G) din Legea nr.7/1996 republicata	A1, A1.1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 228663/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 65228 din 06/09/2018;		
Act Normativ nr. 120, din 30/06/2010 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUN. BUCURESTI; Act Normativ nr. 113, din 25/06/1998 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUN. BUCURESTI; Act Administrativ nr. 6249, din 15/02/2018 emis de PRIMARIA SECTOR 6; Act Normativ nr. 160, din 23/08/2001 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUN. BUCURESTI;		
B7	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege	A1
1) MUNICIPIUL BUCURESTI PRIN CONSILIUL LOCAL SECTOR 6		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 232240/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 19411 din 13/03/2018;		
Act Administrativ nr. 60791, din 21/08/2018 emis de OCPIB;		
B8	se noteaza receptia propunerii de comasare a imobilului de la A1, cu imobilul idenificat cu nr. cad. 228663 ,rezultand un imobil identificat cu nr. cadastral 233333 in conformitate cu disp. art.23, lit.G) din Legea nr.7/1996 republicata	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 232240/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 65228 din 06/09/2018;		
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Carte Funciară Nr. 248388 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 6
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
248388	1.355	Lot 2 rezultat în urma dezlipirii.

* 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	curți construcții	DA	1.355	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	248388-C1	construcții administrative și social culturale	732	Cu acte	S. construită la sol: 732 mp; Cinematograf "Giulești", edificat în 1963 din beton, cu regimul de înălțime S+P+1E, fără lift, fără C.P. E.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	9.377	2	3	22.589
3	4	16.631	4	5	24.303
5	6	4.994	6	7	6.052

Carte Funciară Nr. 248388 Comuna/Orăș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 6

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	4.952	8	9	4.413
9	10	2.16	10	11	5.648
11	12	8.988	12	13	0.788
13	14	2.612	14	15	0.744
15	16	6.994	16	17	5.712
17	18	2.058	18	19	1.063
19	20	6.416	20	21	3.799
21	22	0.905	22	23	0.295
23	24	5.527	24	25	5.295
25	26	23.975	26	1	7.479

** 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 180 RON, -Chitanța internă nr.2025038559/29-04-2025 în suma de 180, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

14-05-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registratură

Referent,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

K2-99/
22.05.2015

HOTĂRÂRE

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 628/22.05.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București și Raportul de specialitate nr. 629/22.05.2025 întocmit de Direcția Siguranța Cetățenilor, Locuire și Dezvoltarea Comunității din cadrul Direcției Generale Comunitate și Politici Publice;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Sentința civilă nr. 1246/15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1901/2016 a Înaltei Curți de Casație și Justiție;

Ținând cont de notarea Sentinței Civile nr. 1246/15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel, în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă, prin care Regia Autonomă a Distribuției și Exploatării Filmelor România Film este obligată să predea Consiliului Local al Sectorului 1 bunurile nominalizate în anexa nr. 1 a O.G. nr. 39/2005, în Cartea Funciară nr. 228663;

Văzând Încheierea dispusă de Judecătoria Sectorului 1 - Secția a II- a Civilă în ședința din Camera de Consiliu din data de 21.03.2018, în dosarul nr. 7430/299/2018;

Luând în considerare procesul - verbal din data de 13.04.2018 din dosarul de executare nr. 56/2018, întocmit de Biroul Executor Judecătoresc Sersea Adrian-Eugen privind punerea în posesie a Sectorului 1 al Municipiului București, asupra bunului imobil Cinematograf Giulești, situat în București, Calea Giulești nr. 56A;

Ținând seama de Hotărârea nr. 213/2015 a Consiliului General al Municipiului București, prin care Cinematograful Giulești a fost înscris în inventarul domeniului public al Municipiului București și transmis în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6;

Ținând cont de Legea nr. 101/2023 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia și pentru reglementarea unor măsuri privind sălile și grădinile de spectacol cinematografic;

Văzând adresa Direcției Patrimoniu-Serviciul Evidență Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului București nr. ~~4415~~/22.01.2025, înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 22005/31.03.2025;

Luând în considerare adresa Direcției Generale Arhitect Șef și Planificare Teritorială - Serviciul Cadastru, Fond Funciar și Patrimoniu, din cadrul Primăriei Sectorului 6 nr. 33115/15.05.2025, înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 32948/15.05.2025, ce are atașat extrasul de carte funciară pentru informare C.F. nr. 248388;

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

fapt invocat în 2025

CONSILIUL LOCAL SECTOR 1

HOTĂRĂȘTE:

Art. I. – Art. 2 se modifică și va avea următorul conținut – “Imobilul “Cinematograful Giulești” din Cal. Giulești nr. 56, 56A, în suprafață de 1355 mp, identificat cu nr. cadastral și carte funciară 248388, prevăzut la Art. 1 se stabilește potrivit Anexei, care face parte integrată din prezenta Hotărâre”.

Art. II. – Anexa Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului “Cinematograful Giulești” din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, se modifică și completează cu Anexa la prezenta hotărâre.

Art. III. – Celelalte articole ale Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului “Cinematograful Giulești” din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, rămân nemodificate.

Art. IV. - (1) Primarul Sectorului 1, Arhitect Șef, Direcția Generală Management și Operațiuni și Direcția Siguranța Cetățenilor Locuire și Dezvoltarea Comunității din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

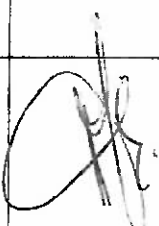
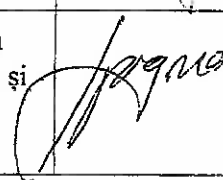
(2) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat, Arhivă, Evidență Electorală va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1), precum și Prefectului Municipiului București.

AVIZEAZĂ,

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

SECRETAR GENERAL,

Mirona Giorgiana Mureșan

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat/ Avizat	Data
Ionescu Petrică Marius	Director Executiv, Direcția Siguranța Cetățenilor, Locuire și Dezvoltarea Comunității		Verificat	21.05.2025
Dragnea Lucian Augustin	Direcția Siguranța Cetățenilor, Locuire și Dezvoltarea Comunității		Întocmit	21.05.2025



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 6

ANCP
11.10.2017

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 248388 Bucuresti Sectorul 6

Nr. cerere 44093
Ziua 29
Luna 04
Anul 2025

Cod verificare
100188859317



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 6, Loc. Bucuresti Sectorul 6, Calea Giulești, Nr. 56,56A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	248388	1.355	Teren neimprejmuit; Lot 2 rezultat in urma dezlipirii.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	248388-C1	Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 6, Loc. Bucuresti Sectorul 6, Calea Giulești, Nr. 56,56A	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:732 mp; Cinematograf "Giulesti", edificat in 1963 din beton, cu regimul de inaltime S+P+1E, fara lift, fara C.P.E.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
44093 / 29/04/2025		
Act Notarial nr. 831, din 28/04/2025 emis de BUCUR NICOL FTA;		
B1	Se infiriteaza cartea funciara 248388 a imobilului cu numarul cadastral 248388 / UAT Bucuresti Sectorul 6, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 233333 inscris in cartea funciara 233333;	A1
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE NR. 1559, din 06/11/2018 emis de Balas Valeria;		
B2	Se infiriteaza cf. 233333 a imobilului cu nr. cad. 233333/Bucuresti Sectorul 6 ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: --- nr.cad.228663\cf.228663; --- nr.cad.232240\cf.232240;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018;		
Act Administrativ nr. 213, din 26/11/2015 emis de CONSILIUL GENERAL MUN. BUCUREȘTI;		
B3	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 6 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 228663/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 16564 din 18/03/2016;	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 81789, din 21/11/2017 emis de OCPI. Buc.;		
B4	se indreapta eroarea materiala din prezenta carte funciara, in sensul mentionarii corecte a denumirii proprietarului, respectiv : MUNICIPIUL BUCUREȘTI IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 6 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 228663/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 18009 din 07/03/2018;	A1, A1.1
Hotărare Judecatoreasca nr. 537 din dosar nr. 3618/1/2016, din 16/02/2017 emis de INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE; Hotărare Judecatoreasca nr. 1246 din dosar nr. 8128/2/2013, din 15/04/2014 emis de CURTEA DE APEL BUCUREȘTI; Hotărare Judecatoreasca nr. 1901 din dosar nr.8128/2/2013, din 14/06/2016 emis de INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE;		
B5	se noteaza Decizia nr. 537/16.02.2017 din dosar nr. 3618/1/2016 pronuntata de INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE , avand ca parti, Consiliul Local al Sectorului 1 Bucuresti , Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti si Regia Autonoma a Distributiei si Exploatarii Filmelor Romania -Film	A1, A1.1

Carte Funciară Nr. 248388 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 6

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 228663/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 25965 din 05/04/2018;		
Act Administrativ nr. 60791, din 21/08/2018 emis de OCPB;		
B6	se noteaza receptia propunerii de comasare a imobilului de la A1, cu imobilul identificat cu nr. cad. 232240 ,rezultand un imobil identificat cu nr. cadastral 233333 in conformitate cu disp. art.23, lit.G) din Legea nr.7/1996 republicata	A1, A1.1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 228663/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 65228 din 06/09/2018;		
Act Normativ nr. 120, din 30/06/2010 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUN. BUCURESTI; Act Normativ nr. 113, din 25/06/1998 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUN. BUCURESTI; Act Administrativ nr. 6249, din 15/02/2018 emis de PRIMARIA SECTOR 6; Act Normativ nr. 160, din 23/08/2001 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUN. BUCURESTI;		
B7	inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege	A1
1) MUNICIPIUL BUCURESTI PRIN CONSILIUL LOCAL SECTOR 6		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 232240/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 19411 din 13/03/2018;		
Act Administrativ nr. 60791, din 21/08/2018 emis de OCPB;		
B8	se noteaza receptia propunerii de comasare a imobilului de la A1, cu imobilul identificat cu nr. cad. 228663 ,rezultand un imobil identificat cu nr. cadastral 233333 in conformitate cu disp. art.23, lit.G) din Legea nr.7/1996 republicata	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 232240/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 65228 din 06/09/2018;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 228663/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 25965 din 05/04/2018;		
Act Administrativ nr. 60791, din 21/08/2018 emis de OCPIB;		
B6	se noteaza receptia propunerii de comasare a imobilului de la A1, cu imobilul idenificat cu nr. cad. 232240 ,rezultand un imobil identificat cu nr. cadastral 233333 in conformitate cu disp. art.23, lit.G) din Legea nr.7/1996 republicata	A1, A1.1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 228663/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 65228 din 06/09/2018;		
Act Normativ nr. 120, din 30/06/2010 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUN. BUCURESTI; Act Normativ nr. 113, din 25/06/1998 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUN. BUCURESTI; Act Administrativ nr. 6249, din 15/02/2018 emis de PRIMARIA SECTOR 6; Act Normativ nr. 160, din 23/08/2001 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUN. BUCURESTI;		
B7	inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege	A1
1) MUNICIPIUL BUCURESTI PRIN CONSILIUL LOCAL SECTOR 6		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 232240/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 19411 din 13/03/2018;		
Act Administrativ nr. 60791, din 21/08/2018 emis de OCPIB;		
B8	se noteaza receptia propunerii de comasare a imobilului de la A1, cu imobilul idenificat cu nr. cad. 228663 ,rezultand un imobil identificat cu nr. cadastral 233333 in conformitate cu disp. art.23, lit.G) din Legea nr.7/1996 republicata	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 233333/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 83741 din 07/11/2018; pozitie transcrisa din CF 232240/Bucuresti Sectorul 6, inscrisa prin incheierea nr. 65228 din 06/09/2018;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
7	8	4.952	8	9	4.413
9	10	2.16	10	11	5.646
11	12	8.988	12	13	0.788
13	14	2.612	14	15	0.744
15	16	6.994	16	17	5.712
17	18	2.058	18	19	1.063
19	20	6.416	20	21	3.799
21	22	0.905	22	23	0.295
23	24	5.527	24	25	5.295
25	26	23.975	26	1	7.479

** 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 180 RON, -Chitanța internă nr.2025038559/29-04-2025 în suma de 180, pentru serviciu de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

14-05-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DIANA CRISTINA STEFANESCU

(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>

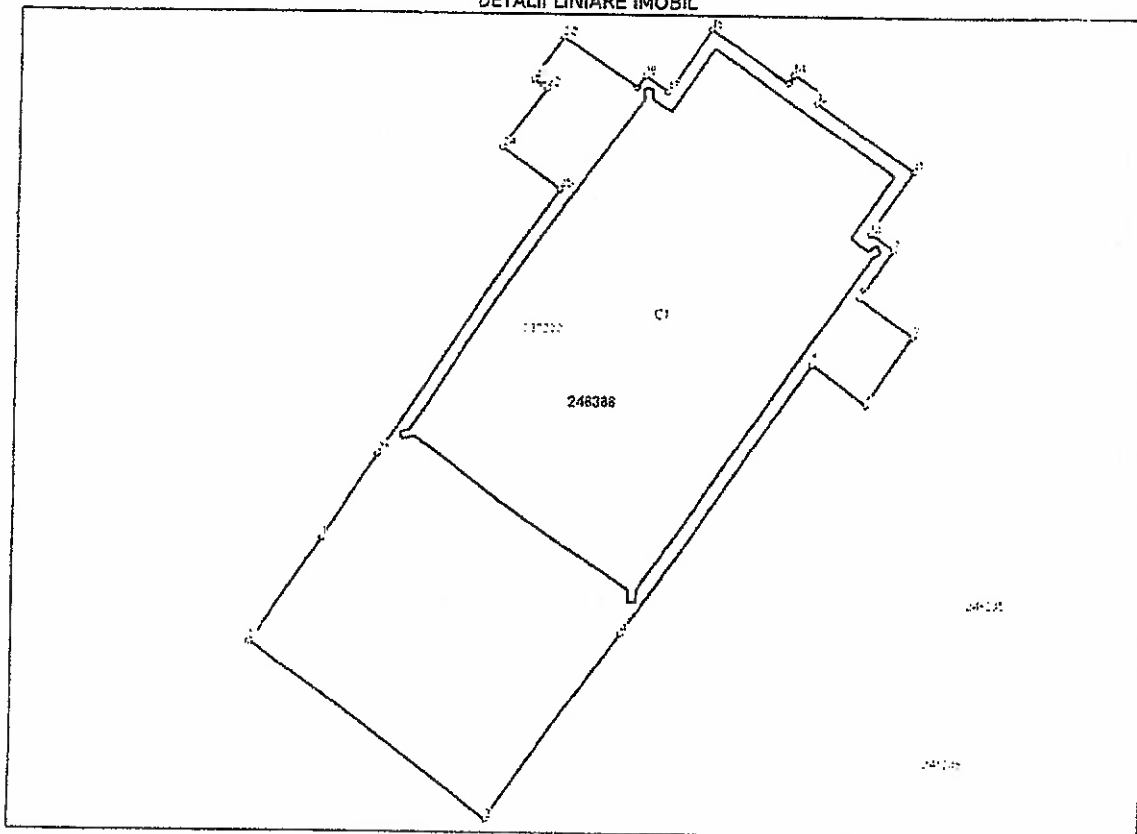
Carte Funciară Nr. 248388 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 6
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
248388	1.355	Lot 2 rezultat în urma dezlipirii.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.355	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	248388-C1	construcții administrative și social culturale	732	Cu acte	S. construită la sol: 732 mp; Cinematograf "Giulești", edificat în 1963 din beton, cu regimul de înălțime S+P+1E, fără lift, fără C.P. E.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l _{ij} (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l _{ij} (m)
1	2	9.377	2	3	22.589
3	4	16.631	4	5	24.303
5	6	4.994	6	7	6.052

Carte Funciară Nr. 248388 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 6

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.952	8	9	4.413
9	10	2.16	10	11	5.646
11	12	8.988	12	13	0.788
13	14	2.612	14	15	0.744
15	16	6.994	16	17	5.712
17	18	2.058	18	19	1.063
19	20	6.416	20	21	3.799
21	22	0.905	22	23	0.295
23	24	5.527	24	25	5.295
25	26	23.975	26	1	7.479

** 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 180 RON, -Chitanta internă nr.2025038559/29-04-2025 în suma de 180, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

14-05-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Nr. 628/22, 05.2025



REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr.4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București

1.1 Descrierea situației actuale:

- Consiliul Local al Sectorului 1 a adoptat Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr.4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București;

- La data adoptării actului administrativ sus-menționat, imobilul ce formează obiectul solicitării, era cuprins în imobilul identificat cu numărul cadastral și Carte Funciară 233333, situat în Calea Giulești nr.56, 56A, rezultat ca urmare a alipirii imobilelor identificate cu nr cadastrale 228663 și 232240;

1.2 Motivele de fapt care reclamă reglementarea respectivă, rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și, după caz, scopul urmărit:

Prin adresa nr. 27778/9790 din 26.03.2025 transmisă de Direcția Patrimoniu-Serviciul Evidență Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului București, s-a solicitat comunicarea suprafeței imobilului ce se dorește a fi transmis din administrarea Sectorului 6 al Municipiului București în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, având în vedere faptul că între suprafața de teren ce face obiectul solicitării și suprafața imobilului identificat cu nr. cadastral și Carte Funciară 233333 există diferențe;

Astfel, având în vedere adresa nr.33115/15.05.2025 transmisă de Direcția Generală Arhitect Șef și Planificare Teritorială – Serviciul Cadastru, Fond Funciar și Patrimoniu, din cadrul Primăriei Sectorului 6, înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 32948 din 15.05.2025, prin care s-a comunicat instituției noastre extrasul de carte funciară actualizat pentru imobilul *Cinematograful Giulești* situat în Calea Giulești nr.56, 56A, în suprafața de 1355 mp, identificat cu nr. cadastral și carte funciară 248388, se impune modificarea Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în sensul actualizării informațiilor privind identificarea imobilului, conform extrasului de CF nr. 248388.

1.3. Principiile de bază:

a) principiul legalității actelor consacrat de art. 80 din Legea 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, în sensul că actele autorităților administrației publice locale se adoptă sau se emit pentru reglementarea unor activități de interes local, în limitele stabilite prin Constituție și prin lege și numai în domeniile în care acestea au atribuții legale;



IMAGINEA NR. 31/01/2017
Nr. Contractului 142 - 10021-101-138

ISO 9001

BUREAU VERITAS
Certification



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



- adresa nr. 27778/9790 din 26.03.2025 transmisă de Direcția Patrimoniu-Serviciul Evidență Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului București;

- adresa nr.33115/15.05.2025 transmisă de Direcția Generală Arhitect Șef și Planificare Teritorială – Serviciul Cadastru, Fond Funciar și Patrimoniu, din cadrul Primăriei Sectorului 6, înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 32948/15.05.2025;

- Extras de Carte Funciară, format neutilizabil în circuitul civil;

Având în vedere cele mai sus menționate și în temeiul art.136 alin.(1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 proiectul de hotărâre privind *modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București.*

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Avizat	Data
Petrică IONESCU	Director Executiv Direcția Siguranța Cetățenilor, Locuire și Dezvoltarea Comunității		Avizat	22.05.2025
Augustin DRAGNEA	Consilier local Direcția Siguranța Cetățenilor, Locuire și Dezvoltarea Comunității		Întocmit	22.05.2025



Nr. 699/22.05.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București

Luând în considerare Referatul de aprobare și Proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în baza competențelor deținute am întocmit prezentul Raport de Specialitate, după cum urmează:

Analizând Referatul de aprobare mai sus menționat, reiese faptul că Proiectul de hotărâre a fost fundamentat și inițiat ca urmare a faptului că imobilul ce formează obiectul solicitării, era cuprins în imobilul identificat cu numărul cadastral și Carte Funciară 233333, situat în Calea Giulești nr. 56, 56A, rezultat ca urmare a alipirii imobilelor identificate cu nr cadastrale 228663 și 232240, iar suprafața de teren ce se dorea a fi transmisă spre administrare nu se identifica cu suprafața de teren ce fac obiectul Hotărârii Consiliului General nr. 213/2015.

Prin adresa nr. 27778/9790 din 26.03.2025 transmisă de Direcția Patrimoniu-Serviciul Evidență Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului București, s-a solicitat comunicarea suprafeței imobilului ce se dorește a fi transmis din administrarea Sectorului 6 al Municipiului București în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, având în vedere faptul că între suprafața de teren ce face obiectul solicitării și suprafața imobilului identificat cu nr. cadastral și Carte Funciară 233333 există diferențe;

Astfel, având în vedere adresa nr. 33115/15.05.2025 transmisă de Direcția Generală Arhitect Șef și Planificare Teritorială – Serviciul Cadastru, Fond Funciar și Patrimoniu, din cadrul Primăriei Sectorului 6, înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 32948 din 15.05.2025, prin care s-a comunicat instituției noastre extrasul de carte funciară actualizat pentru imobilul *Cinematograful Giulești* situat în Calea Giulești nr. 56, 56A, în suprafață de 1355 mp, identificat cu număr cadastral și carte funciară 248388, se impune modificarea Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în sensul actualizării informațiilor privind identificarea imobilului, conform extrasului de CF nr. 248388.

3. Principiile de bază

a) **principiul legalității** actelor consacrat de art. 80 din Legea 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, în sensul că actele autorităților administrației publice locale se adoptă sau se emit pentru

reglementarea unor activități de interes local, în limitele stabilite prin Constituție și prin lege și numai în domeniile în care acestea au atribuții legale;

b) **principiul subordonării** față de actele de nivel superior, consacrat de art.81 din Legea 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, în sensul că la elaborarea proiectelor de hotărâri se va avea în vedere caracterul lor de acte subordonate legilor, hotărârilor și ordonanțelor Guvernului și altor acte de nivel superior;

c) **principiul satisfacerii interesului public** consacrat de art.10 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind codul administrativ, potrivit căruia autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul din cadrul acestora au obligația de a urmări satisfacerea interesului public înaintea celui individual sau de grup;

d) **principiul adaptabilității**, consacrat de art.13 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind codul administrativ, potrivit căruia, autoritățile și instituțiile administrației publice au obligația de a satisface nevoile societății;

4. Temeiul legal care stă la baza adoptării

– Prevederile art. 3, alin. (2), art. 64, art. 65 art. 80 și art. 81 al Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

– Ordonanța de urgență nr. 59/2023 privind stabilirea unor măsuri la nivelul administrației publice centrale;

– Legea nr. 101/2023 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia și pentru reglementarea unor măsuri privind sălile și grădinile de spectacol cinematografic;

– Hotărârea nr. 213/2015 a Consiliului General al Municipiului București, prin care Cinematograful Giulești a fost înscris în inventarul domeniului public al Municipiului București și transmis în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6;

– Sentința civilă nr. 1246/15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1901/2016 a Înaltei Curți de Casație și Justiție;

– Sentinței Civile nr. 1246/15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel, în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă, prin care Regia Autonomă a Distribuției și Exploatarei Filmelor România Film este obligată să predea Consiliului Local al Sectorului 1 bunurile nominalizate în anexa nr. 1 a O.G. nr. 39/2005, în Cartea Funciară nr. 228663;

– Încheierea dispusă de Judecătoria Sectorului 1 – Secția a II- a Civilă în ședința din Camera de Consiliu din data de 21.03.2018, în dosarul nr. 7430/299/2018;

- Procesul - verbal din data de 13.04.2018 din dosarul de executare nr. 56/2018, întocmit de Biroul Executor Judecătoresc Sersea Adrian-Eugen privind punerea în posesie a Sectorului 1 al Municipiului București, asupra bunului imobil Cinematograf Giulești, situat în București, Calea Giulești nr. 56A;

5. Finalitatea

Adoptarea de către Consiliul General al Municipiului București a unei hotărâri privind transmiterea imobilului "*Cinematograful Giulești*" din Cal. Giulești nr. 56,56A, identificat cu nr. Cadastral și carte funciară 248388, din administrarea Sectorului 6 al Municipiului București, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București;

6. Schimbările preconizate prin propunere:

- asigurarea cadrului legal necesar în vederea implementării unui protocol de colaborare între Sectorul 1 și Sectorul 6 al Municipiului București, pentru realizarea și implementarea în comun a unor



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

proiecte de investiții menite să revitalizeze întreaga zonă și să asigure condițiile necesare reintegrării în circuitul public al Cinematografului Giulești.

7. Etapele parcurse în pregătirea proiectului

- identificarea imobilului;
- stabilirea situației juridice actuale;
- verificarea și analizarea etapelor parcurse până la data prezentei;
- analiza cadrului legal;
- elaborarea Proiectului de hotărâre.

8. Impactul economic, social, impactul asupra mediului-după caz

- nu este cazul în această fază a proiectului

9. Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt

- nu este cazul în această fază a proiectului

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

- nu este cazul.

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

- nu este necesar realizarea de consultări.

12. Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre

- nu este cazul.

13. Măsurile concrete de implementare

- Se realizează la nivelul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1, utilizând resursele umane și materiale ale instituției.

- Aprobare Hotărâre Consiliu Local Sector 1 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr.4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București;

Pentru considerentele mai sus expuse și în temeiul art.136 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

SUPUN APROBĂRII

Consiliului Local al Sectorului 1

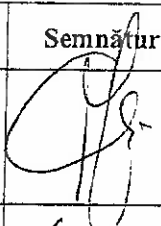
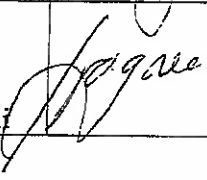
Proiectul de hotărâre pentru:

- Aprobare Hotărâre Consiliu Local Sector 1 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr.4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București;



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

Pentru considerentele mai sus expuse și în temeiul art.136 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, SUPUN APROBĂRII Consiliului Local al Sectorului 1 **Proiectul de hotărâre** privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4 din 30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56,56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București.

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Avizat	Data
Ionescu Petrică Marius	Director Executiv, Direcția Siguranța Cetățenilor, Locuire și Dezvoltarea Comunității		Avizat	21.05.2025
Dragnea Lucian Augustin	Consilier superior Direcția Siguranța Cetățenilor, Locuire și Dezvoltarea Comunității		Întocmit	21.05.2025



S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

C.U.I. RO16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288

LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE,
CARTE FUNCİARĂ, EXPERTIZE și EVALUĂRI



MEMBRU
CORPORATIV
ANEVAR

Nr. ieșire 1251/23.10.2018

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN SITUAT ÎN BUCUREȘTI, SECTOR 6, CALEA
GIULEȘTI NR. 56A**



BENEFICIAR: SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

EVALUATOR: Ing. Stamatescu Carmen

Legitimăție nr. 16220/2018

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: proprietate imobiliară reprezentată de teren.



Localizare: Calea Giulești, nr. 56A, Sector 6, București;

Scopul raportului de evaluare: stabilirea valorii de piață a terenului;

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare de piață;

Proprietar: MUNICIPIUL BUCUREȘTI;

Administrator / Utilizator(i): SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;

Data inspecție: 19.10.2018;

Data evaluare: 19.10.2018 curs valutar BNR 1 EURO= 4,6669 LEI;

Data emiterii raportului: 23.10.2018

Rezultatele evaluării:

**VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE STUDIATE, ÎN OPINIA
EVALUATORULUI ESTE DE**

PROPRIETAR	ADRESĂ	NUMAR CADASTRAL/ CARTE FUNCIARĂ	SUPRAFAȚĂ -mp-	VALOARE EVALUATĂ	
				LEI	EURO
MUNICIPIUL BUCUREȘTI ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 6	Calea Giulești nr. 56A, Sector 6, București	228663	1.355	1 759 421 lei	377 000 €

ing. Stamatescu Carmen
Evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimatie nr. 16220/2018



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	4
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
1.3 SCOPUL EVALUĂRII.....	4
1.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	4
1.5 TIPUL VALORII.....	4
1.6 DATA EVALUĂRII	5
1.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	5
1.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	5
1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	6
1.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
2. PREZENTAREA DATELOR.....	9
2.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIEREA JURIDICĂ.	9
2.2 DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE.....	9
2.3 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	10
3. ANALIZA PIȚEI IMOBILIARE	11
4. EVALUARE	13
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	13
4.2 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	14
4.2.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	17
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	19
6. ANEXE.....	21

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezenta lucrare a fost întocmită de ing. Stamatescu Carmen, Membru Titular ANEVAR.

Ca elaborator declar ca am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare (SEV). De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din Standardele de Evaluare ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei sale.

Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2018 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

ing. Stamatescu Carmen
Evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimăție nr. 16220/2018



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

Lucrarea este executată de către S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. având autorizație ANEVAR nr. 0331/2018 prin evaluator ing. Stamatescu Carmen:

- Membru Titular ANEVAR având legitimația nr.16220/2018;
- Membru al Corpului Experților Tehnici din România;
- Autorizat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru realizarea lucrărilor de cadastru, geodezie și cartografie din categoria D cu Certificat de autorizare Seria RO-B-F Nr. 0630.

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: Drumul Muntele Găina nr. 92D, Sector 1, București;
- Telefon: 021.310.26.28 / Fax: 021.310.26.28;
- Mobil: 0723 371 288
- E-mail: stamatescucarmen@yahoo.com;
- Nr. Registrul Comerțului: J40/16379/12.10.2004;
- Cont: RO36RNCB0074098714700001 BCR Sect.3;
- Cont Trezorerie: RO40TREZ7015069XXX017134 Trezoreria Sectorului 1.

1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorul prezentului raport de evaluare este: **SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.**

1.3 SCOPUL EVALUĂRII

Scopul raportului de evaluare este stabilirea valorii de piață a terenului.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

1.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate deplin, asupra terenului cu următoarele date de identificare:

PROPRIETAR	ADRESĂ	NUMĂR CADASTRAL / CARTE FUNCIARĂ	SUPRAFAȚĂ -mp-
MUNICIPIUL BUCUREȘTI ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 6	Calea Giulești nr. 56A, Sector 6, București	228663	1.355

1.5 TIPUL VALORII

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă *valoarea de piață*. Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar *valoarea de piață* este definită în SEV 100 – Cadrul General (p. 29), astfel:

< 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.>

Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală.

Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

1.6 DATA EVALUĂRII

Inspekția Imobilului/imobilelor Subiect a fost realizată la data de 19.10.2018.

Data evaluare: 19.10.2018 curs valutar BNR 1 EURO= 4,6669 LEI;

Data emiterii raportului: 23.10.2018.

1.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat și inspectat proprietatea împreună cu un reprezentant al beneficiarului. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului.

S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, aceste aspecte fiind prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 2.3 – Descrierea proprietății.

1.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standarde de evaluare ANEVAR	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Implementare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
SEV 400 Verificarea evaluării	

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Evoluția cursului valutar publicat de B.N.R.

De asemenea au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de către beneficiar:

- Copie Carte Funciară nr. 228663.

1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat proprietatea conform actelor prezentate la capitolul anterior; locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare de piață a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar/beneficiar. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoare opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/beneficiar. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil fără a fi afectat de vreo sarcină;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Evaluatorul nu are nici o informație privind faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități (gaze naturale, canalizare, conducte cu apă, etc.) sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost identificate indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are calitatea de a întocmi eventuale studii de certificare privind astfel de restricții;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Terenul studiat este evaluat în ipoteza terenului liber, astfel amenajările și construcțiile edificate pe acesta nu influențează valoarea finală și nu fac obiectul prezentului raport.
- Dreptul de proprietate în prezentul raport este considerat liber de sarcini, astfel valoarea estimată nu este afectată de eventualele sarcini înscrise în Cartea Funciară.

1.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat, respectiv SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

ing. Stamatescu Carmen
Evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimă nr. 16220/2018



2. PREZENTAREA DATELOR**2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIEREA JURIDICĂ**

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – "Drepturi asupra proprietății imobiliare" (p. C1, lit. a).

Terenul este situat în Calea Giulești nr. 56A, Sector 6, București, număr cadastral/Carte Funciară 228663. Proprietarul Imobilului Subiect este MUNICIPIUL BUCUREȘTI ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 6.

Din punct de vedere urbanistic zona este una mixtă reprezentată de construcții social – culturale și locuințe unifamiliale.

2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE

Din punct de vedere geografic terenul studiat este situat în zona de Nord - Vestică a Municipiului București.

Proprietatea evaluată este situată în Calea Giulești nr. 56A, Sector 6, București, număr cadastral/Carte Funciară 228663; proprietatea este delimitată de Strada Atelierele Noi și Calea Giulești.

Accesul la imobil se poate face din Strada Atelierele Noi și Calea Giulești.





Sursa: Google Earth

2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Terenul studiat are o suprafață de 1.355 mp conform Cărții Funciare nr. 228663 și este parțial ocupat de o construcție cu destinația cinematograf. Suprafața construită la sol a construcției este de 732 mp. Această construcție nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Accesul la proprietate se poate face din Calea Giulești sau Strada Atelierele Noi prin alei de acces asfaltate, iar utilitățile se află pe teren.

Pentru o mai bună înțelegere a celor amintite anterior s-a efectuat un studiu foto prezentat în continuare:

STUDIU FOTO





3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară poate fi de mai multe tipuri. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate formată din teren. Având în vedere constatarea descrisă mai sus, piața imobiliară specifică s-a definit ca fiind piața proprietăților imobiliare reprezentate terenuri amplasate în zona de Nord - Vest a Municipiului București.

În analiza pieței imobiliare specifice și a zonei delimitate s-au investigat situația economică, populația, trenduri ale ultimilor ani precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate.

Cu toate că situația la nivel macro nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare. Mai jos sunt principalele tendințe pe care le asociem anului 2018:

Creșterea economică va încetini, însă rezultatele vor fi mai bune decât în majoritatea țărilor din UE: În 2017, PIB-ul a înregistrat o creștere de aproximativ 7% datorită consumului privat și a exporturilor. Luând în considerare reducerea stimulentei fiscale și înăsprirea politicii monetare începând cu 2018, creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene.

Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă: După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0.9 mld. euro și amânarea unor tranzacții pentru anul viitor, ne așteptăm în 2018 la un volum total de peste 1 mld. euro, susținut de randamente mai atractive decât în alte țări din regiune, o performanță macro-economică bună și disponibilitatea băncilor de a oferi finanțare.

Migrația (internă și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă: Tiparul migrației interne și numeroase studii sugerează deja o preferință în creștere pentru principalele orașe din România – Cluj

Napoca, Timișoara și Iași - în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei. Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare.

Segmentul industrial va continua să înregistreze rezultate bune: În 2018, cererea din partea chiriașilor va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce dezvoltările speculative vor crește în număr.

Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă: Anul trecut au fost livrați doar 24 km de autostradă, de aproximativ patru ori mai puțin decât au promis autoritățile. Experții în domeniu avertizează că 2018 va fi similar, cu promisiuni de cel puțin 156 km. Având în vedere situația fiscală și rezultatele slabe ale absorbției fondurilor UE, nu ne așteptăm să vedem o accelerare semnificativă în dezvoltarea infrastructurii.

Piața de spații de birouri din București se va concentra pe noi poli: Livrările de spații de birouri vor fi mai mari în 2018 față de anul trecut, iar noii poli – Centru - Vest, Piața Presei/Expoziției – vor fi absorbiți ușor, însă dezvoltatorii devin mai precauți.

Piața forței de muncă va fi mai încordată: Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație cu nevoile angajatorilor. Această piață extrem de competitivă a muncii ar putea limita abilitățile companiilor de a se extinde în București și în alte orașe ale țării, fapt ce va frâna, astfel, activitatea de pe piața de birouri din punct de vedere al închirierilor și al noilor livrări.

Noi spații de retail la nivel național: În ceea ce privește segmentul de retail, nu au fost anunțate noi proiecte mari pentru București în următorii ani, ci doar câteva extinderi. Investițiile se vor concentra asupra îmbunătățirii situației orașelor cu deficit de spații moderne de retail, inclusiv cele cu o populație sub 100.000-150.000 de locuitori.

Retailul online nu va fi o amenințare pentru centrele comerciale clasice: În procesul decizional, românii doresc de regulă să vadă un produs înainte de a-l achiziționa, ceea ce reprezintă un avantaj pentru mall-uri. Totuși, pentru a face față mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie să se definească drept destinații pentru petrecerea timpului liber: mai mult spațiu va fi alocat zonelor de food court și de servicii precum cinema și terenuri de joacă pentru copii.

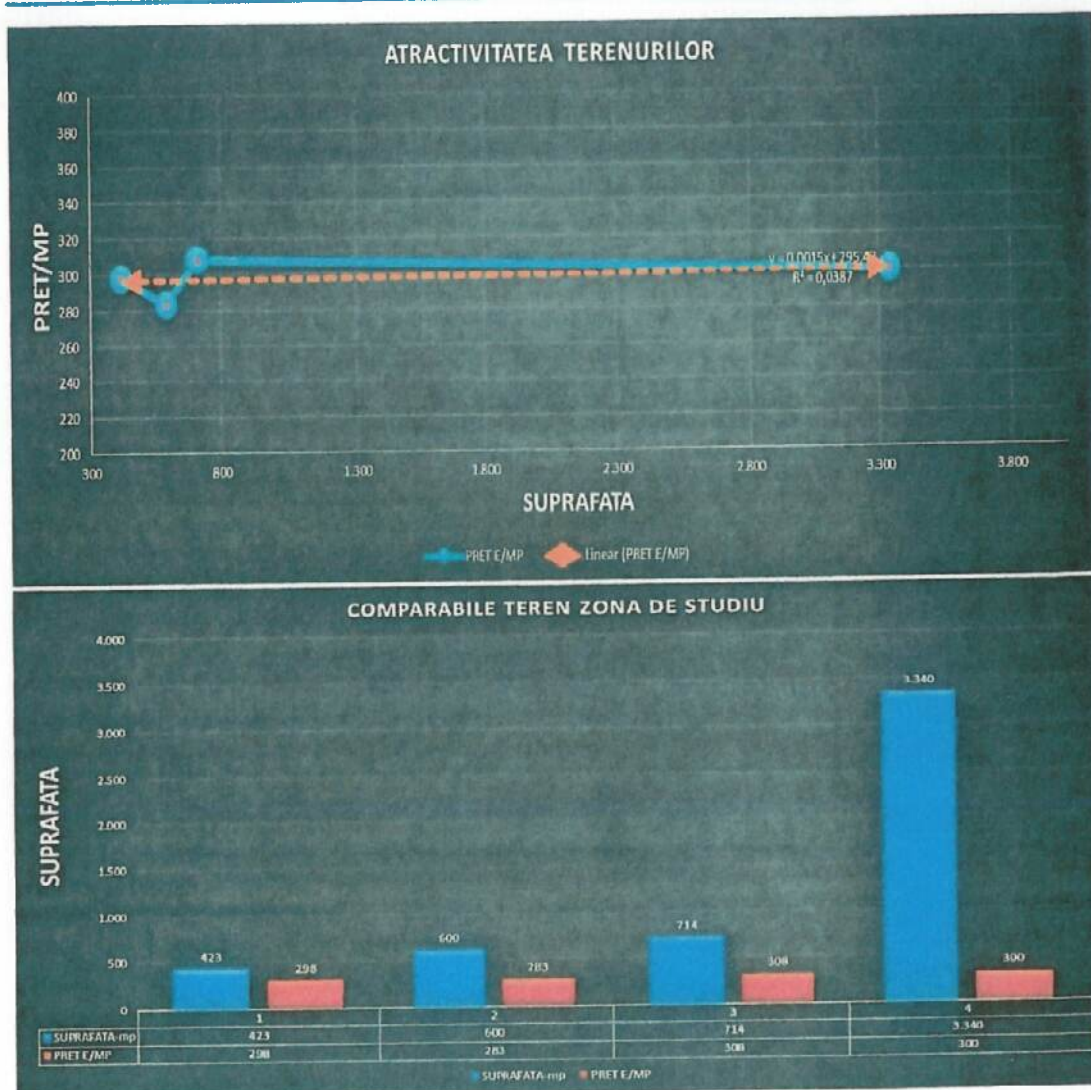
Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial: Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. De asemenea, proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate.¹

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Analizând zona de studiu s-a constatat că nu se găsesc tranzacții sigure așa că s-a optat pentru oferte ale imobilelor asemănătoare cu imobilul studiat. Ofertele pentru imobile similare sunt prezentate în tabelul următor, prețul fiind în funcție de amplasare, acces și deschidere la stradă. Pentru calcule următoare s-au folosit comparabilele cu cele mai multe asemănări față de elementul subiect. Ofertele sunt prezentate ca anexe la raport.

COMPARABILE						
NR. CRT.	LOCALIZARE	SUPRAFAȚA -mp-	PREȚ Emp	PREȚ	SURSA	DEȘCHIDERE
1	Calea Giulești - B-dul Constructorilor	423	298	126.000	www.imobiliare.ro	26 m
2	Calea Giulești	600	283	170.000	www.imobiliare.ro	25 m
3	Calea Giulești - Intrarea Pinului	714	308	220.000	www.imobiliare.ro	20 m
4	Calea Giulești - Podul Grant	3.340	300	1.002.000	www.imobiliare.ro	160 m

¹ <https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/217595/colliers-asteptari-2018-predictii-pentru-piata-imobiliara.html>



4. EVALUARE

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită prin utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă financiar.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Terenul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Pentru proprietatea evaluată CMBU este analizată în situația terenului considerat liber;

Terenul evaluat este situat în zona de Nord - Vest a localității, astfel acesta poate avea multiple întrebuințări.

CRITERII CMBU	UTILIZARE ACTUALĂ
PERMISĂ LEGAL	DA
POSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA

Analizând proprietatea, zona de amplasare a acesteia, scopul și utilizarea raportului de evaluare putem stabili că CMBU este utilizarea actuală respectiv teren ce susține o construcție cu destinație administrativă și social culturală, respectiv cinematograf.

4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate realiza prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare, redate în toate manualele, cărțile, suporturile de curs etc. cu tema evaluarea proprietății imobiliare. Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

- comparația directă / extracția de pe piață; / alocarea; / tehnica reziduală; / capitalizarea directă a rentei-arendeii funciare (chiriei); / analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode (unele numite tehnici sau analiză) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Comparația directă se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, adică valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării.

Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile.

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

Metoda extracției de pe piață constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată în situația în care:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual se obține din analiza prețurilor de vânzare ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual se aplică apoi prețului de vânzare plătit, cerut sau oferit al proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului.

Deoarece raportul procentual dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este dificil de determinat și de susținut, această metodă este utilizată mai rar și aproape niciodată ca o primă metodă de evaluare a terenului, ci ca o metodă auxiliară de verificare a credibilității altor metode/tehnici de evaluare a terenului.

Tehnica reziduală sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății imobiliare;
- determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății imobiliare; și
- capitalizarea VNE anual rămas (rezidual), care este alocat numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

- (a) cunoașterea costului de înlocuire net (CIN) al construcțiilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- (b) cunoașterea venitului VNE total al proprietății imobiliare sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și
- (c) posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenului și ale clădirii.

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

- când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament, în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului în schimbul unei rente/arendes sau chirii, deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcțiile aflate pe terenul agricol (dacă există).

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă, precum și pentru evaluarea terenurilor închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare/arendei (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață.

Metoda poate fi aplicată pentru determinarea valorii de piață a terenului liber, în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor/arendelor funciare și chiriilor, precum și ale ratelor de capitalizare.

Pentru aplicarea acestei metode trebuie să se analizeze clauzele contractului de închiriere/arendare, referitoare la escaladarea chiriei/rentei, reînnoirea contractului, precum și valoarea terminală și selectarea unei rate de capitalizare de piață adecvate.

Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și clădirile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

Această analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate.

Această analiză se poate aplica în două ipoteze:

- parcelarea unui teren viran și amenajarea parcelelor ca amplasamente, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea amplasamentelor (loturilor amenajate); și
- parcelarea unui teren viran, amenajarea parcelelor ca amplasamente, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei analize este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale amplasamentelor/loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, la care s-a adăugat și stimulentele dezvoltatorului imobiliar. Credibilitatea rezultatului analizei este condiționată de existența unui volum important de informații despre numărul maxim posibil de parcele în care terenul poate fi împărțit, etapizarea proiectului de parcelare, construire și vânzare, costurile de parcelare, amenajare, construire și de finanțare, despre prețurile de vânzare viitoare ale parcelelor amenajate (amplasamente), prețurile de vânzare ale proprietăților construite, precum și despre mărimea stimulentei dezvoltatorului imobiliar. Atunci când există date de piață relevante și suficiente, analiza parcelării și dezvoltării oferă rezultate credibile.

4.2.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe care este cea mai adecvată atunci când avem destule date din piață. În aplicarea acestei metode comparabilele sunt analizate, comparate și ajustate în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul evaluat. În procesul de evaluare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi de teren similare. Elementele de comparație includ:

- elemente de piață – drepturi de proprietate; restricții legale; condiții de finanțare; condiții de vânzare; condiții de piață;
- caracteristici specifice – localizarea; caracteristici fizice; utilități disponibile; zonarea, cea mai bună utilizare.

Comparabilele au fost selectate în funcție de cea mai mare asemănare cu terenurile subiect. Comparabilele și calculele + analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelele următoare:

COMPARABILE						
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFAȚĂ mp	PREȚ €/mp	PREȚ	SURSA	DESCRIERE
1	Calea Giulești - B-dul Constructorilor	423	298	126.000	www.imobiliare.ro	26 m
2	Calea Giulești	600	283	170.000	www.imobiliare.ro	25 m
3	Calea Giulești - Intrarea Pinului	714	308	220.000	www.imobiliare.ro	20 m
4	Calea Giulești - Podul Grant	3.340	300	1.002.000	www.imobiliare.ro	160 m

TABEL COMPARATII IMOBIL TEREN situat in Calea Giulești nr. 56A, Sector 6, București				
ELEMENTE DE COMPARATIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Pret de vânzare EURO/mp		283	308	300
Tranzacție	-	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție (%)		-5%	-5%	-5%
Corecție (EURO/mp)		-14,17	-15,41	-15,00
Pret corectat		283	293	285
Drepturi de proprietate	depline	depline	depline	depline
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		283	293	285
Restricții legale	n/a	n/a	n/a	n/a
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		283	293	285
Condiții de finanțare	cash/credit	similare	similare	similare
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		283	293	285
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		283	293	285
Condiții de piață	octombrie-18	similare	similare	similare
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		283	293	285
Localizare	Calea Giulești nr. 56A, Sector 6, București	Calea Giulești	Calea Giulești - Intrarea Pinului	Calea Giulești - Podul Grant
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		283	293	285
Suprafață (mp)	1.355	600	714	3.340
Corecție (%)		-5%	-5%	5%
Corecție (EURO/mp)		-14,2	-14,6	14,3
Pret corectat		269	278	299
Deschidere/acces	accesul se poate face din Calea Giulești sau Str. Atelierele Noi	25 m	20 m	160 m
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		269	278	299
Utilități	pe teren	similar	similar	similar
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		269	278	299
Zonare/urbanism/regim de înălțime	mixt	mixt	mixt	mixt
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat		269	278	299
CORECȚIE NETĂ		-14	-15	14
CORECȚIE NETĂ (%)		-5%	-5%	5%
CORECȚIE BRUTĂ		14	15	14
CORECȚIE BRUTĂ (%)		5%	5%	5%
NUMĂR CORECȚII		1	1	1
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)		278		
VALOARE UNITARĂ (LEI/mp)		1.297		
VALOARE TEREN (ROTUNJITĂ) - EURO		377.000		
VALOARE TEREN - LEI		1.759.421		
* cea mai mică corecție totală brută s-a efectuat pentru comparabila:			COMPARABILA 3	

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel la toate comparabilele:

- Tranzacție – au fost necesare corecții la toate comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și marja de negociere este de 5 - 10% în cazul proprietăților similare, această corecție nu se ia în considerare la calculul corecțiilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – nu au fost necesare corecții;
- Restricții legale – nu au fost necesare corecții;
- Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate corecții;
- Condiții de vânzare – nu au fost necesare corecții;
- Condiții de piață – nu au fost necesare corecții deoarece perioada de ofertare nu este îndepărtată de data evaluării;
- Localizare – nu au fost aplicate corecții;
- Suprafață – au fost aplicate corecții pentru suprafață deoarece sunt diferențe între comparabile și elementul subiect;
- Deschidere/acces – nu au fost necesare corecții;
- Utilități – nu au fost necesare corecții pentru utilități;
- Zonare / urbanism – nu au fost necesare corecții.

Valoarea finală a fost asimilată comparabilei 3 deoarece este cea mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, astfel:

$$V_{TEREN} = 377.000 \text{ EURO} \approx 1.759.421 \text{ LEI}$$

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat aplicând o singură metodă, având la dispoziție destule informații și fiind fundamentată pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Rezultatul abordării a fost:

- Metoda comparației directe: vezi tabel capitol anterior;

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

CRITERII	METODA COMPARAȚIEI DIRECTE
ADECVARE	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ (+)
CANTITATEA DE INFORMAȚII	SUFICIENTĂ (+)

Având în vedere că metoda comparațiilor directe oferă o precizie ridicată față de celelalte abordări și faptul că pentru aplicarea altor metode nu s-au identificat destule date, acestea nu au fost aplicate în prezentul raport.

Evaluatorul se bazează pe metoda comparațiilor directe, metodă ce reflectă cel mai bine situația actuală a pieței specifice reprezentată de terenuri libere situate în zona de studiu. Valoarea obținută prin abordare reflectă nivelul și așteptările pieței imobiliare formată din teren liber și este relevantă pentru tipul de proprietate evaluat.

Pentru proprietatea studiată s-a optat pentru valorile determinate conform metodei comparațiilor directe.

**VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE STUDIATE, ÎN OPINIA
EVALUATORULUI ESTE DE**

PROPRIETAR	ADRESA	NUMĂR CADASTRAL / CARTE FUNCIARĂ	SUPRAFAȚĂ -mp-	VALOARE EVALUATĂ	
				LEI	EURO
MUNICIPIUL BUCUREȘTI ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 6	Calea Giulești nr. 56A, Sector 6, București	228663	1.355	1.759.421 lei	377.000 €

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,6669 LEI/EURO din data de 19.10.2018.
- Valorile nu conțin TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Ing. Stamatescu Carmen
Evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimăție nr. 16220/2018



6. ANEXE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 6

CARTE FUNCİARĂ NR. 228663**COPIE**

Carte Funciară Nr. 228663 București Sectorul 6

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 6, Calea Giulești, Nr. 56A, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	228663	1.355	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	228663-C1	Loc. București Sectorul 6, Calea Giulești, Nr. 56A, Jud. București	Nr. niveluri: 1 - construită la sol: 712 mp; Cinematograf "Giulești" - edificat în 1963 din beton, cu regimul de înălțime S+P+1E, fără lift, fără C.P.E.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16564 / 18/03/2016	
Act Administrativ nr. 213, din 26/11/2015 emis de CONSILIUL GENERAL MUN. BUCUREȘTI (act administrativ nr. 4024/03-08-2015 emis de R.A.D.E.F. ROMANIA, act administrativ nr. F.N./05-08 2015 emis de R.A.D.E.F. ROMANIA);	
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN PRIN MUN. BUCUREȘTI ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL SECTOR 6 2) MUNICIPIUL BUCUREȘTI ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 6
18009 / 07/03/2018	
Act Administrativ nr. 81789, din 21/11/2017 emis de OCPI. Buc.;	
B2	se îndreapă eroarea materială din prezenta carte funciară, în sensul menționării corecte a denumirii proprietarului, respectiv: MUNICIPIUL BUCUREȘTI ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 6
19177 / 13/03/2018	
Act Administrativ nr. 15715, din 27/02/2018 emis de ocpi;	
B3	se respinge cererea având ca obiect notare drept administrare teren + clădire
25965 / 05/04/2018	
Hotărâre Judecătorească nr. 537 din dosar nr. 3618/1/2016, din 16/02/2017 emis de ÎNALȚA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE, Hotărâre Judecătorească nr. 1246 din dosar nr. 8128/2/2013, din 15/04/2014 emis de CURTEA DE APEL BUCUREȘTI; Hotărâre Judecătorească nr. 1901 din dosar nr. 8128/2/2013, din 14/06/2016 emis de ÎNALȚA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE;	
B4	se notează Decizia nr. 537/16.02.2017 din dosar nr. 3618/1/2016 pronunțată de ÎNALȚA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE, având ca parti, Consiliul Local al Sectorului 1 București, Sectorul 1 al Municipiului București și Regia Autonomă a Distribuției și Exploatarei Filmelor România - Film

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
15715 / 27/02/2018	
Hotărâre Judecătorească nr. 537, din 16/02/2017 emis de iccj;	

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

Pagina 1 din 4

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. | topexpert.ro

Carte Funciară Nr. 228663 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 6

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	se respinge cererea cu privire la intabulare privilegiu	A1, A1.1

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

Pagina 2 din 4

apay.ancpi.ro

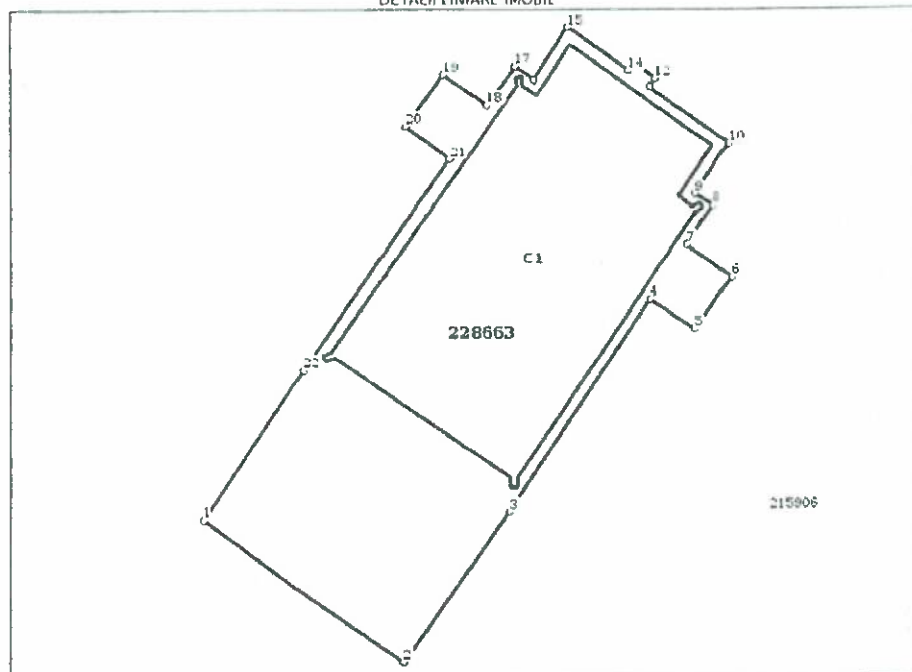
Carte Funciară Nr. 228663 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 6
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
228663	1.355	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.355				Teren intravilan, neîmprejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	228663-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 738 Măsurată: 732	Cu acte	Nr. niveluri: 3; S. construită la sol: 732 mp; Cinematograf "Gulești", edificat în 1963 din beton, cu regimul de înălțime S+P+1E, fără lift, fără C.P.E.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment " (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment " (m)
1	2	23.207	2	3	16.985
3	4	23.869	4	5	5.065
5	6	5.896	6	7	5.142

Carte Funciară Nr. 228663 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 6

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
7	8	4.355	8	9	1.993
9	10	5.667	10	11	9.13
11	12	0.956	12	13	2.613
13	14	0.952	14	15	7.074
15	16	5.781	16	17	2.114
17	18	4.481	18	19	4.923
19	20	5.918	20	21	5.07
21	22	23.868	22	1	16.966

** 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.

PREZENTARE COMPARABILE TERENURI

Vanzare Teren 423MP constructibil GRIJESTI/Tentant

126.000 EUR



423 mp | f.s. 26 m | intravilan | construcții



• **Regulär** **explizit** **semio-implizit**

Activity 10: Summary

Derivation of the problem



Santverman



daugā no



0729,158.583

— 200 —

021_2020125

07.10.2019 9:29

Cere detalii suplimentare
proprietarului. Te anunțăm când
răspunde și poți continua discuția din
contul tău.

Mă interesează proprietatea cu ID-ul
X1FP1301M găsită pe Imobiliare.ro
Rezultate

Rozčetek:

TRIMITE MESAJ

Detail

Caratteristiche

Vanzare Teren Giulesti 600mp+25ml /Tentant
Evaluat: 15.12.2018 - 24.12.2018 - Vezi harta

170.000 EUR
Comision 2%



Salvează
Adaugă notițe

600 mp | f.s. 25 m | Intravilan | construcții

Tapănașe anunțuri | Descriere | Accurată anunț | Se rezolvă o problemă

Detalii

vanzare teren intravilan construit 600mp+25ml fara constructii format din 2 loturi utilitate deschidere generoasa de 25m printr-o constructie p+2 intru in faza p+2 si a avut ocazie de a se lua si o rampa

Caracteristici

Suprafata	600 mp	Construit	Da
Adancime	25 m	Intravilan	Da
Tip	Teren	Tip	Teren
Utilitate	145%		
Alte	40.0		

TE CĂUTĂ TEREN
TERENURI IMOBILIARE

0729.158.583

Alte telefoane:
071.2220125
0720.898.999
071.2220125

100% GARANTAT

Care detalii suplimentare
proprietarului. Te anunțăm când
răspunde și poți continua discuția din
contul tău.

Nă interesează proprietatea cu ID-ul
X1FP13016 găsită pe Imobiliare.ro.
Rog detalii.

TRIMITE MESAJ

[illegible]

Vand teren semicentral Sector 1 zona Podul Grant
 București | Sector 1 | Podul Grant | Vezi hartă

1.002.000 EUR
 300 Full / mp
 3340 mp | f.s. 160 m | intravilan | constructii



0726.115.522

Salvează
 Adaugă notițe

Cere detalii suplimentare proprietarului. Te anunțăm când răspunde și poți continua discuția din contul tău.

Mă interesează proprietatea cu ID-ul XV0403JTP găsită pe Imobiliare.ro. Rog detalii.

TRIMITE MESAJ

Tipărește anunțul | Distribuie | Ascunde anunț | Setați o problemă

Detalii

Vand teren semicentral de 3.340 mp, cu intravilan de 160 m, în zona Podul Grant, Sector 1, București. Terenul este în stare bună și este potrivit pentru construcții rezidențiale sau comerciale. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul nostru.

Caracteristici

Suprafață teren	3340 mp	Tip construcție	constructii
Suprafață intravilan	160 m	Stare teren	bun
Tip teren	intravilan	Utilitate	utilitate



S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

C.U.I. 16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288

Lucrări de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE,
CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE ȘI EVALUĂRI



MEMBRU
CORPORATIV
ANEVAR

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE, PREDARE-PRIMIRE

ÎNCHEIAT AZI, 23.10.2018

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI REGISTRATURA GENERALĂ		
Nr.	39940	
20	18 Luna	23 Zi

Încheiat între:

1. **S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.**, cu sediul în București, Sector 1, Drumul Muntele Găina, nr. 92D, C.U.I. RO16836925, nr. cont RO 17 RNCB 0074 0292 1167 0001 B.C.R.- Sector 3, nr. Cont Trezorerie: RO40TREZ7015069XXX017134 deschis la Trezoreria Sector1, reprezentată prin ing. STAMATESCU CARMEN, în calitate de Director,

și

2. **SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, cu sediul în București, Sector 6, Calea Plevnei nr. 147-149, cod fiscal 4340730, Cont Trezorerie RO19TREZ70624510220XXXXX reprezentată prin Tomoea Stela, în calitate de Director Executiv.

Azi, 23.10.2018, s-a realizat **predarea**, respectiv **primirea** documentației, conform Contractului de prestări servicii nr. 175 din 19.10.2018, respectiv Servicii de evaluare pentru un teren situat în București, Sector 6, Drumul Taberei nr. 24A, număr cadastral 228605 și Servicii de evaluare pentru un teren situat în București, Sector 6, Calea Giulești nr. 56A, număr cadastral 228663.

AM PRIMIT,

SECTOR 6 AL MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI

prin

Director Executiv

Tomoea Stela



AM PREDAT,

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

prin

Director

ing. Stamatescu Carmen





MUNICIPIUL BUCURESTI

PRIMARIA SECTOR 6



DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF

DIRECȚIA TEHNICĂ

NR. 1105 / 24.10 2018

COD OPERATOR BAZA DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 11531/13346/2007

CĂTRE:

SERVICIUL ECONOMIC

Vă înaintăm alăturat, în original, Rapoartele de Evaluare a terenurilor efectuate de S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. în baza Contractului de prestări de servicii nr. 175/2018, pentru următoarele terenuri, identificate după cum urmează:

Terenul identificat cu numărul cadastral 228605, în suprafață de 1440 mp, situat în drumul Taberei nr. 24A, sector 6;

Terenul identificat cu numărul cadastral 228663, în suprafață de 1355 mp, situat în calea Giulești nr. 56A, sector 6;

Vă înaintăm aceste Rapoarte de Evaluare pentru a lua la cunoștință și a proceda, conform atribuțiilor și competențelor dumneavoastră.

DIRECTOR EXECUTIV,

STELA ELENA TOMOE

2 ex./24.10.2018



Anu primit
24.10.2018



S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

C.U.I. RO16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288

**LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE,
CARTE FUNCİARĂ, EXPERTIZE și EVALUĂRI**



**MEMBRU
CORPORATIV
ANEVAR**

Nr. 1131/21.05.2018

RAPORT DE EVALUARE PENTRU **DETERMINAREA VALORII CONSTRUCȚIEI**

Proprietate imobiliară (CINEMATOGRAF GIULEȘTI),
situată în Calea Giulești, nr. 56A, Sector 6, București.



CLIENT: SECTOR 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

EVALUATOR: ing. STAMATESCU CARMEN

Legitimatie nr. 16220/2018

- Mai 2018 -

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: proprietate imobiliară compusă din construcție.



Localizare: Calea Giulești, nr. 56A, Sector 6, București.

Scopul raportului de evaluare: determinarea valorii construcției în vederea realizării actelor de proprietate asupra construcției;

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare justă:

Proprietar: MUNICIPIUL BUCUREȘTI;

Administrator / Utilizator(i): SECTOR 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI;

Data inspectie: 07.05.2018.

Data evaluare: 07.05.2018. Curs valutar anunțat de BNR 1 EURO = 4,6542 LEI.

Data emiterii raportului: 21.05.2018.

Rezultatele evaluării:

Valoarea justă a construcției la data evaluării, în opinia evaluatorului este de:

ADMINISTRATOR	ADRESA	DENUMIRE	SUPRATA CONSTRUITA DEFASURATA -mp-	NUMAR CADASTRAL/ CARTE FISCIARA	VALOARE EVALUATA	
					LEI	EURO
SECTOR 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI	Calea Giulesti, nr. 56A, Sector 6, Bucuresti	CINEMATOGRAF GIULESTI	1.381	228663	478.618 lei	102.836 €

Ing. Starnatescu Carmen
Evaluator proprietăți imobiliare
Membru Titular ANEVAR Legitimatie nr. 16220/2018



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezenta lucrare a fost întocmită de ing. Stamatescu Carmen, Membru Titular ANEVAR.

Ca elaborator declar ca am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare (SEV). De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din Standardele de Evaluare ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei sale.

Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2018 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

ing. Stamatescu Carmen
Evaluator proprietăți imobiliare
Membru Titular ANEVAR
Legitimație nr. 16220/2018



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	4
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI 4	
1.3 SCOPUL EVALUĂRII.....	4
1.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	4
1.5 TIPUL VALORII.....	5
1.6 DATA EVALUĂRII	5
1.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	5
1.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	5
1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	6
1.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
2. PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ.	8
2.2 DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE.....	8
2.3 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	10
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	12
4. EVALUAREA	13
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	13
4.2 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	14
4.3 ABORDAREA PRIN COST	15
4.4 ABORDAREA PRIN VENIT	18
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

Lucrarea este executată de către S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. având autorizație ANEVAR nr. 0331/2018 prin evaluator ing. Stamatescu Carmen:

- Membru Titular ANEVAR având legitimația nr.16220/2018;
- Membru al Corpului Experților Tehnici din România;
- Autorizat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru realizarea lucrărilor de cadastru, geodezie și cartografie din categoria D cu Certificat de autorizare Seria RO-B-F Nr. 0630.

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: Drumul Muntele Găina nr. 92D, Sector 1, București;
- Telefon: 021.310.26.28 / Fax: 021.310.26.28;
- Mobil: 0723 371 288
- E-mail: stamatescucarmen@yahoo.com;
- Nr. Registrul Comerțului: J40/16379/12.10.2004;
- Cont: RO36RNCB0074098714700001 BCR Sector 3;
- Cont Trezorerie: RO40TREZ7015069XXX017134 Trezoreria Sectorului 1.

1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorul prezentului raport de evaluare este: SECTOR 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

1.3 SCOPUL EVALUĂRII

Scopul și utilizarea raportului de evaluare este determinarea valorii construcției în vederea realizării actelor de proprietate asupra construcției.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

1.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate deplin, asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect compus din:

ADMINISTRATOR	ADRESĂ	DENUMIRE	SUPRAFAȚĂ CONSTRUIT DESFĂȘURATĂ -mp-	NUMAR CADASTRAL / CARTE FUNCIARĂ
SECTOR 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	Calea Giulești, nr. 56A, Sector 6, București	CINEMATOGRAF GIULEȘTI	1.381	228663

1.5 TIPUL VALORII

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă *valoarea justă*. Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar *valoarea justă* este definită în SEV 100 – Cadrul General (p. 38), astfel:

<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. >

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, valoarea justă poate fi diferită de valoarea 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 obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare. 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 obținabil 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 estimarea valorii de piață, cum ar fi orice element al valorii speciale rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

1.6 DATA EVALUĂRII

Inspekția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 07.05.2018.

Data evaluării - 07.05.2018, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EURO = 4,6542 LEI.

Data emiterii raportului de evaluare: 21.05.2018.

1.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat și inspectat proprietatea împreună cu un reprezentant al proprietarului acesteia. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului.

S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, aceste aspecte fiind prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 2.3 – Descrierea proprietății.

1.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standarde de evaluare ANEVAR	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Implementare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării
	SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Evoluția cursului valutar publicat de B.N.R.

De asemenea au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de către administrator:

- Copie Carte Funciară nr. 228663;
- Relevée construcție.

1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client; locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima valoarea justă a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoare opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va

- stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
 - Evaluatorul nu are nicio informație privind faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități (gaze naturale, canalizare, conducte cu apă, etc.) sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost identificate indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are calitatea de a întocmi eventuale studii de certificare privind astfel de restricții;
 - Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
 - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
 - Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
 - Evaluatorul a estimat valoarea terenului iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste valori separate ale terenului și ale îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă se procedează astfel. Orice alocare a valorii pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.
 - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
 - Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea; Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
 - Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
 - Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
 - Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;

- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat, respectiv **SECTOR 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ.

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – "Drepturi asupra proprietății imobiliare" (p. C1, lit. a).

Proprietarul Imobilului Subiect este **MUNICIPIUL BUCUREȘTI**, iar administratorul imobilului este **SECTOR 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**.

Pentru imobilul evaluat s-a întocmit o documentație topo-cadastrală în vederea intabulării dreptului de proprietate în Cartea Funciară. Imobilul are nr. cadastral 228663 și dreptul de proprietate este intabulat în Cartea Funciară nr. 228663 a Sectorului 6.

ADMINISTRATOR	ADRESĂ	DENUMIRE	SUPRAFAȚĂ CONSTRUIT DESFĂȘURATĂ -mp-	NUMĂR CADASTRAL / CARTE FUNCİARĂ
SECTOR 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	Calea Giulești, nr. 56A, Sector 6, București	CINEMATOGRAF GIULEȘTI	1.381	228663

2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE

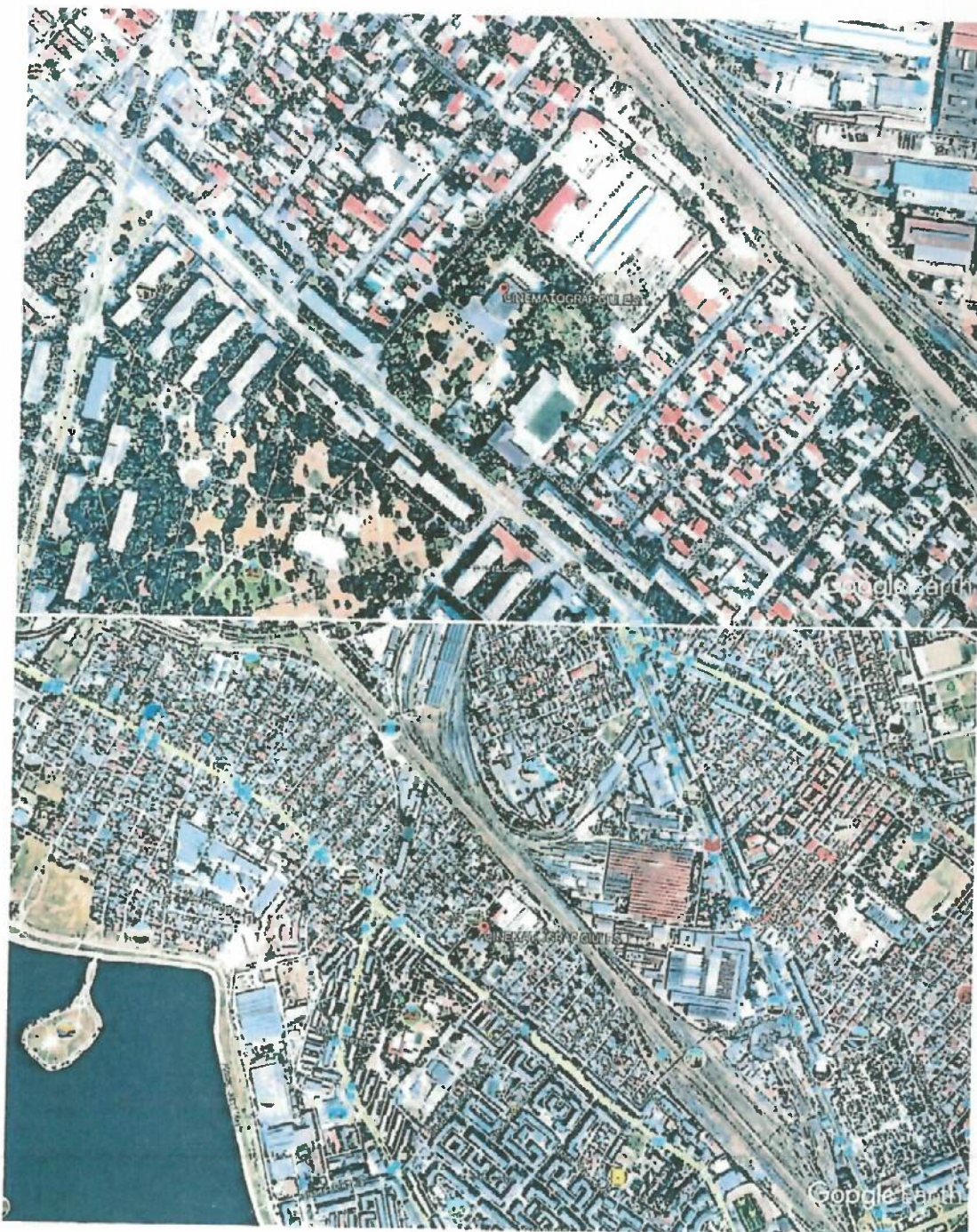
Proprietatea evaluată este situată în Calea Giulești, nr. 56A, Sector 6, București, în zona nord - vestică a orașului, în cartierul Giulești. Zona este reprezentată de construcții rezidențiale și social - culturale. Accesul se poate face pietonal sau cu auto din Calea Giulești sau din Strada Atelierele Noi.

Municipiul **București** este capitala României și este cel mai populat oraș și cel mai important centru industrial și comercial al țării, administrat de Primăria Municipiului București. Are același nivel administrativ ca și județele României și este împărțit în șase sectoare.

Bucureștiul se află în sud-estul României și face parte din Câmpia Română. La est se află Bărăganul, în partea de vest Câmpia Găvanu-Burdea, iar la sud este delimitat de Câmpia Burnazului. Bucureștiul are o suprafață de 228 km², ceea ce înseamnă că orașul ocupă 0,8% din întreg teritoriul României. Altitudinea variază de la 55,8 m în zona podului de la Cățelu, la sud-est de oraș, la 96,3 m în zona Hotelului Carol Parc de pe Dealul Filaretului. Orașul are o formă

aproximativ circulară, cu centrul situat la intersecția axelor imaginare nord/sud și est/vest din Piața Universității. Rețeaua de străzi a Capitalei cuprinde 5.340 de străzi, cu o lungime totală de 1.820 km și o suprafață totală de aproape 20.000 m². Bucureștiul este principalul nod al rețelei drumurilor naționale române, fiind punctul de începere pentru trei autostrăzi și nouă drumuri naționale.

Sursa: <https://ro.wikipedia.org/wiki/Bucuresti>



Sursa: Google Earth

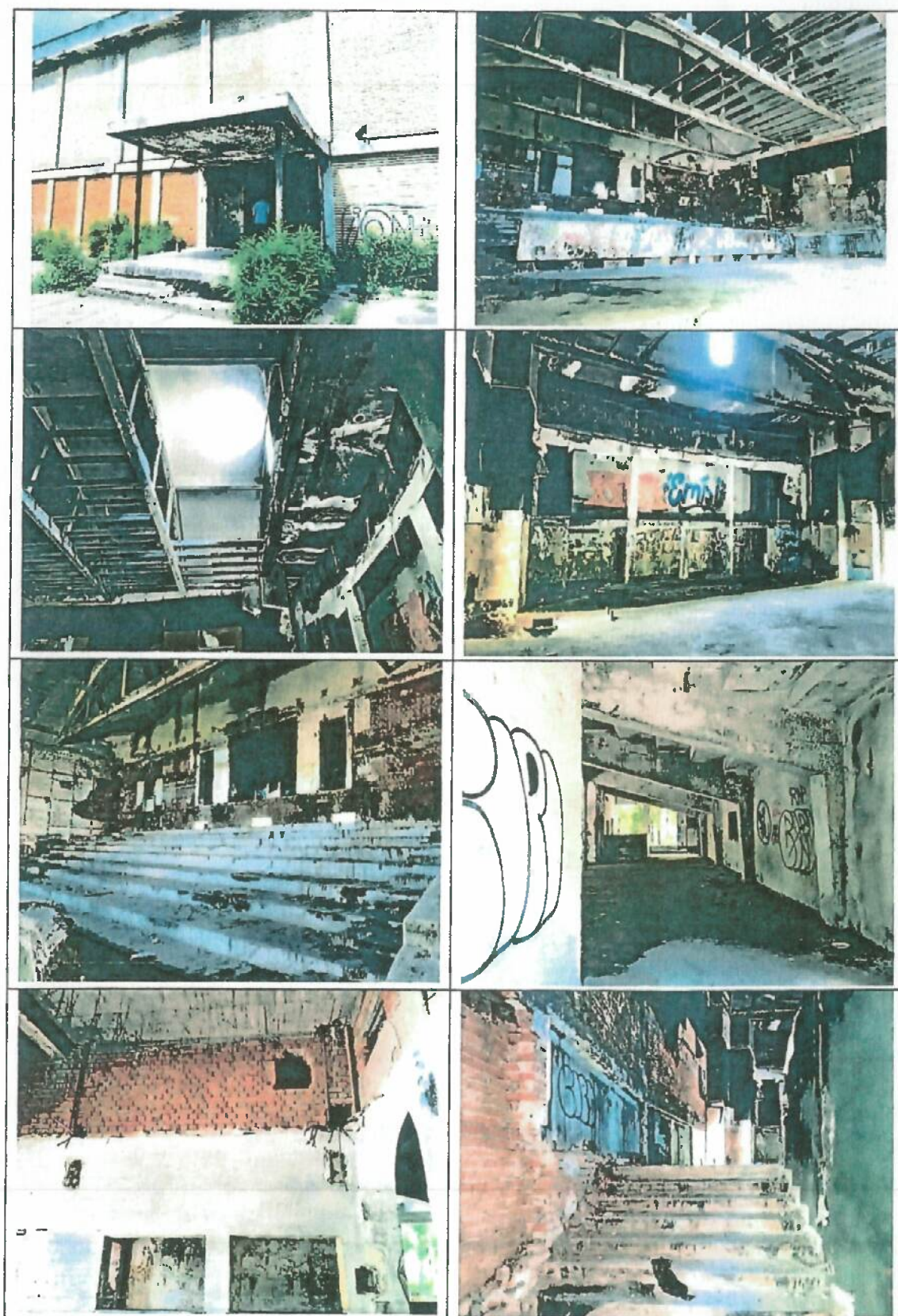
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Construcția a fost edificată în anul 1963 și are destinația de construcții administrative și social culturale. Regimul de înălțime este S+P+1E. Suprafața construită la sol a cinematografului este de 732 mp, suprafața totală a construcției este de 880,69 mp.

Imobilul are structura din beton armat cu acoperiș tip terasă necirculabilă cu carton bituminat. Închiderile perimetrale și compartimentările interioare sunt realizate din cărămidă. Construcția este într-o stare avansată de degradare, iar țâmplăria și instalațiile nu mai există.

La data evaluării a fost efectuat un studiu foto prezentat în continuare:





3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară poate fi de mai multe tipuri. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate formată din construcție. Având în vedere constatarea descrisă mai sus, piața imobiliară specifică s-a definit ca fiind piața proprietăților imobiliare similare amplasate în zona nord-vestică a Municipiului București.

În analiza pieței imobiliare specifice și a zonei delimitate s-au investigat situația economică, populația, trenduri ale ultimilor ani precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate.

Cu toate că situația la nivel macro nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare. Mai jos sunt principalele tendințe pe care le asociem anului 2018:

Creșterea economică va încetini, însă rezultatele vor fi mai bune decât în majoritatea țărilor din UE: În 2017, PIB-ul a înregistrat o creștere de aproximativ 7% datorită consumului privat și a exporturilor. Luând în considerare reducerea stimulentele fiscale și înăsprirea politicii monetare începând cu 2018, creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene.

Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă: După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0,9 mld. euro și amânarea unor tranzacții pentru anul viitor, ne așteptăm în 2018 la un volum total de peste 1 mld. euro, susținut de randamente mai atractive decât în alte țări din regiune, o performanță macro-economică bună și disponibilitatea băncilor de a oferi finanțare.

Migrația (internă și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă: Tiparul migrației interne și numeroase studii sugerează deja o preferință în creștere pentru principalele orașe din România – Cluj Napoca, Timișoara și Iași - în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei. Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare.

Segmentul industrial va continua să înregistreze rezultate bune: În 2018, cererea din partea chiriașilor va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce dezvoltările speculative vor crește în număr.

Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă: Anul trecut au fost livrați doar 24 km de autostradă, de aproximativ patru ori mai puțin decât au promis autoritățile. Experții în domeniu avertizează că 2018 va fi similar, cu promisiuni de cel puțin 156 km. Având în vedere situația fiscală și rezultatele slabe ale absorbției fondurilor UE, nu ne așteptăm să vedem o accelerare semnificativă în dezvoltarea infrastructurii.

Piața de spații de birouri din București se va concentra pe noi poli: Livrările de spații de birouri vor fi mai mari în 2018 față de anul trecut, iar noii poli – Centru - Vest, Piața Presei/Expoziției – vor fi absorbiți ușor, însă dezvoltatorii devin mai precauți.

Piața forței de muncă va fi mai încordată: Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație cu nevoile angajatorilor. Această piață extrem de competitivă a muncii ar putea limita abilitățile companiilor de a se extinde în București și în alte orașe ale țării, fapt ce va frâna, astfel, activitatea de pe piața de birouri din punct de vedere al închirierilor și al noilor livrări.

Noi spații de retail la nivel național: În ceea ce privește segmentul de retail, nu au fost anunțate noi proiecte mari pentru București în următorii ani, ci doar câteva extinderi. Investițiile se vor concentra asupra îmbunătățirii situației orașelor cu deficit de spații moderne de retail, inclusiv cele cu o populație sub 100.000-150.000 de locuitori.

Retailul online nu va fi o amenințare pentru centrele comerciale clasice: În procesul decizional, românii doresc de regulă să vadă un produs înainte de a-l achiziționa, ceea ce reprezintă un avantaj pentru mall-uri. Totuși, pentru a face față mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie să se definească drept destinații pentru petrecerea timpului liber: mai mult spațiu va fi alocat zonelor de food court și de servicii precum cinema și terenuri de joacă pentru copii.

Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial: Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. De asemenea, proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate.¹

CEREREA DE PROPRIETĂȚI

Cererea de proprietăți imobiliare similare situate în zona studiată este scăzută deoarece se adresează unei piețe restrânse și specifice, interesul investițional fiind redus. Prețul proprietăților similare este influențat direct de cerere și de politicile fiscale și de creditare.

Achiziționarea unei astfel de proprietăți impune un efort financiar important, astfel posibili investitori se orientează spre proprietăți mai accesibile care sunt situate la o distanță mai mare de capitală sau sunt amplasate în localități limitrofe Bucureștiului.

4. EVALUAREA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită prin utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă financiar.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Terenul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

¹ <https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/217595/colliers-asteptari-2018-predictii-pentru-piata-imobiliara.html>

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Pentru proprietatea evaluată CMBU este analizată în următoarele situații:

- CMBU a terenului considerat liber;
- CMBU a proprietății considerată ca fiind construită.

CMBU a proprietății

Având în vedere că această proprietate susține o construcție social - culturală, analiza se face pentru o singură ipoteză:

- Păstrarea destinației actuale de utilizare ca cinematograf;

CRITERII CMBU	PROPRIETATE SOCIAL - CULTURALĂ
PERMISĂ LEGAL	DA
POȘIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA – pe termen lung

Analizând proprietatea și zona de amplasare a acesteia se poate stabili că CMBU este utilizarea actuală, respectiv proprietate cu destinație social – culturală, respectiv cinematograf.

4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi mai multe tehnici:

- comparația directă;
- extracția;
- alocarea;
- analiza parcelării și dezvoltării;
- tehnica reziduală;
- capitalizarea rentei/arendei funciare.

Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Evaluarea terenului nu a fost efectuată deoarece nu face obiectul acestui raport de evaluare.

ESTIMAREA VALORII ÎNTREGULUI IMOBIL

Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de Comparatie Directă, este o procedură prin care valoarea proprietății evaluate se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței.

Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietății comparabile. Această metodă se utilizează atunci când există date suficiente și sigure privind tranzacții cu imobile similare din zonă.

Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Efectuarea corecțiilor prețurilor tranzacționate se poate face procentual cu ajutorul indicilor și coeficienților specifici imobilului.

Această abordare nu poate fi folosită pentru determinarea întregului imobil deoarece nu există comparabile similare nici la ofertare nici la tranzacționare, astfel această metodă nu poate fi folosită pentru determinarea valorii juste a întregului imobil compus din teren și construcție imobil.

4.3. ABORDAREA PRIN COST

Esența acestei metode constă în estimarea valorii de reconstrucție a clădirii din care se deduce deprecierea cumulată până la data evaluării. Costul de înlocuire se determină prin estimarea costului actual prin compararea cu costurile cunoscute pentru toate componentele unei construcții similare care include cantitatea reală de material utilizat, manoperă, utilaje, transport, cheltuieli conexe, proiectare, etc.

Având în vedere caracteristicile clădirilor analizate, evaluarea s-a realizat pe baza ghidului „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire – CLĂDIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE ȘI AGRICOLE, CONSTRUCȚII SPECIALE” Corneliu Șchiopu, editată de Iroval București 2010, la care s-au aplicat corecții ale indicilor de actualizare 2017 – 2018. Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- stabilirea valorii de reconstrucție totală - prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii la nivelul prețurilor actuale;
- determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea deprecierei acumulate.

Valoarea de reconstrucție - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replica exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție, ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- uzura fizică - o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare;
- neadecvare funcțională – o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare; este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus);
- depreciere economică (din cauze externe) – o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

În cazul de față au fost constatate deprecieri având în vedere că imobilul este finalizat în 1963.

ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE/CALCUL VARSTA CRONOLIGICĂ PONDERATĂ

Pentru estimarea deprecierei fizice se parcurg următoarele etape:

- Stabilirea subgrupe, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și vârstei efective (durata de viață consumată) pe baza tabelelor din GHIDUL COEFICIENTILOR DE UZURĂ FIZICĂ NORMALĂ LA MIJLOACE FIXE DIN GRUPA I „CONSTRUCȚII” indicativ P-135/99 elaborat de INCERC.

Se determină deprecierea normală conform tabelelor din GHIDUL COEFICIENTILOR DE UZURĂ FIZICĂ NORMALĂ LA MIJLOACE FIXE DIN GRUPA I „CONSTRUCȚII” indicativ P-135/99 elaborat de INCERC. La determinarea deprecierei pentru vârste (vechimi) necuprinse în tabele se va folosi interpolarea. Deprecierea fizică normală (D_{fn}) pentru vârsta efectivă (V_{ef}) se determină astfel:

$$D_{fn} = D_1 + \frac{D_2 - D_1}{V_2 - V_1} (V_{ef} - V_1)$$

unde:

- D_1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V_1 ;
- D_2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V_2 .

IDENTIFICARE CLĂDIRE

Adresă Calea Giulești, nr. 56A, Sector 6, București
Beneficiar SECTOR 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Descriere CINEMATOGRAF GIULEȘTI

CARACTERISTICI CLĂDIRE/ ASPECTE JURIDICE

Tip clădire	CINEMATOGRAF GIULEȘTI	
An PIF	1963	declarat
An modernizări/extinderi	-	
Suprafață utilă (mp)	830,35	Scd (mp) - conform măsurători
Suprafață totală (mp)	880,69	Scd (mp) - conform măsurători
Suprafață construită desf. (mp)	1.381	Scd (mp) - conform măsurători
Regim de înălțime	S+P+1E	
Structură	Beton armat	
Planșee	Beton	
Acoperiș	Tip terasă - necirculabilă	
Finisaj	-	
Instalații Electrice	NU	
Instalații Termice	NU	
Instalații Sanitare	NU	
Stare tehnică constatată	Insalubră	

ESTIMAREA VÂRSTEI EFECTIVE - CINEMATOGRAF GIULEȘTI

CINEMATOGRAF GIULEȘTI				
COMPONENTĂ	Acđ (mp)	AN PIF	VECHIME	CONTRIBUȚIA COMPONENTEI ÎN VÂRSTA CRONOLOGICĂ PONDERATĂ
Clădire inițială	1.381	1963	55	55
Extindere/modernizare1	0	-	0	0
Extindere/modernizare2	0	0	0	0
TOTAL	1.381			VCP 55

DEPRECIERE FIZICĂ NORMALĂ
IMOBIL. SUBIECT

Dfn =	62%
D1 =	62%
D2 =	68%
V1 =	55
V2 =	60
VCP =	55

CINEMATOGRAF GIULEȘTI

Administrator: SECTOR 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Adresă: Calea Giulești, nr. 56A, Sector 6, București
Data evaluării: 07.05.2018
Suprafață: Scđesf (mp) = 1.381,19

Sursa costului: COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNCĂLCIRE CLĂDIRI REZIDENȚIALE, BUCUREȘTI 2009 - pag. 13

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNCĂLCIRE CLĂDIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE ȘI AGRICOLE, BUCUREȘTI 2010 - pag. 48, 68, 69

Nr. Crt.	Element structural	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Scđ (mp)	Cost catalog (LEI/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare	Cost total (LEI)
			A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
1	INFRASTRUCTURĂ	FSUBSPAR	96	1.178,60	113.204,53	1,006	1,054	1,0065	120.813,70
2	STRUCTURĂ	6STRID21H10	732,00	1.214,20	888.794,40	1,006	1,054	1,0050	947.122,08
3	ÎNCHIDERI PERIMETRALE	ICARA24GH10	732,00	305,40	223.552,80	1,006	1,054	1,1108	263.302,25
4	ÎNVELITOARE	TERASANE	732,00	184,90	135.346,80	1,006	1,054	1,1678	167.592,68
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									1.498.831
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/mp)									1.085
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									1.259.522
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/mp)									912

NR. CRT.	DENUMIRE CLĂDIRE	CIB	Dfn	Valoare depreciată
		A	B	C=A-B
1	CINEMATOGRAF GIULEȘTI	1.259.522	62%	478.618 lei

$$V_{\text{CONSTRUCȚIE}} = 478.618 \text{ LEI} \approx 102.836 \text{ EURO}$$

4.4. ABORDAREA PRIN VENIT

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensările proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicate în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective).

Pentru a prezenta o metodă de calcul în cadrul abordării prin venit s-a optat pentru metoda capitalizării veniturilor.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Capitalizarea directă este metoda utilizată în abordarea pe bază de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rată de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii imobilului prin capitalizarea veniturilor obținute din chirie este următorul:

- a) Se estimează o chirie lunară (Ch) obținabilă din închirierea proprietății analizate, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valori de pe piața specifică.
- b) Se calculează Venitul Brut Potențial (VBP) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul;
- c) Se estimează un Grad de neocupare (Gno) rezultat din neocuparea în întregime sau în anumite perioade, a spațiilor închiriable și/sau neplata chiriei de către locatar.
- d) Se calculează Venitul Brut Efectiv (VBE) care este venitul brut potențial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.
- e) Se estimează Cheltuielile (CH) din exploatarea proprietății și care intră în sarcina proprietarului și a chiriașului. Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări, menținerea capacității de exploatare) și pentru continuarea generării de venituri.
- f) Se calculează Venitul Net din Exploatare (VNE) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operaționale din Venitul Brut Efectiv;
- g) Pentru obținerea valorii de randament a proprietății, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare (c) specific pieței imobiliare corespunzătoare zonei și tipul de proprietate analizate. Raportul procentual dintre venitul inițial generat de investiție și prețul plătit pentru acea investiție. În esență, raportul reprezintă perioada în ani în care se recuperează valoarea proprietății din veniturile nete generate de utilizarea proprietății și este utilizat în metoda capitalizării ca multiplicator al veniturilor nete.

$$V_{\text{PROPRIETATE}} = VNE/c$$

(unde VNE = venitul net din exploatare; c = rata de capitalizare)

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii juste a proprietății subiect s-a realizat aplicând două din cele trei abordări principale, fiind fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru și substituției.

Rezultatele abordărilor au fost:

- Abordarea prin piață: - nu a fost utilizată
- Abordarea prin cost: $V_{\text{CONSTRUCȚIE}} = 102.836 \text{ EURO} \approx 478.618 \text{ LEI}$
- Abordarea prin venit: - nu a fost utilizată

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

CRITERII	ABORDARE PRIN PIAȚĂ PENTRU TEREN	ABORDARE PRIN COST PENTRU CONSTRUCȚIE	ABORDARE PRIN VENIT PENTRU PROPRIETATE
ADECVARE	DA (+)	DA (+)	MEDIE (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ (+)	MEDIE (+, -)	SCĂZUTĂ (-)
CANTITATEA DE INFORMAȚII	SUFICIENTĂ (+)	SUFICIENTĂ (+)	SUFICIENTĂ (+)

Valorile obținute prin abordări reflectă nivelul și așteptările pieței imobiliare de tip social - cultural și este relevantă pentru tipul de proprietate evaluat.

Pentru proprietatea studiată s-a optat pentru valorile determinate conform abordărilor prin cost.

**VALOAREA JUSTĂ A CONSTRUCȚIEI – CINEMATOGRAF GIULEȘTI VALABILĂ LA
DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:**

$V_{\text{PROPRIETATE}} = 102.836 \text{ EURO} \approx 478.618 \text{ LEI}$

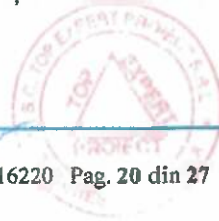
ADMINISTRATOR	ADRESA	DENUMIRE	SUPRAȚA CONSTRUITĂ DEȘURATĂ mp	NUMAR CADASTRAL / CARTIL FUNCTARĂ	VALOARE INALUATA	
					LEI	EURO
SECTOR 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	Calea Giulești, nr. 56A, Sector 6, București	CINEMATOGRAF GIULEȘTI	1.381	228663	478.618 lei	102.836 €

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,6542 LEI/EURO din data de 07.05.2018.
- Valorile nu conțin TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare
Membru Titular ANEVAR Legitimăție nr. 16220/2018



ANEXE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 6

CARTE FUNCİARĂ NR. 228663
COPIE

Carte Funciară Nr. 228663 București Sectorul 6

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 6, Calea Giulești, Nr. 56A, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	228663	1.355	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A11	228663-C1	Loc. București Sectorul 6, Calea Giulești, Nr. 56A, Jud. București	Nr. niveluri 1. S. construită la sol 737 mp. Cinematograf "Giulești" edificat în 1963 din beton, cu regimul de înălțime S+P+1E, fără lift, fără C.P.E.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16564 / 18/03/2016	
Act Administrativ nr. 213, din 26/11/2015 emis de CONSILIUL GENERAL MUN. BUCUREȘTI (act administrativ nr. 4024/03-08-2015 emis de R.A.D.E.F. ROMANIA; act administrativ nr. F.N./05-08-2015 emis de R.A.D.E.F. ROMANIA);	
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 STATUL ROMÂN PRIN MUN. BUCUREȘTI ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL SECTOR 6 2) MUNICIPIUL BUCUREȘTI ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 6
18009 / 07/03/2018	
Act Administrativ nr. 81789, din 21/11/2017 emis de OCPI. Buc ;	
B2	se îndreapă eroarea materială din prezenta carte funciara, în sensul menționării corecte a denumirii proprietarului, respectiv : MUNICIPIUL BUCUREȘTI ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 6
19177 / 13/03/2018	
Act Administrativ nr. 15715, din 27/02/2018 emis de ocpi;	
B3	se respinge cererea având ca obiect notare drept administrare teren + cladire
25965 / 05/04/2018	
Hotărâre Judecătorească nr. 537 din dosar nr. 3618/1/2016, din 16/02/2017 emis de ÎNALȚA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE; Hotărâre Judecătorească nr. 1246 din dosar nr. 8128/2/2013, din 15/04/2014 emis de CURTEA DE APEL BUCUREȘTI; Hotărâre Judecătorească nr. 1901 din dosar nr. 8128/2/2013, din 14/06/2016 emis de ÎNALȚA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE;	
B4	se notează Decizia nr. 537/16.02.2017 din dosar nr. 3618/1/2016 pronunțată de ÎNALȚA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE, având ca parti, Consiliul Local al Sectorului 1 București, Sectorul 1 al Municipiului București și Regia Autonomă a Distribuției și Exploatarei Filmelor România - Film

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
15715 / 27/02/2018	
Hotărâre Judecătorească nr. 537, din 16/02/2017 emis de iccj;	

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

Pagina 1 din 4

topexpert.ro

Carte Funciară Nr. 228663 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 6

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	se respinge cererea cu privire la intabulare privilegiu	A1, A1.1

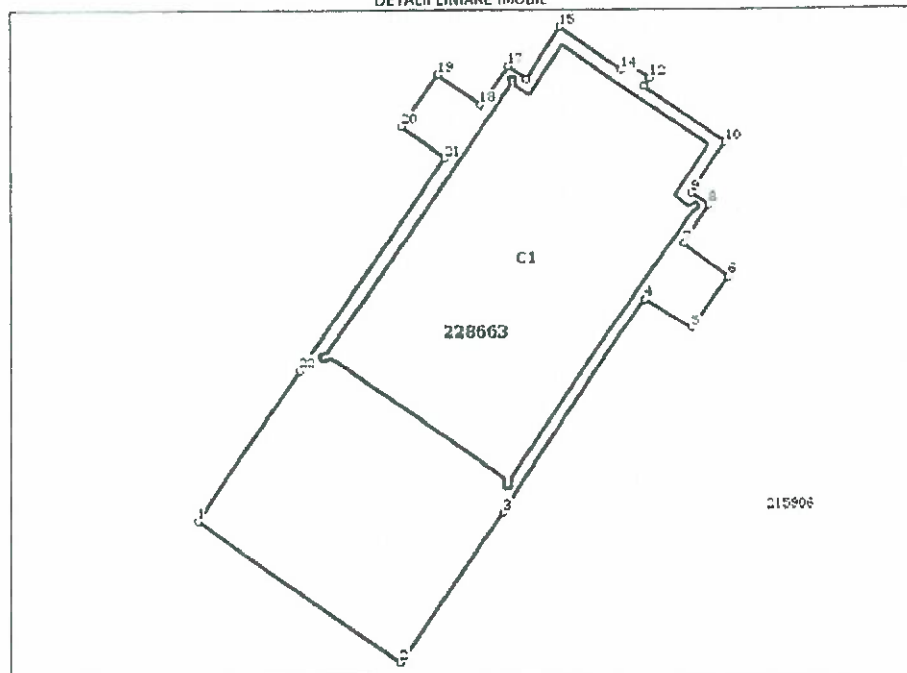
Carte Funciară Nr. 228663 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 6
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
228663	1.355	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.355	-	-	-	Teren intravilan, neîmprejmuit.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	228663-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 738 Măsurată: 732	Cu acte	Nr. niveluri: 3; S' construită la sol: 732 mp; Cinematograf "Giulești", edificat în 1963 din beton, cu regimul de înălțime S+P+1E, fără lift, fără C.P.E.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	23.207	2	3	16.985
3	4	23.869	4	5	5.065
5	6	5.896	6	7	5.142

Carte Funciară Nr. 228663 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 6

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.355	8	9	1.993
9	10	5.667	10	11	9.13
11	12	0.956	12	13	2.613
13	14	0.952	14	15	7.074
15	16	5.781	16	17	2.114
17	18	4.481	18	19	4.923
19	20	5.918	20	21	5.07
21	22	23.868	22	1	16.966

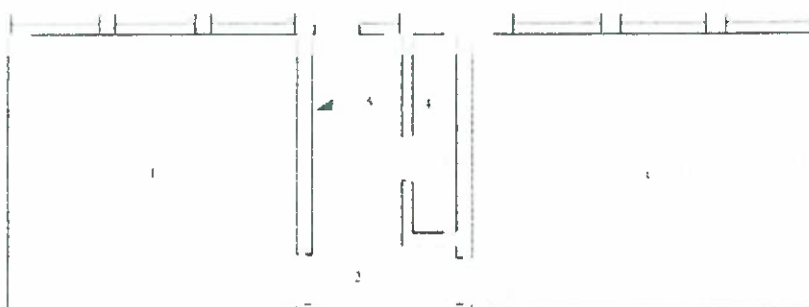
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

ANEXA NR. 1.17

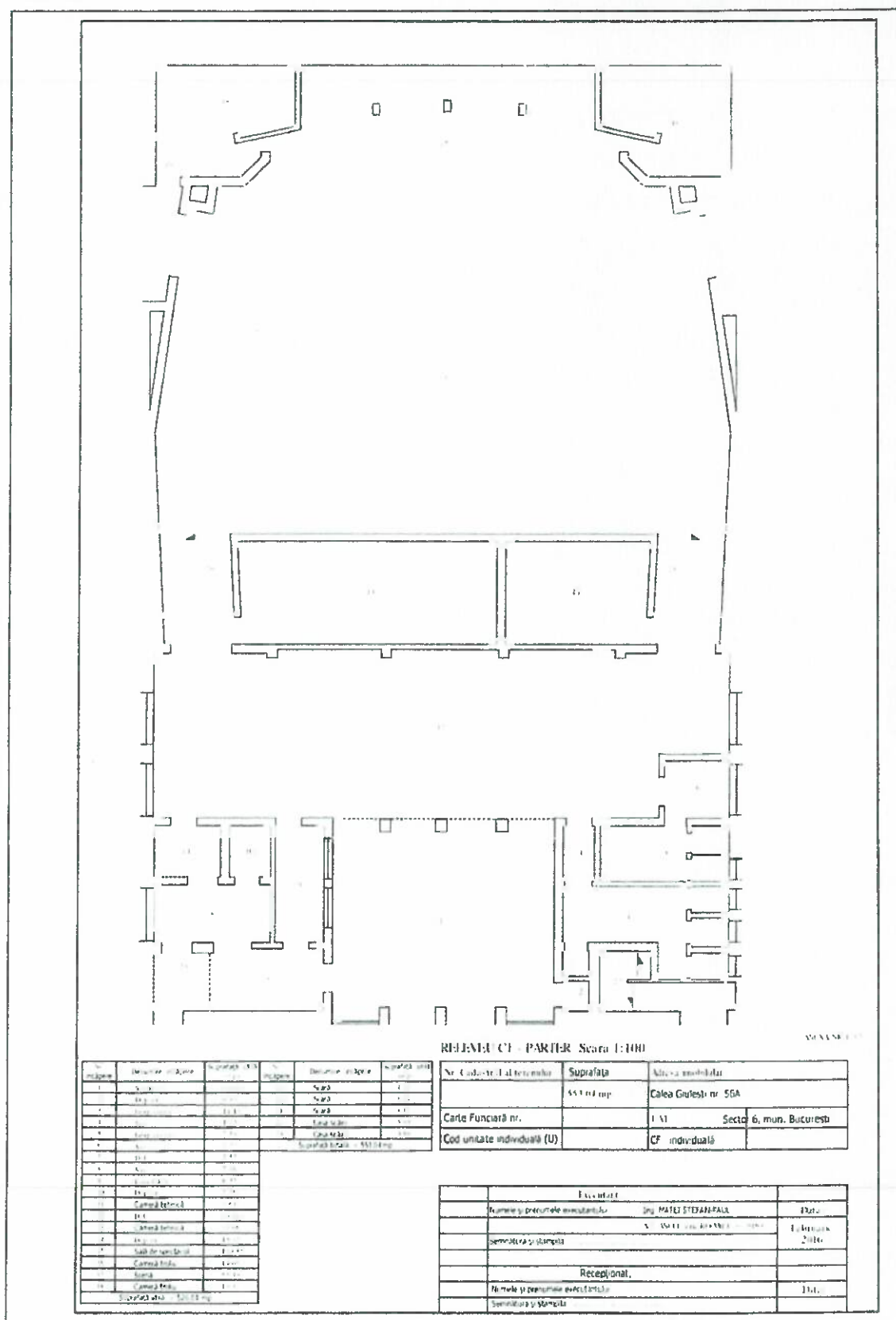
RELEVIEU CI - SUBSOL
Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului
	74.82 mp	Calea Giulești nr. 56A
Carte Funciară nr.	UAF	Sector 6, mun. București
Cod unitate individuală (U)	CF individuală	



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă (mp)
1	Centrală termică	28.15
2	Hol	3.21
3	Centrală ventilație	33.80
4	Grup sanitar	2.93
Suprafață utilă = 68.10 mp		
5	Casa scări	6.72
Suprafață totală = 74.82 mp		

Executant,		
Numele și prenumele executantului:	Ing. MATEI ȘTEFAN-PAUL	Data
	Aut. ANCTI seria RO-MB I nr. 0193	Februarie 2016
Semnătura și ștampila		
Recepționat,		
Numele și prenumele executantului:		Data
Semnătura și ștampila		





No. Căsușii, Bul. de circulație	Suprafața	Adresa imobilului
	252 s. timp	Calea Gheștiei nr. 56A
Carte Funciară nr.		Sector 6, mun. București
Cod unitate individuală (U)	CF individuală	

Inscrisoare		
Numele si prenumele beneficiarului	Ing. PATRI STEFAN PAUL	Data:
Adresa	Nr. 5011, Calea 1315 Nr. 1, 1000	1. Inregistrare
Semnatura si stampila		Data:
Receptional,		
Numele si prenumele emitentului		Data:
Semnatura si stampila		



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Evidență Patrimoniu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL

1

27 MAR. 2025

INTRARE
IEȘIRE

NR.

[Signature]

A.P.

Nr. 27778/9790/2603.2025

Către,

PRIMĂRIA SECTORULUI 1

Bulevardul Banu Manta nr. 9, sector 1, București

Spre știință,

PRIMĂRIA SECTORULUI 6

Calea Plevnei nr. 147-149, sector 6, București

CABINET SECRETAR GENERAL

DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ

Urmare a adresei dumneavoastră nr. K/535/17.02.2025, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 25990/18.02.2025, la Cabinet Secretar General cu nr. 25990/10.02.2025, la Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu nr. 25990/19.02.2025 și la Direcția Patrimoniu cu nr. 27778/21.02.2025, prin care ne transmiteți Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4/30.01.2025, privind solicitarea către Consiliu General al Municipiului București de modificare a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului „Cinematograful Giulești” din Calea Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, cât și adresa Primăriei Sectorului 6 nr. 4415/22.01.2025, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 9790/22.01.2025 și la Direcția Patrimoniu cu nr. 9790/23.01.2025, vă facem cunoscute următoarele:

Având în vedere faptul că există diferențe între suprafața de teren ce face obiectul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4/30.01.2025 și suprafața de teren ce face obiectul Hotărârii Consiliului General nr. 213/2015, vă rugăm, ca împreună cu Primăria Sectorului 6, să analizați și să ne comunicați care este suprafața reală ce se dorește a se transmite din administrarea Sectorului 6 al Municipiului București în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București.

Vă mulțumim pentru colaborare!

Cu stimă,

DIRECTOR EXECUTIV,

Mariana PERȘUNARU

ȘEF SERVICIU,

Ing. Camelia MĂNDESCU

Data 25.03.2025/5ex.

Întocmit, Exp. sup. Steriana Șoyat



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Administrație și Relația cu
CGMB

Direcția Asistență Tehnică și Juridică



Nr. 27778 / 21.02.2025

Către:

Direcția Patrimoniu
Doamnei Director Executiv Mariana Perșunaru

Având în vedere adresa Primăriei Sectorului 1 nr. K/535/17.02.2025, vă transmit, în copie, Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4/30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificare a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Calea Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 25990/18.02.2025, la Cabinet Secretar General cu nr. 25990/19.02.2025 și la Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu nr. 25990/19.02.2025, pentru a fi analizată în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Totodată, vă rugăm respectarea termenelor prevăzute de art. 136 alin. (10), coroborat cu alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În situația în care, din analiza materialelor transmise, considerați că nu se poate întocmi raportul de specialitate din motive de oportunitate și/sau legalitate, vă rugăm să formulați și să transmiteți punctul de vedere al direcției de specialitate cu privire la materialul înaintat.

În situația în care pe parcursul analizării materialului transmis considerați că sunt necesare și alte informații deținute de alte direcții din cadrul aparatului de lucru al Primarului General al Municipiului București sau instituții de interes local, vă rugăm să vă adresați direct acestora.

De asemenea, dacă în urma analizării materialului transmis considerați că nu este competentă direcția dumneavoastră, vă rugăm să direcționați lucrarea direcției competente, fără a o returna direcției noastre.

Cu deosebit respect,

DIRECTOR EXECUTIV

Mariana Brod



Șef Serviciu
Mircea Plăcintă

Întocmit,
Consilier juridic
Medeea Nicula
2 exemplare / 20.02.2025



Primăria
Sectorului 1

19.02.2025

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRATIVĂ ȘI RELĂȚII
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ

19. FEB. 2025

INTRARE NR. 25990
IEȘIRE

19.02.2025

Serviceul Tehnică Legislativă,
Secretariat și Arhivă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL

19 FEB. 2025

INTRARE NR. 25990

Nr. K/...../.....2025

Către: Consiliul General al Municipiului București

În atenția: - domnului NICUȘOR DAN - **Primar General al Municipiului București**

- doamnei GEORGIANA ZAMFIR - **Secretarul General al Municipiului București**

Adresa: B-dul Regina Elisabeta, Nr. 47, Sector 5, cod poștal 050013, București

E-mail: relatii publice@pmb.ro

Com. jur. M. Nănilă
19.02.2025
P6
Secretar
P. Zamfir
A. D. F.
19.02.2025

Stimate Domnule Primar General Nicușor DAN,

În temeiul art. 166 alin. (3) și alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vă rugăm să dispuneți măsuri pentru demararea procedurilor de analiză, avizare și înscrierea în proiectul ordinii de zi a ședinței Consiliului General al Municipiului București a proiectelor de hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București care au la bază următoarele acte administrative:

1. Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 4/30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, și documentația aferentă care a stat la baza adoptării acesteia.

Cu deosebită considerație,

PRIMAR,
George-Cristian TUȚĂ

Secretar General,
Mirona-Georgiana MUREȘAN

Întocmit,
Sorana DANUBIANU

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 1

HOTĂRÂRE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-02/23.01.2025;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 399/22.01.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. 400/22.01.2025 al Arhitectului Șef – Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și Gis și Raportul de specialitate nr. M/521/23.01.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 ;

Având în vedere Avizul nr. 03/30.01.2025 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 1/30.01.2025 al Comisiei de administrare a domeniului public, de organizare și dezvoltare urbanistică și realizare a lucrărilor publice ale Consiliului Local al Sectorului 1;

În virtutea prevederilor Constituției României;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Sentința civilă nr. 1246/15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII -a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1901/2016 a Înaltei Curți de Casație și Justiție;

Ținând cont de notarea Sentinței Civile nr. 1246/ 15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel, în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă, prin care Regia Autonomă a Distribuției și Exploatarei Filmelor România Film este obligată să predea Consiliului Local al Sectorului 1 bunurile nominalizate în anexa nr. 1 a OG nr. 39/2005, în Cartea Funciară nr. 228663;

Văzând Încheierea dispusă de Judecătoria Sectorului 1 – Secția a II- a Civilă în ședință din Camera de Consiliu din data de 21.03.2018, în dosarul nr. 7430/299/2018;

Luând în considerare procesul - verbal din data de 13.04.2018 din dosarul de executare nr. 56/2018, întocmit de Biroul Executor Judecătoresc Sersea Adrian-Eugen privind punerea în posesie a Sectorului 1 al Municipiului București, asupra bunului imobil Cinematograf Giulești, situat în București, Calea Giulești nr. 56A;

Ținând seama de Hotărârea nr. 213/2015 a Consiliului General al Municipiului București, prin care Cinematograful Giulești a fost înscris în inventarul domeniului public al Municipiului București și transmis în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6;

Ținând cont de Legea nr. 101/2023 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia și pentru reglementarea unor măsuri privind sălile și grădinile de spectacol cinematografic;

Văzând adresa Sectorului 6 al Municipiului București nr. 4415/22.01.2025, înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 4240/22.01.2025;

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

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

întrunit în ședință ordinară

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se solicită Consiliului General al Municipiului București, modificarea Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului “Cinematograful Giulești” din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1;

Art.2 - Imobilul prevăzut la art.1 se identifică potrivit Anexei, care face parte integrantă din prezenta Hotărâre;

Art.3 - Se solicită Consiliul General al Municipiului București împuternicirea Primarului Sectorului 1, în vederea efectuării formalităților de publicitate imobiliară în legătură cu imobilul menționat la art.1;

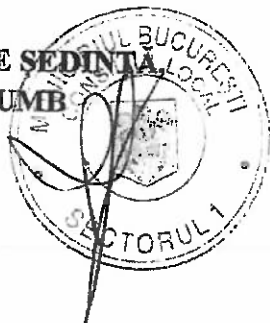
Art.4 - (1) Primarul Sectorului 1, Arhitect Șef, Direcția Generală Management și Operațiuni și Direcția Siguranța Cetățenilor Locuire și Devoltarea Comunității din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri;

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

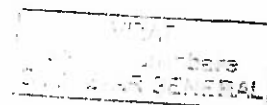
Această hotărâre a fost adoptată cu 24 de voturi pentru și 2 abțineri înregistrate la voturi împotrivă, în momentul votului fiind prezenți 26 de consilieri locali din 26 de consilieri locali în funcție, astăzi, 30.01.2025, în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată în temeiul art.133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

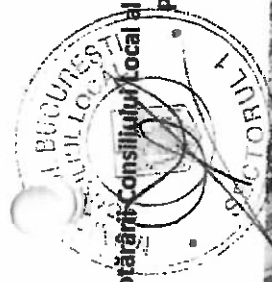
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ramona PORUMB

Nr. 04
Data: 30.01.2025

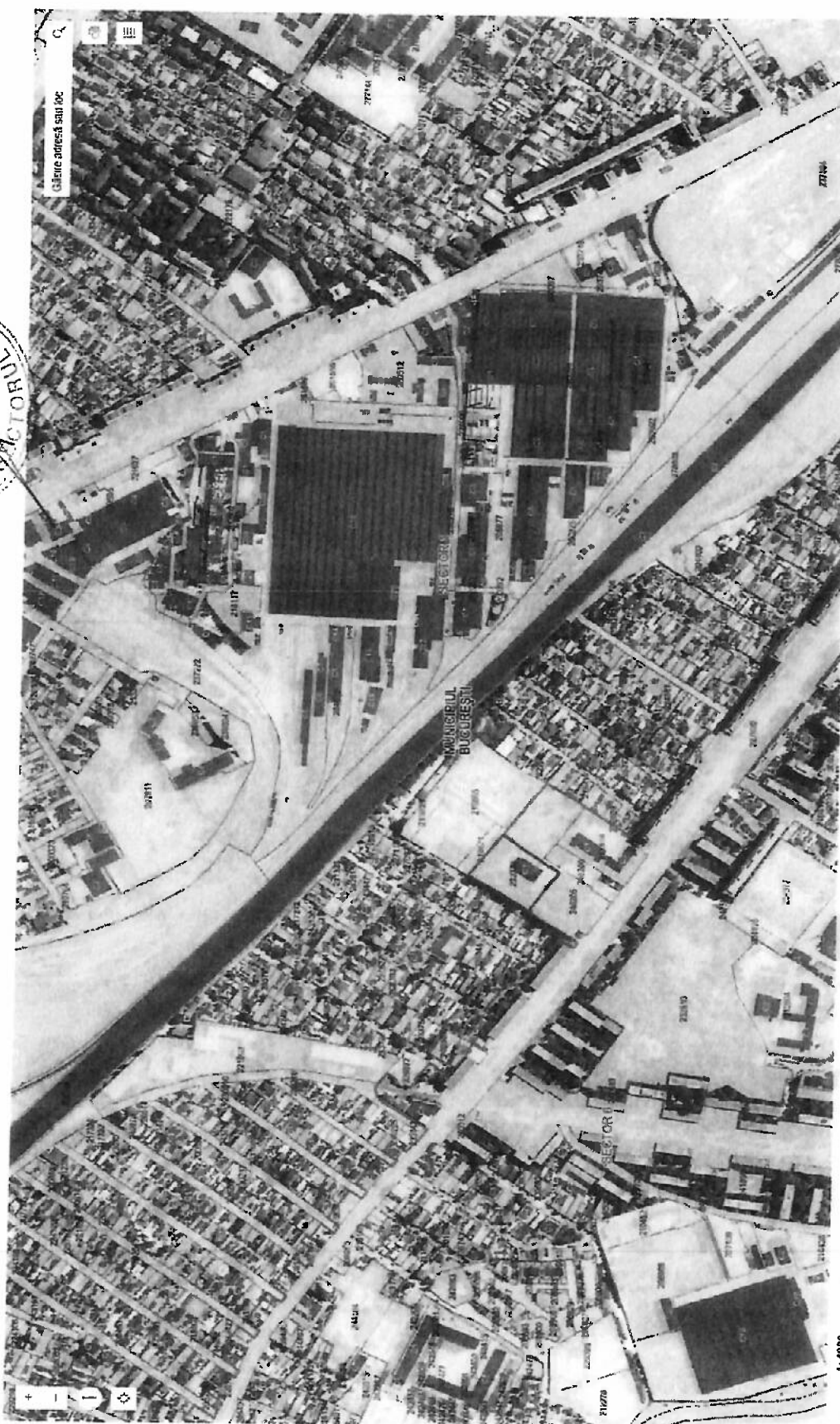


CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Mirona-Giorgiana MUREȘAN





Anexa Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 Nr. 04/30.01.2025
Președinte de ședință
Ramona PORUMB



1:4000
Anul zborului ortofoto: 2020

Nr. înregistrare: 233333
Căminul de copii nr. 1, București
Căminul de copii nr. 1, București

Proiectat de

HOTĂRÂRE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 399/22.01.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București și Raportul de specialitate nr. 400/22.01.2025 întocmit de Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS din subordinea Arhitectului Șef;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Sentința civilă nr. 1246/ 15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII -a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1901/2016 a Înaltei Curți de Casație și Justiție;

Ținând cont de notarea Sentinței Civile nr. 1246/ 15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel, în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă, prin care Regia Autonomă a Distribuției și Exploatării Filmelor România Film este obligată să predea Consiliului Local al Sectorului 1 bunurile nominalizate în anexa nr. 1 a OG nr. 39/2005, în Cartea Funciară nr. 228663; X

Văzând Încheierea dispusă de Judecătoria Sectorului 1 – Secția a II- a Civilă în ședință din Camera de Consiliu din data de 21.03.2018, în dosarul nr. 7430/299/2018;

Luând în considerare procesul - verbal din data de 13.04.2018 din dosarul de executare nr. 56/2018, întocmit de Biroul Executor Judecătoresc Sersea Adrian-Eugen privind punerea în posesie a Sectorului 1 al Municipiului București, asupra bunului imobil Cinematograf Giulești, situat în București, Calea Giulești nr. 56A;

Ținând seama de Hotărârea nr. 213/2015 a Consiliului General al Municipiului București, prin care Cinematograful Giulești a fost înscris în inventarul domeniului public al Municipiului București și transmis în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6;

Ținând cont de Legea nr. 101/2023 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia și pentru reglementarea unor măsuri privind sălile și grădinile de spectacol cinematografic;

Văzând adresa Sectorului 6 al Municipiului București nr. 4415/22.01.2025, înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 4240/22.01.2025;

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

CONSILIUL LOCAL SECTOR 1
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se solicită Consiliului General al Municipiului București, modificarea Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1.

Art. 2. - Imobilul prevăzut la art. 1 se identifică potrivit Anexei, care face parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art. 3. - Se solicită Consiliul General al Municipiului București împuternicirea Primarului Sectorului 1, în vederea efectuării formalităților de publicitate imobiliară în legătură cu imobilul menționat la art. 1.

Art. 4. - (1) Primarul Sectorului 1, Arhitect Șef, Direcția Generală Management și Operațiuni și Direcția Siguranța Cetățenilor Locuire și Devoltarea Comunității din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

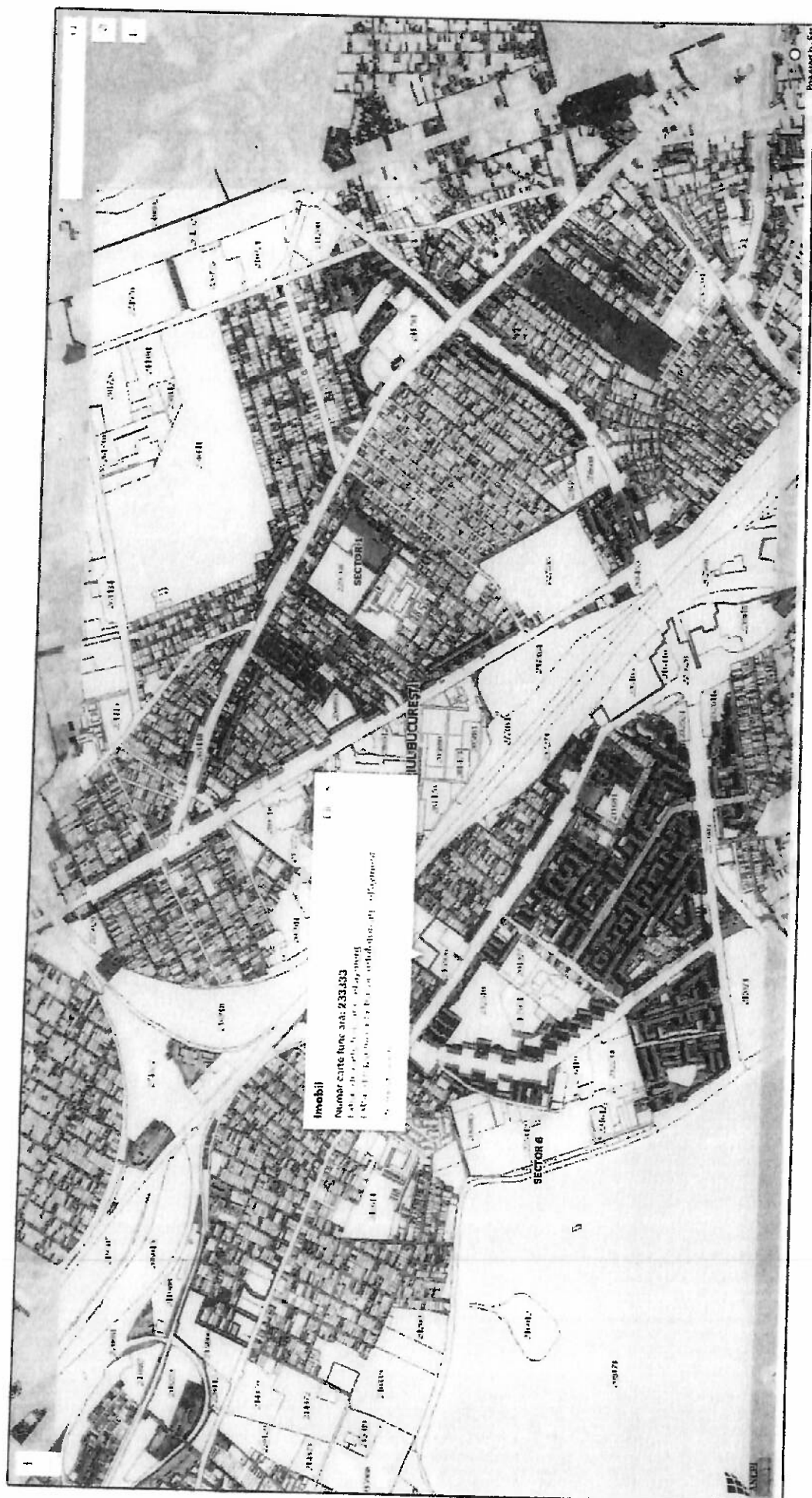
AVIZEAZĂ,
conform art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ
cu modificările și completările ulterioare

SECRETAR GENERAL,
Mirona Giorgiana Mureșan

Cu modificări și completări

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat/ Avizat	Data
	Serviciu Tehnică Legislativă, Secretariat și Arhivă, Evidență Elect		Verificat	
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Pricop Daniel	Consilier superior		Întocmit	

ANEXA LA
PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR.





Nr. 399/22.01. 2025

APROB

PRIMAR,

GEORGE CRISTIAN TUDĂ



REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București

1.1 Descrierea situației actuale:

Având în vedere:

- prevederile Sentinței civile nr. 1246/ 15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII -a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1901/2016 a Înaltei Curți de Casație și Justiție;
 - Încheierea dispusă de Judecătoria Sectorului 1 – Secția a II- a Civilă în ședință din Camera de Consiliu din data de 21.03.2018, în dosarul nr. **7430/299/2018**, prin care s-a dispus admiterea cererii de încuviințare a executării silite, în oricare dintre formele prevăzute de lege, în conformitate cu dispozițiile din titlul executoriu – sentința civilă nr.1246/15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal;
 - procesul - verbal din data de 13.04.2018 din dosarul de executare nr. **56/ 2018**, întocmit de Biroul Executor Judecătoresc Sersea Adrian-Eugen privind punerea în posesie a Sectorului 1 al Municipiului București, asupra bunului imobil **Cinematograf Giulești**, situat în București, Calea Giulești nr. 56A,
- dreptul de administrare asupra Cinematografului Giulești a fost constituit în favoarea Sectorului 1 al Municipiului București.
- Pe de altă parte, având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 213/2015, Cinematograful Giulești a fost înscris în inventarul domeniului public al Municipiului București și transmis în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6.
- Prin adoptarea Legii nr. 101/2023 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia și pentru reglementarea unor măsuri privind sălile și grădinile de spectacol cinematografic, a fost reglementată adresa imobilului, în sensul în care, în cuprinsul ANEXEI Nr. 2, ce



cuprinde "Imobile care nu se mai află în posesia R.A.D.E.F. "România-Film", în dreptul Cinematografului Giulești se regăsește menționată adresa **"Municipiul București, sectorul 1, calea Giulești nr. 56A"**;

1.2 Motivele de fapt care reclamă reglementarea respectivă, rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și, după caz, scopul urmărit:

La data prezentei imobilul identificat cu numărul cadastral și Carte Funciară 233333, ce este rezultatul unei operațiuni cadastrale de alipire, prin care s-au alipit imobilele identificate cu nr cadastrale 228663 și 232240, este înscris în cartea funciară și are atribuit număr poștal pe Sectorul 6 al Municipiului București.

În altă ordine de idei, menționăm faptul că în conformitate cu limitele de hotar actuale dintre Sectorul 1 al Municipiului București și Sectorul 6 al Municipiului București stabilite potrivit Decretului nr. 284/1979 privind stabilirea sectoarelor Municipiului București, coroborate cu Procesul-Verbal de Conciliere încheiat în anul 2012 și cu limitele de lucru actuale ale Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, imobilul înscris în cartea funciară 233333, ce cuprinde și **Cinematograful Giulești**, se află pe **raza teritorială a Sectorului 1 al Municipiului București**.

Având în vedere situația mai sus prezentată, atât autoritățile locale de la nivelul Sectorului 6 și cât și cele ale Sectorului 1 al Municipiului București se află în imposibilitatea implementării unor proiecte de investiții necesare în vederea reabilitării și reintegrării în circuitul public al Cinematografului Giulești, condiții în care imobilul respectiv continuă să se degradeze.

Totodată, situația existentă generează disconfort din punct de vedere estetic dar mai ales un puternic sentiment de nesiguranță în rândul cetățenilor ca urmare a faptului că imobilul respectiv se află într-o avansată stare de degradare, constituit un real pericol la adresa integrității și sănătății persoanelor ce tranzitează această zonă, astfel încât se impune intervenția de urgență a autorităților publice locale în remedierea acestei situații.

Astfel, luând în considerare cele anterior menționate, Sectorul 6 al Municipiului București prin adresa nr. 4415/22.01.2025, înregistrată cu nr. 4240/22.01.2025 la Sectorul 1 al Municipiului București, și-a exprimat disponibilitatea în vederea transferului dreptului de administrare.

1.3. Principiile de bază:

a) principiul legalității actelor consacrat de art.80 din Legea 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, în sensul că actele autorităților administrației publice locale se adoptă sau se emit pentru reglementarea unor activități de interes local, în limitele stabilite prin constituție și prin lege și numai în domeniile în care acestea au atribuții legale;



b) principiul subordonării față de actele de nivel superior, consacrat de art.81 din Legea 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, în sensul că la elaborarea proiectelor de hotărâri se va avea în vedere caracterul lor de acte subordonate legilor, hotărârilor și ordonanțelor Guvernului și altor acte de nivel superior ;

c) principiul satisfacerii interesului public consacrat de art.10 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind codul administrativ, potrivit căruia autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul din cadrul acestora au obligația de a urmări satisfacerea interesului public înaintea celui individual sau de grup;

d) principiul adaptabilității, consacrat de art.13 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind codul administrativ, potrivit căruia, autoritățile și instituțiile administrației publice au obligația de a satisface nevoile societății;

1.4 – Finalitatea:

Având în vedere că situația de fapt actuală trenează de prea mult timp, ceea ce a produs un deficit de imagine ambelor instituții prin deblocarea acestei situații și crearea condițiilor pentru reintegrarea în circuitul public al Cinematografului Giulești, sentimentul de încredere al cetățenilor în instituțiile publice locale va spori și va conduce la împlinirea principiilor în baza cărora funcționează autoritățile publice locale și anume principiul satisfacerii interesului public, cooperării și responsabilității.

1.5. - Schimbările preconizate prin propunere:

- asigurarea cadrului legal necesar în vederea implementării unui protocol de colaborare între Sectorul 1 și Sectorul 6 al Municipiului București pentru realizarea și implementarea în comun a unor proiecte de investiții menite să revitalizeze întreaga zonă și să asigure condițiile necesare reintegrării în circuitul public al Cinematografului Giulești.

1.6. - Etapele parcurse în pregătirea proiectului:

- identificarea imobilului;
- stabilirea situației juridice actuale;
- verificarea și analizarea etapelor parcurse până la data prezentei;
- analiza cadrului legal;
- elaborarea Proiectului de hotărâre.

1.7. - Impactul economic, social, impactul asupra mediului-după caz:

- nu este cazul în această fază a proiectului

1.8. - Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt:

- nu este cazul în această fază a proiectului



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

- nu este cazul.

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

Nu au fost necesare alte consultări

1.12. - Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre, după caz:

Nu este cazul.

1.13. - Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare:

Se realizează la nivelul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1, utilizând resursele umane și materiale ale instituției.

1.14. Temeiul legal care stă la baza adoptării:

- art. 64 și art. 65 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 213/2015, Cinematograful Giulești a fost înscris în inventarul domeniului public al Municipiului București și transmis în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6;

- prevederile Sentinței civile nr. 1246/ 15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII -a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1901/2016 a Înaltei Curți de Casație și Justiție;

- Încheierea dispusă de Judecătoria Sectorului 1 – Secția a II- a Civilă în ședință din Camera de Consiliu din data de 21.03.2018, în dosarul nr. 7430/299/2018, prin care s-a dispus admiterea cererii de încuviințare a executării silite, în oricare dintre formele prevăzute de lege, în conformitate cu dispozițiile din titlul executoriu – sentința civilă nr.1246/15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal;

- procesul - verbal din data de 13.04.2018 din dosarul de executare nr. 56/ 2018, întocmit de Biroul Executor Judecătoresc Sersea Adrian-Eugen privind punerea în posesie a Sectorului 1 al Municipiului București, asupra bunului imobil Cinematograf Giulești, situat în București, Calea Giulești nr. 56A,

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

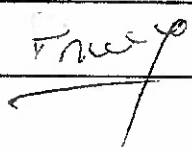
- Legea nr. 101/2023 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia și pentru reglementarea unor măsuri privind sălile și grădinile de spectacol cinematografic;



- adresa Sectorului 6 al Municipiului București nr. 4415/22.01.2025, înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 4240/22.01.2025;

- Extras de Carte Funciară, format neutilizabil în circuitul civil;

Având în vedere cele mai sus menționate și în temeiul art.136 alin.(1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 proiectul de hotărâre *privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București.*

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Pricop Daniel	Consilier superior		Întocmit	



Nr. 400 / 22.01 /2025

**Raport de Specialitate
pentru proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de
modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal.
Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București**

Luând în considerare Referatul de aprobare și Proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în baza competențelor deținute am întocmit prezentul Raport de Specialitate, după cum urmează:

Analizând Referatul de aprobare mai sus menționat reiese faptul că Proiectul de hotărâre a fost fundamentat și inițiat ca urmare a faptului că la data prezentei imobilul respectiv se află într-o stare avansată de degradare, constituind un real pericol la adresa integrității și sănătății persoanelor ce tranzitează această zonă, astfel încât se impune intervenția de urgență a autorităților publice locale în remedierea acestei situații.

În ceea ce privește elementele și cauzele care au condus la situația de fapt actuală, subliniem următoarele:

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

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



- în conformitate cu limitele de hotar actuale dintre Sectorul 1 al Municipiului București și Sectorul 6 al Municipiului București stabilite potrivit Decretului nr. 284/1979, privind stabilirea sectoarelor Municipiului București, coroborate cu Procesul-Verbal de Conciliere încheiat în anul 2012 și cu limitele de lucru actuale ale Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, **Cinematograful Giulești se află pe raza teritorială a Sectorului 1 al Municipiului București;**

- în baza Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 213/2015, Cinematograful Giulești a fost înscris în inventarul domeniului public al Municipiului București și transmis în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6;

- la data prezentei, imobilul are documentație cadastrală avizată în baza căreia i-a fost atribuit număr cadastral și a fost intabulat în cartea funciară pe Sectorul 6, în condițiile în care din punct de vedere teritorial imobilul se află pe raza Sectorului 1.

În ceea ce privește situația juridică a **imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A**, **menționăm faptul că**, având în vedere:

- prevederile Sentinței civile nr. 1246/ 15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII -a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1901/2016 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, am întocmit prezentul raport de specialitate, ținând cont de:

- Încheierea dispusă de Judecătoria Sectorului 1 – Secția a II- a Civilă în ședință din Camera de Consiliu din data de 21.03.2018, în dosarul nr. **7430/299/2018**, prin care s-a dispus admiterea cererii de încuviințare a executării silite, în oricare dintre formele prevăzute de lege, în conformitate cu dispozițiile din titlul executoriu – sentința civilă nr.1246/15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal;

- procesul - verbal din data de 13.04.2018 din dosarul de executare nr. **56/ 2018**, întocmit de Biroul Executor Judecătoresc Sersea Adrian-Eugen privind punerea în posesie a Sectorului 1 al Municipiului București, asupra bunului imobil **Cinematograf Giulești**, situat în București, Calea Giulești nr. 56A,

dreptul de administrare asupra Cinematografului Giulești a fost constituit în favoarea Sectorului 1 al Municipiului București.

Pe de altă parte, având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 213/2015, Cinematograful Giulești a fost înscris în inventarul domeniului public al Municipiului București și transmis în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6.



De asemenea, înscrierea dreptului de administrare în Cartea Funciară a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București asupra imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A, Sector 6, București a primit Încheiere de Respingere din partea Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București.

Ca urmare a celor mai sus subliniate, s-a procedat la notarea Sentinței Civile nr. 1246/15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel, în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă, prin care Regia Autonomă a Distribuției și Exploatarei Filmelor România Film este obligată să predea Consiliului Local al Sectorului 1 bunurile nominalizate în anexa nr. 1 a OG nr. 39/2005, cuprinse în Cartea Funciară nr. 233333 a Cinematografului "Giulești".

Precizăm faptul că, imobilul identificat cu numărul cadastral și Carte Funciară 233333 este rezultatul unei operațiuni cadastrale de alipire, prin care s-au alipit imobilele identificate cu nr cadastrale 228663 și 232240, finalizată prin Actul de alipire nr.1559/06.11.2018, emis de BNP Băiaș Valeria.

De asemenea menționăm faptul că la data preluării imobilului Cinematograful Giulești, acesta se identifica cu nr cadastral 228663.

De asemenea menționăm faptul că imobilul Cinematograful Giulești este înregistrat în evidențele financiar contabile ale Sectorului 1 al Municipiului București cu o valoare de inventar de 661.201,00 lei.

Astfel, având în vedere cele mai sus menționate, solicitarea către Consiliul General al Municipiului București este în concordanță cu prevederile legale în vigoare.

Având în vedere cele mai sus menționate, analizând toate documentele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 136, alin (3), lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS din subordinea Arhitectului Șef PROPUNE spre dezbateră Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de Hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului situat în str. Constantin Caracăș nr. 46(fost 60), Sector 1, având număr cadastral și carte funciară 264261, în scopul amenajării unei parări de reședință.

Anexăm prezentei următoarele:

-Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 213/2015, Cinematograful Giulești a fost înscris în inventarul domeniului public al Municipiului București și transmis în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6;



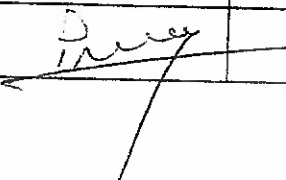
- *Sentința civilă nr. 1246/ 15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII -a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1901/2016 a Înaltei Curți de Casație și Justiție;*

- *Încheierea dispusă de Judecătoria Sectorului 1 – Secția a II- a Civilă în ședință din Camera de Consiliu din data de 21.03.2018, în dosarul nr. 7430/299/2018, prin care s-a dispus admiterea cererii de încuviințare a executării silite, în oricare dintre formele prevăzute de lege, în conformitate cu dispozițiile din titlul executoriu – sentința civilă nr.1246/15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal;*

- *procesul - verbal din data de 13.04.2018 din dosarul de executare nr. 56/ 2018, întocmit de Biroul Executor Judecătoresc Sersea Adrian-Eugen privind punerea în posesie a Sectorului 1 al Municipiului București, asupra bunului imobil **Cinematograf Giulești**, situat în București, Calea Giulești nr. 56A,*

- *extras din Legea nr. 101/2023 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia și pentru reglementarea unor măsuri privind sălile și grădinile de spectacol cinematografic;*

- *Extras de Carte Funciară, format neutilizabil în circuitul civil;*

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Pricop Daniel	Consilier superior		Întocmit	

ROMANIA

CURTEA DE APEL BUCUREȘTI
SECȚIA A VIII-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL



SENTINȚA CIVILĂ NR. 1246
Sedința publică de la 15 Aprilie 2014
Completul constituit din:
PREȘEDINTE IONEL RADU
Grefier MARIANA DINCĂ

Pe rol pronunțarea asupra cauzei de contencios administrativ și fiscal formulată de reclamantii SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1, în contradictoriu cu pârâta REGIA AUTONOMĂ A DISTRIBUȚIEI ȘI EXPLOATĂRII FILMELOR ROMANIAFILM, având ca obiect „obligăția de a face”.

Dezbaterile asupra excepțiilor lipsei de interes și lipsei calității procesuale active și asupra fondului cauzei au avut loc în ședința publică din data de 08 aprilie 2014, fiind consemnate în cuprinsul încheierii de ședință de la acea dată, parte integrantă din prezenta sentință, când Curtea, pentru a da posibilitate părților să depună la dosar concluzii scrise, a amânat pronunțarea la data de 15 aprilie 2014, când, în aceeași compunere, a hotărât următoarele:

CURTEA

Prin cererea formulată la data de 13.12.2013 reclamantii SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 au solicitat instanței de contencios administrativ obligarea pârâtei REGIA AUTONOMĂ A DISTRIBUȚIEI ȘI EXPLOATĂRII FILMELOR ROMANIAFILM la:

1. Predarea bunurilor imobile aflate în administrarea RAOEF din cele nominalizate în anexa nr.1 a O.G.nr.39/2005, aflate în domeniul public al autorității locale și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, respectiv:

- Cinematograful Patria situat în Bdul Magheru nr.12-14;
- Cinematograful Scala, situat în Bdul Magheru nr.2-4;
- Cinematograful Excelsior, situat în Bdul Ion Mihalache nr.174;
- Cinematograful Dacia, situat în Calea Griviței nr.137;
- Cinematograful Grivița, situat în Calea Griviței nr.186;
- Cinematograful Cotroceni, situat în Sos. Cotroceni nr.6;
- Cinematograful Giulești, situat în Calea Giulești nr.56A;
- Cinematograful Feroviar, situat în Calea Griviței nr.80;

- 
- Cinematograful Gradina Parc, situat in Bdul Poligrafiei nr.1;
 2. Predarea bunurilor mobile aferente aflate in inventarul sălilor și grădinilor de spectacol cinematografic, aflate in proprietatea privata a Sectorului 1 al Municipiului București si in administrarea consiliului local;
 3. Încheierea protocolului de predare primire conform dispozițiilor Legii nr.303/2008 privind aprobarea OUG nr.7/2008 pentru modificarea si completarea OG nr.39/2005 precum si pentru modificarea Legii nr.328/2006 pentru aprobarea OG nr.39/2005 privind cinematografia.
 4. Predarea documentelor aferente imobilelor si mobilelor, cat si a actelor juridice de înstrăinare a bunurilor imobile ce fac parte din anexa nr. 1 a O.G. nr.39/2005.

În motivarea cererii, reclamanta arată că art. II. din Legea nr.303/2008 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.7/2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr.39/2005 reglementează ca: „1. ... sălile și grădinile de spectacol cinematografic, prevăzute în anexa nr.1 la O.G. nr.39/2005 [...] trec în domeniul public al unităților administrativ-teritoriale locale, comunale, orașenești, municipale și al sectoarelor municipiului București, după caz, și în administrarea consiliilor locale respective. 2. Bunurile mobile aflate în inventarul sălilor și grădinilor de spectacol cinematografic trec în proprietatea privata a unităților administrativ-teritoriale locale și în administrarea consiliilor locale ale acestora. 3. Odată cu transferul imobilelor prevăzute la pct. 1, consiliile locale vor prelua de la Regia Autonomă de Distribuție și Exploatare a Filmelor "Romania-Film" personalul aferent cu respectarea prevederilor Legii nr.53/2003.”

Prin Legea nr.105/2013 s-a respins O.U.G. nr.47/2011 privind reglementarea situației juridice a unor săli și grădini de spectacol cinematografic, precum și a altor imobile, care reglementa ca bunurile pentru care nu s-a încheiat protocol și nu au fost predate până la data intrării în vigoare a OUG nr.47/2011, rămân în proprietatea și administrarea RADEF.

În consecința, prevederile O.U.G. nr.7/2008 astfel cum a fost modificată prin Legea nr.303/2008 sunt aplicabile și obligatorii, bunurile menționate fiind în proprietatea unității administrativ-teritoriale.

În scopul punerii în aplicare a prevederilor legislative menționate mai sus, Sectorul 1 al Municipiului București și Consiliul Local al Sectorului 1 au formulat solicitarea de predare a bunurilor, în data de 23.09.2013.

În data de 27.09.2013, cu adresa nr.5629 parată a comunicat următoarele:

A. Ca în raport de decizia nr.2294/10.05.2012 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr.46382/3/2009, "singura entitate în măsura sa solicitate activele săli și grădini de spectacol cinematografic de pe raza municipiului București în baza Legii nr.303/2008 este Primăria Municipiului București prin Primar General;

B. Ca în raport de Decizia nr.269/16.03.2010 a Curții Constituționale, au fost declarate neconstituționale art. II punctele 11 și 12, precum și a art. II punctul 2 din Legea nr.303/2008 în măsura în care se referă la bunurile mobile, proprietate a persoanelor fizice sau a persoanelor juridice de drept privat, aflate în inventarul sălilor și grădinilor de spectacol cinematografic.

C. Ca în urma pronunțării de către Curtea de Apel București a Sentinței civile nr.2274/09.07.2013, RADEF nu are Consiliu de administrație care "să aprobe transferul de proprietate a activelor cinematografe din sectorul 1 și să stabilească persoanele mandatate să încheie protocoale în condițiile Legii nr.303/2008".

D. Ca parte dintre imobile au ieșit din administrarea RADEF, urmare a unor acte juridice, hotărâri judecătorești, iar parte fac obiectul unor litigii.

În opinia reclamantilor, răspunsul formulat de pârâtă este nelegal, deoarece titularul dreptului de proprietate publică și proprietate privată (domeniul public și domeniul privat) care formează domeniul administrativ al Sectorului 1 București, aparține exclusiv acestei unități administrativ teritoriale, în calitate de persoană juridică de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu (art. 21 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare).

La dosar, reclamanta a depus înscrisurile de care a făcut vorbire în cererea de chemare în judecată și alte înscrisuri.

Prin întâmpinare, pârâtă a invocat excepția lipsei calității procesuale a reclamantilor și excepția lipsei de interes.

În susținerea primei excepții pârâtă arată că prin sentința civilă nr. 3580/19.05.2011 a Curții de Apel București - Secția a VIII contencios administrativ și fiscal a fost admisă în parte acțiunea (cu excepția Cinematografelor Dacia și Grivița).

Prin decizia 2294/10.05.2012 a Înaltei Curți de Casație și Justiție a fost admis recursul declarat de regie, a fost casată hotărârea instanței de fond, a fost admisă excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor și a fost respinsă acțiunea ca atare.

Având în vedere soluția definitivă și irevocabilă dată de Înalta Curte de Casație și Justiție în speța, singura entitate în măsura să solicite activele săli și grădini de spectacol cinematografic de pe raza municipiului București în baza Legii nr.303/2008 și Primăria Municipiului București prin Primar General.

Cu privire la cea de-a doua excepție, pârâtă arată că folosul practic urmărit prin promovarea acțiunii nu-l vizează pe cel care a investit instanța cu soluționarea litigiului, ci vizează alte persoane.

Pe fond, pârâtă solicită respingerea acțiunii, invocând următoarele argumente:

Activele săli de spectacol cinematografic care se regăseau cuprinse în anexa la O.G. nr.39/2005 privind cinematografia, nu a fost actualizată printr-un

act normativ, pana la momentul aparitiei O.U.G. nr.47/2011 privind reglementarea situatiei juridice a unor sali si gradini de spectacol cinematografic, precum si a altor imobile, act normativ, care insa, ulterior, fost declarat neconstitucional prin Decizia nr.19/2013 a Curtii Constitutionale.

In aceste conditii, dintre salile si gradinile de spectacol cinematografic aflate pe raza sectorului 1 si cuprinse in anexa la O.G.nr.39/2005 privind cinematografia, precizam au iesit din administrarea regiei, anterior aparitiei O.U.G. nr.47/2011, atat cinematograful DACIA - Calea Grivitei nr.137, cat si cinematograful GRI VITA - Calea Grivitei nr.186, acestea fiind instrainate in baza unor titluri irevocabile incheiate in conditiile Legii nr.346/2004, fapt care a fost retinut de altfel si prin sentinta civila nr. 3580/19.05.2011 a Curtii de Apel Bucuresti - Sectia a VIII a contencios administrativ si fiscal pronuntata in dosarul nr.46382/3/2009, prin care a fost admisa in parte actiunea, cu exceptia Cinematografelor Dacia si Grivita.

Referitor la cinematograful FERVIAR - Calea Grivitei nr.80, aratam ca potrivit H.G.nr.590/23.06.2010 privind declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publica a imobilelor proprietate privata situate in amplasamentul lucrarii de interes public local "Dublarea diametrului N-S pe tronsonul Buzești - Berzei - Vasile Pârvan - B.P. Hașdeu - Calea Rahovei", publicata in Monitorul Oficial nr.428/25 iunie 2010. Primăria Municipiului București a fost autorizata sa treacă la declansarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privata situate pe amplasamentul lucrarii de interes public local, iar pe tronsonul mai sus amintit s-a aflat cinematograful in referinta.

In ceea ce priveste GRADINA PARC - Bdul Poligrafiei nr.1, aratam ca pe amplasamentul acesteia, la nivelul anilor 1990, s-a construit fara acordul regiei un imobil.

Ulterior, prin Tranzactia autentificata in baza incheierii nr.2971/2005 a Biroului Notarial CONFIDES s-au finalizat procedurile pentru solutionarea pe cale amiabila a litigiului rezultat din derulare a Contractului de asociere in participatiune nr.43/902.09.1994, incheiat intre fosta Filiala Bucuresti a R.A.D.E.F. "RomaniaFilm" si S.C.ROCAS IMPEX 93 S.R.L.

In baza acestei tranzactii, in patrimoniul regiei a intrat un spatiu in suprafata de 478 m. p. situat in imobilul denumit CITY CENTER din Bucuresti, b-dul Poligrafiei nr.1, sector 1, in compensare pentru debitele rezultate din derularea contractului mai sus mentionat si pentru fosta Gradina de cinematograful PARC.

Ulterior, in baza mandatului Ministerului Culturii si Cultelor, spatiul in suprafata de 478 m.p., reprezentand numai constructie, a facut obiectul unei licitatii publice pentru valorificarea acestuia prin vanzare, licitatie la care a participat S.C.IFIGENIA IMPEX S.R.L., societate care de altfel a adjudecat acest spatiu.

Cu privire la activele cinematograf EXCELSIOR - Bdul Ion Manolache nr.174, cinematograf COTROCENI - Sos. Cotroceni nr.6 si cinematograf GIULEȘTI - Calea Giulești nr.56 A, precizam ca sunt in derulare, pe rolul instanțelor de judecata, in diferite faze procesuale, litigii al căror obiect îl constituie obligația de a face, in baza dispozițiilor Legii nr.346/2004

2. Referitor la solicitarea reclamanților se a preda bunurile mobile aflate in inventarul sălilor si grădinilor de spectacol cinematografic, ținem sa precizam faptul ca asupra art. II punctele 1, 2, 5, 9, 11 si 12 din Legea nr.303/2008, a fost invocata exceptia de neconstituționalitate, ce a format obiectul dosarului nr.5548D/2009 pe rolul Curții Constituționale, care prin Decizia nr.269/16.03.2010 a admis în parte exceptia de neconstituționalitate, respectiv a declarat neconstituționalitatea art. II punctele 11 si 12 din legea in referința, precum si a art. II punctul 2, in măsura in care se refera la bunurile mobile, proprietate a persoanelor fizice sau a persoanelor juridice de drept privat, aflate in inventarul sălilor si grădinilor de spectacol cinematografic.

Analizând actele dosarului, Curtea va respinge exceptia lipsei de interes, reținând că reclamanții, în calitate de unitate administrativ-teritorială și respectiv autoritate administrativă, au interesul de a administra patrimoniul propriu, inclusiv prin promovarea de acțiuni în justiție care tind la reîntregirea și conservarea acestui patrimoniu. A nega un asemenea interes echivalează cu a nega dreptul de administrare a patrimoniului, un asemenea demers fiind, în mod evident, contrar legii.

În ce privește cea de-a doua excepție, Curtea reține că prin decizia 2294/10.05.2012 a Înaltei Curți de Casație si Justiție s-a reținut fără echivoc că titularul dreptului de proprietate publică și proprietate privată care formează domeniul administrativ al Sectorului 1 București aparține exclusiv acestei unități administrativ-teritoriale. Prin urmare, Curtea reține că reclamanții, au calitate procesuală în cauză, primul în calitate de titular al dreptului de proprietate asupra propriului domeniu, iar cel de-al doilea în calitate de autoritate prin intermediul căreia se exercită prerogativele acestui drept.

Pe fond, Curtea reține că potrivit art. II pct. 1 din OUG nr. 7/2008 „La data intrării în vigoare a prezentei legi, sălile și grădinile de spectacol cinematografic, prevăzute în anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 328/2006, cu modificările și completările ulterioare, aflate în domeniul privat al statului și în administrarea Regiei Autonome de Distribuție și Exploatare a Filmelor "România-Film", împreună cu terenurile și bunurile mobile aferente, trec în domeniul public al unităților administrativ-teritoriale locale, comunale, orașenești, municipale și al sectoarelor municipiului București, după caz, și în administrarea consiliilor locale respective”.

Conform pct. 2, „Punerea în aplicare a dispozițiilor pct. 1 - 4 se face pe baza unui protocol încheiat între primarul unității administrativ-teritoriale

beneficiare și reprezentantul mandatat de către conducerea Regiei Autonome de Distribuție și Exploatare a Filmelor "România-Film", în acest scop, în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi. Protocolul încheiat va fi asumat de către consiliile locale respective prin hotărâre".

Reclamanții au solicitat predarea bunurilor menționate în textele citate, însă pârâta a refuzat.

Curtea constată că obligațiile de predare a bunurilor și respectiv de încheiere a protocolului sunt obligații legale și necondiționate. Așa fiind, Curtea constată că niciunul din argumentele invocate de pârâtă în susținerea refuzului său, reiterate în întâmpinare, nu sunt de natură să înfrângă dispozițiile legale mai sus menționate. Prin urmare, se constată că refuzul pârâtei îmbracă un caracter nejustificat, în sensul art. 2 din Legea nr. 554/2004, motiv pentru care va admite acțiunea astfel cum a fost formulată, reținând totodată că pârâta nu există în patrimoniul său.


PENTRU ACESTE MOTIVE,
DIN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Respinge excepția lipsei de interes și excepția lipsei calității procesuale active, invocate în cauza privind pe reclamanții Sectorul 1 al Municipiului București și Consiliul Local al Sectorului 1, ambii cu sediul în București, Șos. București - Ploiești, nr. 9-13, sector 1, în contradictoriu cu pârâtă Regia Autonomă a Distribuției și Exploatarei Filmelor RomâniaFilm, cu sediul în București, Bd. Magheru nr. 12-14, sector 1 și cu adresa de corespondență în București, sos. Străulești, nr. 3-5, sector 1.

Obliga pârâta la predarea către reclamanți a bunurilor imobile nominalizate în anexa nr. 1 a OG nr. 39/2005, respectiv cinematografele: 1. "Patria" Bd. Gh. Magheru nr. 12-14; 2. "Scala" Bd. Gh. Magheru nr. 2-4; 3. "Excelsior" Bd. Ion Mihalache nr. 174; 4. "Dacia" Calea Griviței nr. 137; 5. "Grivița" Calea Griviței nr. 166; 6. "Cotroceni" Sos. Cotroceni nr. 9; 7. "Giulești" Calea Giulești nr. 56A; 8. "Feroviar" Calea Griviței nr. 80; 9. "Grădina Parc" Bd. Poligrafiei nr. 1.

Obligă pârâta la predarea documentelor și a bunurilor mobile aferente imobilelor susmenționate, precum și la încheierea protocolului de predare-primire.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică, azi 15.04.2014.



Handwritten notes and signatures:
- 1901/14.06/2016
- 3123/2013
- 2014

Cod ECLI ECLI:RO:ICCJ:2016:002.001901

ROMÂNIA
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

DECIZIA nr. 1901

Dosar nr. 8128/2/2013

Sedința publică de la 14 iunie 2016

Președinte: Rodica Voicu

Luiza Maria Păun

Doina Duican

Mihai Ciobotariu Cerbu

- Judecător

- Judecător

- Judecător

- Magistrat asistent

&&&

S-a luat în examinare recursul declarat de Regia Autonomă a Distribuției și Exploatarei Filmelor Romaniafilm împotriva Sentinței nr. 1246 din 15 aprilie 2014 a Curții de Apel București - Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal

Dezbaterea în fond și concluziile părților au avut loc în ședința publică din data de 17 mai 2016 fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta, când Curtea, în aceeași compunere, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea pentru 31 mai 2016 și ulterior pentru astăzi 14 iunie 2016, când a hotărât următoarele.

ÎNALTA CURTE

Asupra recursului de față;

Din examinarea lucrărilor din dosar, constată următoarele:

1. Obiectul acțiunii

Prin cererea înregistrată pe rolul Curții de Apel București - Secția a VIII-a contencios administrativ și fiscal, reclamantii **SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI ȘI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1** au solicitat instanței de contencios administrativ obligarea pârâtei **REGIA AUTONOMĂ A DISTRIBUȚIEI ȘI EXPLOATĂRII FILMELOR ROMANIAFILM** la:

1. Predarea bunurilor imobile aflate in administrarea RAOEF din cele nominalizate in anexa nr.1 a O.G.nr.39/2005, aflate in domeniul public al autorității locale si in administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, respectiv: Cinematograful Patria situat in Bdul Magheru nr.12-14; Cinematograful Scala, situat in Bdul Magheru nr.2-4; Cinematograful Excelsior, situat in Bdul Ion Mihalache nr.174; Cinematograful Dacia, situat in Calea Grivitei nr.137; Cinematograful Grivița, situat in Calea Grivitei nr.186; Cinematograful Cotroceni, situat in Sos. Cotroceni nr.6; Cinematograful Giulești, situat in Calea Giulești nr.56A; Cinematograful Feroviar, situat in Calea Grivitei nr.80; Cinematograful Gradina Parc, situat in Bdul Poligrafiei nr.1;

2. Predarea bunurilor mobile aferente aflate in inventarul sălilor si grădinilor de spectacol cinematografic, aflate in proprietatea privata a Sectorului 1 al Municipiului București si in administrarea consiliului local;

3. Încheierea protocolului de predare primire conform dispozițiilor Legii nr.303/2008 privind aprobarea OUG nr.7/2008 pentru modificarea si completarea OG nr.39/2005 precum si pentru modificarea Legii nr.328/2006 pentru aprobarea OG nr.39/2005 privind cinematografia.

4. Predarea documentelor aferente imobilelor si mobilelor, cat si a actelor juridice de înstrăinare a bunurilor imobile ce fac parte din anexa nr. 1 a O.G. nr.39/2005.

2. Soluția instanței de fond

Prin sentința nr. 1246 din 15 aprilie 2014 a Curții de Apel București - Secția a VIII-a contencios administrativ și fiscal s-a respins excepția lipsei de interes și excepția lipsei calității procesuale active, invocate în cauza privind pe reclamantii Sectorul 1 al Municipiului București și Consiliul Local al Sectorului 1, în contradictoriu cu pârâta Regia Autonomă a Distribuției și Exploatării Filmelor RomâniaFilm; a fost obligată pârâta la predarea către reclamantii a bunurilor imobile nominalizate în anexa nr. 1 a OG nr. 39/2005, respectiv cinematografele: 1. "Patria" Bd. Gh. Magheru nr. 12-14; 2. "Scala" Bd. Gh. Magheru nr. 2-4; 3. "Excelsior" Bd. Ion Mihalache nr. 174; 4. "Dacia" Calea Grivitei nr. 137; 5. "Grivița" Calea Grivitei nr. 166; 6. "Cotroceni" Sos. Cotroceni nr. 9; 7. "Giulești" Calea Giulești nr. 56A; 8. "Feroviar" Calea Grivitei nr. 80; 9. "Grădina Parc" Bd. Poligrafiei nr. 1; a fost obligată pârâta la

predarea documentelor și a bunurilor mobile aferente imobilelor susmenționate, precum și la încheierea protocolului de predare-primire.

3. Recursul.

Împotriva acestei sentințe a formulat recurs recurenta – pârâtă Regia Autonomă a Distribuției și Exploatării Filmelor Româniafilm, criticând-o pentru nelegalitate.

Motivele de recurs formulate de pârâtă au fost încadrate în dispozițiile art. 488 alin.(1) pct.6 și 8 Cod procedură civilă, astfel cum s-a reținut prin raportul asupra admisibilității în principiu a recursului întocmit în condițiile art. 493 alin.(2) și (3) din Noul Cod de procedură civilă, raport care a fost comunicat părților în baza încheierii de ședință din data de 09.11.2015 în conformitate cu dispozițiile art. 493 alin.(4) din Noul Cod de procedură civilă.

Prin încheierea de ședință din camera de consiliu din data de 21 ianuarie 2016, completul de filtru a constatat, în baza raportului întocmit în cauză, că cererea de recurs îndeplinește condițiile de admisibilitate și, în consecință, a declarat recursul formulat de pârâtă ca fiind admisibil în principiu, în temeiul art. 493 alin.(7) Cod procedură civilă.

În dezvoltarea motivelor de recurs, după expunerea sintetică a istoricului cauzei, recurenta-pârâtă a formulat următoarele motive de nelegalitate.

- Nu au fost respectate exigențele art. 6 § 1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale și ale art. 261 alin.(1) pct.5 Cod procedură civilă privind cerința motivării hotărârii judecătorești, pentru că sentința recurată nu cuprinde motivele pe care se sprijină în legătură cu excepțiile invocate, respectiv excepția lipsei calității procesuale active și excepția lipsei de interes.

- Sentința a fost pronunțată cu încălcarea și aplicarea greșită a legii, pe de o parte din perspectiva vocației intimatului-reclamant de a solicita încheierea protocolului de predare-primire după trecerea termenului de 6 luni prevăzut de Legea nr. 303/2008.

Încălcarea dispozițiilor articolului unic pct.8 din Legea nr. 303/2008, a dispozițiilor art. 49 alin.(1) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale precum și a dispozițiilor Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, astfel cum au fost interpretate prin deciziile nr. 1217/12 noiembrie 2008 și 269/16 martie 2011 ale Curții Constituționale,

iar pe de altă parte, din perspectiva vocației intimatului reclamant de a solicita predarea bunurilor mobile, în condițiile în care prin Decizia Curții Constituționale nr. 263/16.03.2010, a fost admisă excepția de neconstituționalitate invocată de Societatea Comercială „Eda Impex” SRL în dosarul nr. 16735/3/2008 al Curții de Apel București- Secția a VI-a comercială și s-a constatat că dispozițiile art. II pct.11 și 12 din Legea nr. 328/2006, astfel cum au fost modificate prin pct.8 al articolului unic din Legea nr. 303/2008 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.7/2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, precum și pentru modificarea Legii nr. 328/2006 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr.39/2005 privind cinematografia sunt neconstituționale, precum și dispozițiile art. II pct.2, în măsura în care se referă la bunurile mobile proprietatea persoanelor fizice sau a persoanelor juridice de drept privat, aflate în inventarul sălilor și al grădinilor de spectacol cinematografic.

Recurenta-pârâtă a criticat soluția instanței de fond susținând că aceasta nu a ținut cont de precizările acesteia, cu privire la faptul că o parte din activele solicitate de către reclamant nu se mai află în administrarea regiei și în consecință nu mai pot face obiectul unei predări.

4. Apărările intimatului

Prin întâmpinarea depusă la dosar, intimații-reclamantii Sactorul 1 al Municipiului București și Consiliul Local al Sectorului 1 reprezentate legal prin Primar au solicitat respingerea recursului ca nefondat și menținerea hotărârii atacate ca fiind legală și temeinică, reiterând în esență, susținerile formulate pe parcursul soluționării litigiului în primă instanță.

5. Considerentele și soluția instanței de recurs

Examinând cauza prin prisma motivelor invocate, Înalta Curte constată că sunt nefondate criticile formulate de recurenta-pârâtă Regia Autonomă a Distribuției și Exploatarei Filmelor „România Film”, având în vedere considerentele expuse în continuare.

În ceea ce privește motivul de recurs prevăzut de dispozițiile art. 488 alin.(1) pct.6 Cod procedură civilă, Înalta Curte constată că acesta este neîntemeiat, întrucât sentința cuprinde motivele de fapt și de drept care au formulat convingerea instanței și pentru care a reținut sau înlăturat, după caz, apărările părților, expuse în mod clar și logic, cu respectarea cerințelor art. 425 alin.(1) lit.b)

 Cod procedură civilă, interpretat, în acord cu art. 6 § 1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, atât în ceea ce privește respingerea excepțiilor menționate în dispozitiv (lipsa de interes a acțiunii și calitatea procesuală activă) cât și pentru fondul cauzei.

Motivarea adecvată a hotărârii nu implică reluarea exhaustivă a tuturor susținerilor părților, instanța având posibilitatea să le grupeze și să le răspundă printr-un argument comun, cu o explicație clară, accesibilă, coerentă și logică.

Criticile formulate de recurenta-pârâtă vizând soluția pronunțată de instanța de fond asupra excepțiilor invocate respectiv excepția lipsei calității procesule active a reclamantei și lipsei de interes în promovarea acțiunii sunt nefondate pentru că unitatea administrativ teritorială titulară a dreptului de proprietate publică născut prin efectul legii, are calitatea de persoană vătămată în drepturile și interesele sale legitime și poate acționa în contencios administrativ, potrivit dispozițiilor art. 1 alin.(1) și art. 8 alin.(1) din Legea nr. 554/2004, în condițiile în care pârâta nu și-a îndeplinit obligațiile instituite prin lege și nu a încheiat protocolul de predare a bunurilor în termenul de 6 luni prevăzut de dispozițiile art. II pct.5 din OG nr.39/2005, așa cum a fost modificat prin Legea nr. 303/2011.

În ceea ce privește criticile subsumate motivului de casare prevăzut de dispozițiile art. 488 alin.1 pct.8 Cod procedură civilă formulate cu privire la fondul cauzei, Înalta Curte le apreciază ca fiind nefondate, cadrul procesual fiind stabilit în mod corect și în conformitate cu particularitățile reglementărilor cuprinse în art. II din OG nr.39/2005 privind cinematografia, aprobată prin Legea nr. 328/2006, astfel cum au fost modificate prin articolul unic, pct.8 al Legii nr. 303/2008, privind aprobarea OUG nr.7/2008: bunurile care fac obiectul normelor juridice respective trec în domeniul public al unităților administrativ teritoriale și în administrarea consiliilor locale, (art. II pct.1 și 2); odată cu transferul imobilelor, consiliile locale preiau activul, pasivul și personalul aferent (art. II pct.3-4), punerea în aplicare a prevederilor legale se face printr-un protocol, asumat de consiliul local, prin hotărâre (art. II pct.5).

În ceea ce privește termenul de 6 luni prevăzut de Legea nr. 303/2008 pentru încheierea protocolului de predare-primire de la data intrării în vigoare a legii, nu este prevăzut sub sancțiunea

unei decăderi din drepturi a unităților administrativ-teritoriale, în cazul în care recurenta-pârâtă nu își îndeplinește propriile obligații și nu încalcă prevederile art.49 alin.(1) din Legea nr. 215/2001 astfel cum în mod eronat susține aceasta.

Nefondate sunt și criticile recurente referitoare la încălcarea dispozițiilor Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acestora, având în vedere că în speța de față sunt incidente dispozițiile Legii nr. 303/2008 iar prin decizia nr. 269/16 martie 2010, Curtea Constituțională a respins excepția de neconstituționalitate a art. II pct.1 și 5, pe care s-a întemeiat hotărârea primei instanțe cu privire la imobilele din litigiu.

În ceea ce privește susținerile recurente-pârâte potrivit cărora reclamantii nu mai au vocația de a solicita predarea bunurilor mobile aflate în inventarul sălilor și grădinilor de spectacol cinematografic în raport de Decizia Curții Constituționale nr. 269/16.03.2010, instanța de control judiciar constată că sunt nefondate întrucât prin sentința atacată nu au fost instituite măsuri din care să rezulte că nu au fost respectate dispozițiile obligatorii ale deciziei Curții Constituționale respectiv că ar fi vizate bunuri mobile proprietate a altor subiecte de drept privat.

Susținerile recurente-pârâte potrivit cărora o parte din bunurile imobile nominalizate în anexa nr. 1 a OG nr.39/2005 respectiv cinematografele Dacia-Calea Griviței nr. 37, Grivița- Calea Griviței nr. 186 imobile care ar fi fost înstrăinate în baza unor titluri irevocabile încheiate în condițiile Legii nr. 346/2004; cinematograful Feroviar situat în Calea Griviței nr.80, pentru care în temeiul dispozițiilor HG nr.590/23.06.2010 s-ar fi declanșat procedura de expropriere pentru cauza de utilitate publică, cât și în ceea ce privește Grădina Parc situată în b-dul. Poligrafiei nr. 1 pentru care s-ar fi încheiat un contract de asociere în participațiune iar spațiul în suprafață de 478 mp reprezentând construcție ar fi făcut obiectul unei licitații publice Înalta Curte le apreciază ca fiind nefondate, întrucât astfel cum în mod corect a reținut și judecătorul fondului, obligația de predare a bunurilor și respectiv de a încheia protocolul reprezintă obligații legale și necondiționate în conformitate cu dispozițiile art. II pct.1 din OUG nr.7/2008, potrivit cărora „la data intrării în vigoare a prezentei legi, sălile și grădinile de spectacol cinematografic prevăzute în anexa 1 la OG nr. 39/2005 privind cinematografia, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 328/2006, cu modificările

și completările ulterioare, aflate în domeniul privat al statului și în administrarea Regiei Autonome de Distribuție și Exploatare a Filmelor „România-Film” împreună cu terenurile și bunurile mobile aferente, trec în domeniul public al unităților administrativ-teritoriale locale, comunale, orașenești, municipale și al sectoarelor municipiului București, după caz și în administrarea consiliilor locale respective.”

Pe de altă parte, instanța de control judiciar nu se poate pronunța asupra înscrisurilor depuse în recurs, prin care recurenta-pârâtă susține că ar face dovada ieșirii legale din patrimoniu a unor bunuri imobile, care sunt nominalizate în anexa nr. 1 a OG nr.39/2005 întrucât aceasta excede obiectului acțiunii formulate în cauză, obiect care a vizat constatarea refuzului nejustificat al autorității pârâte, în sensul art. 2 din Legea nr. 554/2004.

Având în vedere toate considerentele expuse, în temeiul dispozițiilor art. 20 alin.(1) din Legea nr. 554/2004 și art. 496 alin.(1) Cod procedură civilă, Înalta Curte va dispune respingerea recursului formulat de pârâta Regia Autonomă a Distribuției și Exploatării Filmelor Romania Film, ca nefondat.



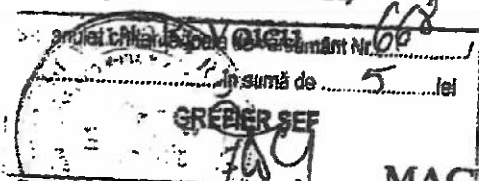
**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:**

Respinge recursul declarat de Regia Autonomă a Distribuției și Exploatării Filmelor Romaniafilm împotriva Sentinței nr. 1246 din 15 aprilie 2014 a Curții de Apel București - Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal, ca nefondat.

Definitivă.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 14 iunie 2016.

JUDECĂTOR,



JUDECĂTOR,

L.M. Păun

JUDECĂTOR,

D. Duican

MAGISTRAT ASISTENT,

M. Ciobotariu Cerbu

Red.
Tehnored.

D.D.
T.M./4 ex.



ROMÂNIA
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Decizie nr.537

Dosar nr.3618/1/2016

Ședința publică de la 16 februarie 2017

Președinte:	Carmen Ilie	- judecător
	Emanuel Albu	- judecător
	Decebal Constantin Vlad	- judecător
	Mariana Cucu	- magistrat asistent

S-a luat în examinare contestația în anulare formulată de Regia Autonomă a Distribuției și Exploatării Filmelor "România-Film" împotriva Deciziei nr.1901 din 14 iunie 2016 a Înaltei Curți de Casație și Justiție - Secția de contencios administrativ și fiscal.

La apelul nominal făcut în ședință publică au răspuns intimații Consiliul Local al Sectorului 1 București și Sectorul 1 al Municipiului București, prin avocat Valentin Calciu, lipsind contestatoarea Regia Autonomă a Distribuției și Exploatării Filmelor "România-Film".

Procedura legal îndeplinită.

Magistratul-asistent a prezentat referatul cauzei, învederând faptul că s-a depus la dosar, prin registratura secției, întâmpinare.

Nemaifiind formulate alte cereri, Înalta Curte a constatat cauza în stare de judecată și a acordat cuvântul părții prezente în dezbaterile contestației în anulare.

Intimații, prin avocat, au solicitat respingerea contestației în anulare, în principal ca inadmisibilă, iar în subsidiar ca neîntemeiată, fără cheltuieli de judecată.

În esență, au arătat că, în cadrul contestației în anulare, contestatoarea a invocat inadmisibilitatea cererii de chemare în judecată, ceea ce reprezintă o apărare de fond, și a întemeiat criticile formulate pe motivele prevăzute de art.503 alin.(2) pct.2 și pct.3 din

Codul de procedură civilă, însă argumentele prezentate nu pot fi încadrate în niciuna dintre situațiile vizate de textele legale citate.

În opinia intimaților, aspectele invocate în contestația în anulare constituie apărări de fond, care au fost deja analizate.

În conformitate cu dispozițiile art.395 Codul de procedură civilă, Înalta Curte reține cauza în vederea soluționării.

ÎNALTA CURTE,

Asupra contestației în anulare de față;

Din examinarea lucrărilor din dosar, constată următoarele:

L.Circumstanțele cauzei

1. Decizia contestată

Înalta Curte de Casație și Justiție -Secția de contencios administrativ și fiscal, prin Decizia nr.1901 din 14 iunie 2016, a respins recursul declarat de Regia Autonomă a Distribuției și Exploatării Filmelor Romania Film împotriva Sentinței nr.1246 din 15 aprilie 2014 a Curții de Apel București - Secția a VIII-a contencios administrativ și fiscal, ca nefondat.

Pentru a pronunța această soluție, instanța de recurs a reținut, în esență, că hotărârea primei instanțe este legală, în cauză nefiind incidente prevederile art. 488 alin.(1) pct.6 și 8 din Codul de procedură civilă, invocate.

Astfel, a reținut că sentința recurată cuprinde motivele de fapt și de drept care au formulat convingerea instanței și pentru care au fost reținute sau înlăturate, după caz, apărările părților, reținându-se în mod corect că excepțiile lipsei calității procesule active a reclamantei și lipsei de interes în promovarea acțiunii sunt nefondate, unitatea administrativ teritorială fiind titulară a dreptului de proprietate publică născut prin efectul legii.

Pe fondul cauzei, instanța de recurs a reținut că nu au fost încălcate dispozițiile Legii nr.213/1998 întrucât sunt incidente prevederile Legii nr.303/2008, iar, prin Decizia nr.269/2010, Curtea Constituțională a respins excepția de neconstituționalitate a art.II pct.1 și 5, pe care s-a întemeiat hotărârea primei instanțe cu privire la imobilele din litigiu.

Totodată, în ceea ce privește susținerile recurenței, potrivit cărora reclamanții nu mai au vocația de a solicita predarea bunurilor mobile aflate în inventarul sălilor și grădinilor de spectacol cinematografic în raport de Decizia Curții Constituționale nr.269/2010, instanța de control judiciar a reținut că sunt nefondate, întrucât prin sentința atacată nu au fost instituite măsuri din care să rezulte că nu au fost respectate dispozițiile obligatorii ale deciziei Curții Constituționale, respectiv că ar fi vizate bunuri mobile proprietate a altor subiecte de drept privat.

2. Contestația în anulare exercitată

Împotriva acestei decizii a formulat contestație în anulare recurenta Regia Autonomă a Distribuției și Exploatării Filmelor "România-Film", invocând prevederile art.503 alin.(2) pct.2 și pct.3 din Codul de procedură civilă.

În motivarea căii de atac, contestatoarea a reiterat atât situația de fapt, cât și criticile invocate în cererea de recurs, arătând că cererea de chemare în judecată este inadmisibilă, că hotărârea atacată este rezultatul unei greșeli materiale și instanța de recurs a omis să cerceteze unul din motivele de casare invocate.

În ceea ce privește inadmisibilitatea cererii de chemare în judecată, a avut în vedere situația juridică a imobilelor - săli de cinema și grădini de vară care se găsesc înscrise în patrimoniul Regiei Autonome a Distribuției și Exploatării Filmelor RomaniaFilm, susținând că aceasta este adevăratul proprietar cu privire la drepturile ce poartă asupra bunurilor sale imobile, prin efectul legii, făcând trimitere la mai multe acte normative și decizii ale Curții Constituționale.

Totodată, contestatoarea a susținut că dezlegarea recursului este rezultatul unei erori materiale, prin aceea că, respingând excepțiile lipsei calității procesuale active și lipsei de interes în promovarea acțiunii, în mod greșit s-a reținut că unitatea administrativ teritorială este titulară a dreptului de proprietate publică născut prin efectul legii și faptul că are calitate de persoană vătămată în sensul Legii nr.554/2004, înlăturând susținerile Regiei.

De asemenea, contestatoarea a susținut că instanța de recurs nu s-a pronunțat asupra tuturor probelor administrate și anume asupra înscrisurilor depuse în recurs, prin care a făcut dovada ieșirii legale din patrimoniu a unor bunuri imobile, care astfel nu mai pot forma obiect al unei predări.

În concluzie, contestatoarea a solicitat admiterea contestației în anulare, desființarea deciziei atacate și admiterea recursului cu consecința respingerii acțiunii, ca inadmisibilă, iar în subsidiar nefondată.

În cadrul contestației în anulare, contestatoarea a solicitat și suspendarea executării deciziei contestate, în temeiul art.507 din Codul de procedură civilă, cerere soluționată prin Încheierea din 8 decembrie 2016.

3. Apărarea intimaților

Prin întâmpinare, intimații au solicitat respingerea contestației în anulare, în principal, ca inadmisibilă, iar în subsidiar ca neîntemeiată.

II.Considerentele Înaltei Curți asupra contestației în anulare

Contestația în anulare este o cale de atac extraordinară, de refractare, ce poate fi exercitată numai în cazurile și condițiile expres și limitativ prevăzute de art. 503 din Codul de procedură civilă.

Argumentele de fapt și de drept relevante

Art.503 din Codul de procedură civilă, prevede:

(1) „Hotărârile definitive pot fi atacate cu contestație în anulare atunci când contestatorul nu a fost legal citat și nici nu a fost prezent la termenul când a avut loc judecata.

(2) Hotărârile instanțelor de recurs mai pot fi atacate cu contestație în anulare atunci când:

1. hotărârea dată în recurs a fost pronunțată de o instanță incompetentă absolut sau cu încălcarea normelor referitoare la alcătuirea instanței și, deși se invocase excepția corespunzătoare, instanța de recurs a omis să se pronunțe asupra acesteia;

2. dezlegarea dată recursului este rezultatul unei erori materiale;

3. instanța de recurs, respingând recursul sau admitându-l în parte, a omis să cerceteze vreunul dintre motivele de casare invocate de recurent în termen;

4. instanța de recurs nu s-a pronunțat asupra unuia dintre recursurile declarate în cauză”

În cauză, contestatoarea a invocat prevederile art.503 alin.(2) pct.2 și 3 din Codul de procedură civilă, susținând că cererea de chemare în judecată este inadmisibilă în raport cu situația juridică a imobilelor în litigiu, iar instanța de recurs a respins în mod greșit excepțiile lipsei calității procesule active și lipsei de interes în promovarea acțiunii, astfel că dezlegarea dată este rezultatul unei erori materiale, și, totodată nu a avut în vedere înscrisurile depuse în recurs.

Cu referire la motivul întemeiat pe prevederile art.503 alin.(2) pct.2 din Codul de procedură civilă, se constată că, în realitate, se critică modul în care instanța de recurs a dezlegat o anumită problemă de drept referitoare la calitatea unității administrativ teritoriale de titular al dreptului de proprietate publică născut prin efectul Legii nr.303/2008.

Cu privire la acest motiv al contestației în anulare, în doctrină s-a reținut că textul de lege se referă la noțiunea de *eroare materială* „în sensul de greșală de natură procedurală constând în confundarea unor elemente importante sau date materiale – cum ar fi respingerea recursului în mod greșit ca netimbrat, ca tardiv sau ca introdus de o persoană fără calitate, soluționarea recursului în absența motivelor de recurs, care nu au fost transmise de instanța a cărei hotărâre se atacă, mențiuni greșite referitoare la incidentele procedurale, pronunțarea asupra altei hotărâri decât cea atacată, pentru verificarea cărora nu este necesară reexaminarea fondului sau reaprecierea probelor și care au determinat soluția pronunțată, iar nu greșeli de judecată, de apreciere a probelor, de interpretare și aplicare a dispozițiilor legale”.

De asemenea, tot în doctrină, s-a afirmat că acest motiv reprezintă o preluare a motivului de contestație în anulare prevăzut de art.318 teza întâi din Codul de procedură civilă de la 1865, cu deosebirea că noțiunea de „greșală materială” a fost înlocuit cu noțiunea de „eroare materială”.

Totodată, în practica judiciară, cu referire la noțiunea de „greșeală materială” în sensul prevederilor art.318 teza întâi din Codul de procedură civilă de la 1865, s-a reținut că sunt avute în vedere aspecte formale ale judecării, un „defect fundamental”, care să fie de natură a conduce în mod automat, fără excepție, la o altă dezlegare a pricinii în recurs. Sunt asemenea greșeli materiale cele menționate anterior – greșita anulare a cererii, ca netimbrată; greșita respingere a recursului, ca tardiv formulat – în absența cărora dezlegarea dată de instanță ar fi fost cu totul alta.

Or, prin invocarea acelorași motive și argumente aduse în fața instanței de recurs, în condițiile în care toate aceste aspecte au fost analizate, contestatorul și-a întemeiat doar în mod formal cererea pe dispozițiile sus-menționate, în realitate urmărind reiterarea căii de atac a recursului, ceea ce, potrivit principiului unicității dreptului de a folosi o cale de atac, este inadmisibil.

Referitor la motivul întemeiat pe dispozițiile art.503 alin.(2) pct.3 din Codul de procedură civilă, se constată că instanța de control judiciar s-a pronunțat asupra motivului de recurs, potrivit căruia reclamantii nu mai aveau vocația de a solicita predarea bunurilor mobile aflate în inventarul sălilor și grădinilor de spectacol cinematografic, reținând că nu se poate pronunța asupra înscrisurilor invocate de contestoare în dovedirea ieșirii legale din patrimoniu a unor bunuri imobile nominalizate în anexă.

Așadar, nu poate fi vorba de omisiunea cercetării vreunui motiv de casare dintre cele invocate de recurentă, așa încât nu sunt incidente dispozițiile acestui text de lege.

Prin urmare, se constată că, în cauză, contestatoarea nu invocă niciunul din cazurile prevăzute de art.503 din Codul de procedură civilă, iar criticile aduse hotărârii atacate nu se încadrează în niciunul din aceste cazuri, textul legal fiind de strictă interpretare și aplicare, în realitate, prin motivele invocate, contestatoarea tinde să obțină o reapreciere a probelor și o nouă judecată a cauzei sub aspectul aplicării dispozițiilor incidente, ceea ce excede controlului realizat de instanță pe calea contestației în anulare.

În soluționarea prezentei cauze, Înalta Curte are în vedere, *mutatis mutandis*, și jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, în care s-a reținut, cu referire la cererea de revizuire, că „în conformitate cu jurisprudența sa constantă, dreptul la un proces echitabil garantat de art.6 §1 trebuie interpretat în lumina preambulului Convenției, care consacră, printre altele, preeminența dreptului ca parte a moștenirii comune a părților contractante. Unul dintre aspectele fundamentale ale supremației dreptului este principiul securității juridice, care impune, *inter alia*, ca, atunci când instanțele au pronunțat o soluție definitivă, soluția lor să nu poată fi repusă în discuție (Brumărescu, citată mai sus, § 61). Securitatea juridică implică respectul pentru principiul *res judicata*, care constituie principiul caracterului definitiv al hotărârilor judecătorești. Acest principiu subliniază că nicio parte nu poate solicita revizuirea unei hotărâri definitive și obligatorii doar pentru a obține o nouă rejudecare a cauzei. Puterea de revizuire a instanțelor superioare ar trebui utilizată pentru a corecta erorile judiciare, și nu pentru a se ajunge la o nouă examinare a cauzei. Revizuirea nu ar trebui tratată ca un apel deghizat [...]. O îndepărtare de la acest principiu este justificată doar când devine necesară ca urmare a unor circumstanțe având un caracter substanțial și obligatoriu (Cauza Mitrea împotriva României, Hotărârea din 29 iulie 2008, definitivă la 1 decembrie 2008, §23-24, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.855 din 21 decembrie 2010)”.

2. Temeiul legal al soluției adoptate

Pentru considerentele expuse și ținând seama de dispozițiile art.508 din Codul de procedură civilă, Înalta Curte va respinge contestația în anulare, ca inadmisibilă.

PENTRU ACESTE MOTIVE ÎN NUMELE LEGII DECIDE:

Respinge contestația în anulare formulată de Regia Autonomă a Distribuției și Exploatării Filmelor "România-Film" împotriva Deciziei

nr.1901 din 14 iunie 2016 a Înaltei Curți de Casație și Justiție - Secția de
contencios administrativ și fiscal, ca inadmisibilă.

Definitivă.

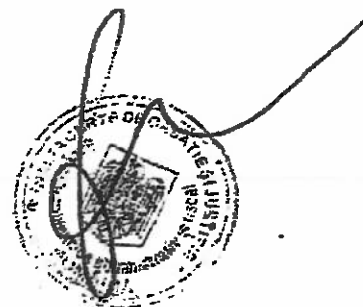
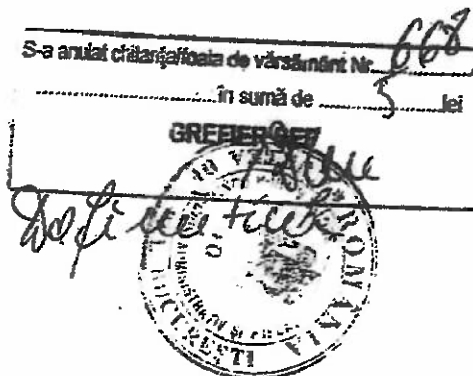
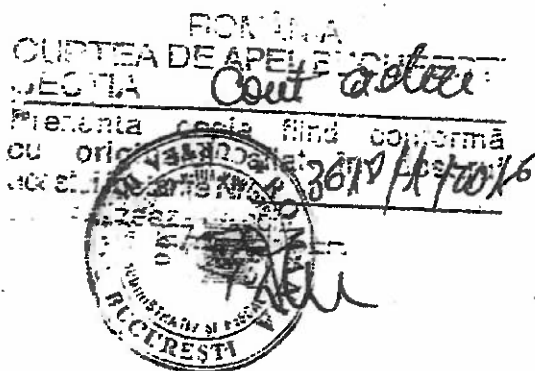
Pronunțată, în ședință publică, astăzi 16 februarie 2017.

JUDECĂTOR,
C.Ilie

JUDECĂTOR,
Em.Albu

JUDECĂTOR,
D.C. Vlad

MAGISTRAT ASISTENT,
M.Cuci



Red/tehnored.MC

2 ex.

Dosar nr. 7430/299/2018

56/2018

ROMANIA
JUDECĂTORIA SECTORULUI 1 BUCUREȘTI
SECȚIA I CIVILĂ
ÎNCHEIERE

Ședința din camera de consiliu din data de 21 Martie 2018

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE : Dinescu Adrian-Gabriel

GREFIER: Leopea Silvia-Mădălina

Pe rol soluționarea cererii de încuviințare a executării silită.

Fără citarea părților conform art. 666 alin.(2) Cod procedură civilă.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care, instanța constatând că este competentă să judece prezenta cauză conform art. 666 rap. la art. 651 Cod procedură civilă, reține cauza spre soluționare.

INSTANȚA

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe sub numărul 7430/299/2018 la data de 16.03.2018, formulată de creditorul **SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI** și înaintată de Biroul Executorului Judecătoresc Sersea Adrian Eugen s-a solicitat încuviințarea executării silită împotriva debitoarei **REGIA AUTONOMĂ A DISTRIBUȚIEI ȘI EXPLOATĂRII FILMELOR ROMANIAFILM RA** a titlului executoriu reprezentat de *Sentința civilă nr. 1246/15.04.2014 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 8128/2/2013*, în toate modalitățile de executare prevăzute de lege, simultan sau succesiv, până la realizarea dreptului rezultat din titlul executoriu, la care se adaugă cheltuielile de executare silită.

Cererea a fost legal timbrată.

Potrivit dispozițiilor art. 632 C.proc.civ., executarea silită se poate efectua numai în temeiul unui titlu executoriu, care poate fi reprezentat de o hotărâre judecătorească executorie, o hotărâre judecătorească definitivă, precum și orice alte hotărâri sau înscrisuri care, potrivit legii, pot fi puse în executare.

Având în vedere și prevederile art. 5 din Legea 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr.134/2010 privind Codul de procedură civilă care stabilesc – „Dispozițiile Codului de procedură civilă privitoare la titlurile executorii se aplică și hotărârilor judecătorești sau altor înscrisuri pronunțate ori, după caz, întocmite înainte de intrarea în vigoare a Codului de procedură civilă, care pot fi puse în executare chiar dacă nu au fost învestite cu formula executorie”.

În conformitate cu dispozițiile art. 665 C.proc.civ. și constatând îndeplinite cerințele impuse de art.662 din Codul de procedură civilă, apreciind cererea ca justificată, având în vedere titlul executoriu invocat, instanța urmează a încuviința executarea silită, motiv pentru care,

DISPUNE:

Admite cererea.

Încuviințează executarea silită a debitoarei **REGIA AUTONOMĂ A DISTRIBUȚIEI ȘI EXPLOATĂRII FILMELOR ROMANIAFILM RA** la cererea creditorului **SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, de către Biroul Executorului Judecătoresc Sersea

Adrian Eugen, în dosarul de executare al acestuia nr. 56/2018, pentru sumele rezultate din titlul executoriu reprezentat *Sentința civilă nr. 1246/15.04.2014 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 8128/2/2013*, în vederea îndeplinirii obligațiilor prevăzute în titlul executoriu, respectiv predarea bunurilor imobile nominalizate în anexa nr. 1 la OG nr. 39/2005, respectiv cinematografele: 1. „Patria” B-dul Gh. Magheru nr. 12-14; 2. „Scala” B-dul Gh. Magheru nr. 2-4; 3. „Excelsior” B-dul Ion Mihalache nr. 174; 4. „Dacia” Calea Griviței nr. 137; 5. „Grivița” Calea Griviței nr. 166; 6. „Cotroceni” Șos. Cotroceni nr. 9; 7. „Giulești” Calea Giulești nr. 56; 8. „Feroviarul” Calea Griviței nr. 80; 8. „Grădina Parc” B-dul Poligrafiei nr. 1, precum și predarea documentelor și a bunurilor mobile aferente imobilelor sus-menționate, precum și la încheierea protocolului de predare-primire, la care se adaugă cheltuielile de executare silită, inclusiv asupra titlurilor executorii care se vor emite de executorul judecătoresc în cadrul procedurii de executare silită încuviințate, în toate formele de executare, simultan sau succesiv, până la realizarea dreptului, inclusiv a cheltuielilor de executare.

Fără cale de atac.

Pronunțată în ședință publică azi, 21.03.2018.

PREȘEDINTE,
DINESCU ADRIAN-GABRIEL

GREFIER,
LEOPEA SILVIA-MĂDĂLINA

„Noi, Președintele României,

Dăm împuternicire și ordonăm executorilor judecătorești să pună în executare *Sentința civilă nr. 1246/15.04.2014 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 8128/2/2013*, pentru care s-a pronunțat prezenta încheiere de încuviințare a executării silite. Ordonăm agenților forței publice să sprijine îndeplinirea promptă și efectivă a tuturor actelor de executare silită, iar procurorilor să stăruie pentru ducerea la îndeplinire a titlului executoriu, în condițiile legii.”

PREȘEDINTE,
DINESCU ADRIAN-GABRIEL

GREFIER,
LEOPEA SILVIA-MĂDĂLINA

Red./Dact. Jud. D.A.G./4ex./22.03.2018





BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC
SERSEA ADRIAN - EUGEN

București, str. Dristorului nr 97 - 119, bl. 53, sc.1, parter, apt. 21 sector 3 cod 031535
Tel. 021 647 42 73, Fax. 031 428 94 42 e-mail: office@executor-judecatoresc.com
Înregistrat în Registrul de Evidență a producerilor de date cu caracter personal nr. 16691

Dosar executare nr. 56 / 2018

PROCES - VERBAL

Încheiat astăzi 13 luna aprilie anul 2018 ora 04.00

Noi, SERSEA ADRIAN - EUGEN, executor judecătoresc numit prin Ordinul Ministrului Justiției nr. 1444/C din 07.06.2007, din cadrul Camerei Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București,

Având în vedere cererea creditorului **SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, cu sediul în București, bd. Banu Manta nr. 9, Sector 1, prin care solicita punerea în executare a titlului executor - Sentință civilă nr. 1246/15.04.2014 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul 8128/2/2013, pentru realizarea obligației de predare a bunului imobil reprezentat de cinematograful Giulești, aflat în București, Calea Giulești nr. 56A, sector 6, precum și predarea documentelor și a bunurilor mobile aferente imobilului sus-menționat, și încheierea protocolului de predare primire, împotriva debitorului **REGIA AUTONOMA A DISTRIBUTIEI SI EXPLOATARII FILMELOR ROMANIAFILM RA**, cu sediul în București, B-dul Magheru nr. 12-14, sector 1,

Având în vedere faptul că formalitățile prevăzute de lege au fost îndeplinite cu somația nr. 56/30.03.2018, termenul legal de somație expirând fără ca debitorul să formuleze vreun punct de vedere,

Azi, data și ora de mai sus, însoțit fiind de reprezentantul creditorului, d-na Ulmeanu Petruța, cu delegație la dosar, *de d-na Ofelia Domela Nicolae și soțului de cu echipa de Poliție Locală Sector 1*, ne-am deplasat în București, Calea Giulești nr. 56A, sector 6, la locația cinematografului Giulești, unde constatat următoarele:

Titlul de executare este în posesia debitorului și nu s-a conformat dispozitivului titlului executoriu.

Debitorul nu a prezentat nici un document care să dovedească că a fost silit să respecte termenul de somație.

Având în vedere prevederile titlului executoriu, constatând că pînă la această dată debitorul nu s-a conformat dispozitivului titlului executoriu, am declarat pus în posesie pe creditorul **SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, cu sediul în București, bd. Banu Manta nr. 9, Sector 1, asupra bunului imobil cinematograful Giulești, aflat în București, Calea Giulești nr. 56A, sector 6.

Conform art. 230, alin. 1 CPC., cheltuielile de executare sunt în cuantum de 3.570 lei. Drept perna care am încheiat prezentul proces verbal.

EXECUTOR JUDECĂTORESC,

CREDITOR,

DEBITOR,

PMB Registratură

Telefon Registratură: 021-3021515



PMB Registratură

Nr_inreg: 9790

Data 22.01.2025 13:18:48
inregistrarii:

Nr_inreg_direcție:

Cetățean: PRIMARIA SECTORULUI 6

Adr_Cetățean:

cale - Plevnei, nr. 147-149, Bloc -,
Scara -, Etaj -, Apartament -,
BUCUREȘTI SECTORUL 6

Tel: 0376204319

Ghișeu: 17

Cond.PMB:

Direcție: Direcția Patrimoniu

Tip. Probleme diverse
doc.:

Desc Probl: spre stiinta PMB ref
transmiterea dreptului de
proprietate asupra
imobilului

Cinematograful Giulesti
de la S6 la S1
Adresa: cale - Giulești, nr. 56A, Bloc
-, Scara -, Etaj -, Apartament
-, BUCUREȘTI SECTORUL 1

Tip Cerere inițială
petitie:

Pers. Contact:

Inf Supl: -

Doc. 4415/22.01.2025
extern:

Modalitate E-Mail
ridicare
raspuns:



SEL

2301 2025

INBOX

Dg imprimari
aportamentel

D-ne S. Gaver

23.01.2025

lu



**PRIMĂRIA
SECTORULUI 6**

Adresă
4415/22.01.2025

**DIRECȚIA GENERALĂ
ARHITECT ȘEF ȘI
PLANIFICARE TERITORIALĂ
Serviciul Cadastru, Fond
Funciar și Patrimoniu**

Calea Plevnei nr. 147-149,
Sector 6 București
Tel: 0376 204 319
prim6@primarie6.ro

primarie6.ro

Datele cu caracter personal sunt
prelucrate conform Regulamentului (UE)
nr. 679/2016

Către:

Sectorul 1 al Municipiului București

e-mail: registratura@primarias1.ro

Spre știință: Primăria Municipiului București

Direcția Patrimoniu

e-mail: relatiipublice@pmb.ro

Ca urmare a demersurilor dumneavoastră întreprinse pentru demararea procedurilor necesare privind transmiterea dreptului de administrare asupra imobilului "Cinematograful Giulești" situat în calea Giulești nr. 56A, sector 1, București, de la Sectorul 6 la Sectorul 1, vă comunicăm următoarele:

Instituția noastră este receptivă la solicitarea Sectorului 1 și ne exprimăm întreaga disponibilitate pentru întocmirea formalităților necesare, conform legii, pentru transmiterea dreptului de administrare asupra imobilului în cauză.

Menționăm că transmiterea dreptului de administrare asupra "Cinematograful Giulești" situat în calea Giulești nr. 56A, sector 1, București, se va realiza cu acordul Municipiului București, exprimat în calitate de proprietar al acestui imobil.

Drept urmare, vă rugăm să demarați procedura necesară pentru încheierea procesului verbal de predare-primire, urmând să ne comunicați ulterior data la care se vor reuni comisiile constituite în acest sens, pentru semnarea documentului de predare primire.

Vă asigurăm că întreprindem permanent eforturi pentru soluționarea cu profesionalism și operativitate a tuturor solicitărilor ce se înscriu în sfera de competență a Serviciului Cadastru, Fond Funciar și Patrimoniu și acționăm totodată pentru reducerea termenelor de soluționare a petițiilor printr-o redistribuire coerentă și eficientă a acestora, prin intermediul aplicației integrate de evidență și gestiune a fluxului de documente înregistrat la nivelul instituției.

Cu deosebită considerație,



Sectorul 6 al Municipiului București
deține un sistem de management al
calității certificat, conform standardului
ISO37001:2017, de către organismul de
certificare CERTIND.



Șef Serviciu,
Dana-Elena Neacsu

Întocmit,
Daniel Albu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CABINET VICEPRIMAR 1

Nr.: 95798/28.06.2023

SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

B-DUL BANU MANTA, NR. 9, SECTOR 1

SPRE ȘTIINȚA: CABINET PRIMAR GENERAL

CABINET SECRETAR GENERAL

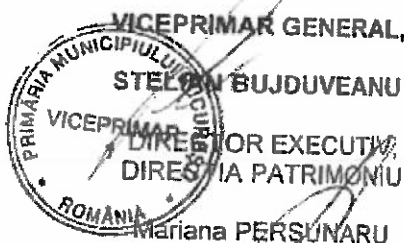
DIRECȚIA ASISTENȚA TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ

Urmare a adresei dvs. nr. 34049/07.06.2023, înregistrată la Registratura Municipiului București cu nr. 95798/07.06.2023 și la Direcția Patrimoniu sub același nr. de înregistrare în data de 08.06.2023, prin care ne transmiteți Legea nr. 101/2023 pentru completarea OUG 39/2005 privind cinematografia în vederea punerii în aplicare a Hotărârii Consiliului Local al sectorului 1 nr. 204/19.12.2022 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului „Cinematograful Giulești” situat în Calea Giulești, nr. 56A în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, va comunicăm următoarele:

Din analiza documentelor deținute de Direcția Patrimoniu și conform cartii funciare nr. 233333 Cinematograful „Giulești” reprezintă bun proprietate a Municipiului București, ce se află în prezent în administrarea sectorului 6, în conformitate cu protocolul de predare-primire încheiat între Consiliul Local al sectorului 6 și RADEF la data de 03.08.2015

Ulterior încheierii procesului verbal de predare-primire a fost aprobată H.C.G.M.B. nr. 213/26.11.2015, privind înscrierea imobilului „Cinematograful Giulești” situat în Calea Giulești nr. 56A, sector 6, în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului București, hotărâre ce a avut la bază protocolul de predare-primire încheiat între Consiliul Local al sectorului 6 și RADEF, Sectorul 6 al municipiului București deschizând carte funciara pentru acest imobil și înscriindu-l în evidențele financiar-contabile.

Conform prevederilor legale în vigoare la data respectivă cât și în prezent administratorul imobilului mai sus menționat a fost stabilit de la nivel central și nu de către autoritatea publică locală. Drept urmare, prin H.C.G.M.B. nr. 213/2015 s-a luat act de prevederile legale de rang superior.



ȘEF SERVICIU EVIDENȚA PATRIMONIU,
Camelia MĂNDESCU
Data: 27.06.2023/ 5 ex.



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

pentru cetățean, pentru bunăstare
**DIRECȚIA CADASTRU, FOND FUNCİAR,
PATRIMONIU ȘI REGISTRU AGRICOL**

Compartiment
Cadastru și Patrimoniu

Către,

Primăria Municipiului București
Direcția Patrimoniu

B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sectorul 1, București

SOP [Signature]

Registratura Generală
JUN 2023

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA PATRIMONIU

00-06-2023

INTRARE
IEȘIRE NR. 13798

Luând în considerare:

- **Sentința civilă nr. 1246/ 15.04.2014**, pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII

-a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1901/2016 a Înaltei Cărți de Casație și Justiție, urmată de:

- Încheierea dispusă de Judecătoria Sectorului I - Secția a II- a Civilă în ședință din Camera de Consiliu din data de 21.03.2018, în dosarul nr. 7430/299/2018, prin care s-a dispus admiterea cererii de încuviințare a executării silite, în oricare dintre formele prevăzute de lege, în conformitate cu dispozițiile din titlul executoriu - sentința civilă nr.1246/15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal;

- procesul - verbal din data de 13.04.2018 din dosarul de executare nr. 56/ 2018, întocmit de Biroul Executor Judecătoresc Sersea Adrian-Eugen privind punerea în posesie a Sectorului 1 al Municipiului București, asupra bunului imobil Cinematograf Giulești, situat în București, Calea Giulești nr.56A;

- limitele de hotar actuale dintre Sectorul 1 al Municipiului București și Sectorul 6 al Municipiului București stabilite potrivit Decretului nr. 284/1979, privind stabilirea sectoarelor Municipiului București, coroborate cu Procesul-Verbal de Conciliere încheiat în anul 2012 și cu limitele de lucru actuale ale Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Cinematograful Giulești se află pe raza teritorială a Sectorului 1 al Municipiului București.

- faptul că, în prezent autoritățile locale de la nivelul Sectorului 6 și Sectorului 1 al municipiului București se află în imposibilitatea implementării unor proiecte de investiții necesare în vederea reabilitării și reintegrării în circuitul public al Cinematografului Giulești, condiții în care imobilul respectiv continuă să se degradeze,

prin prezenta, în vederea punerii în aplicare a Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 204 din 19.12.2022 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de modificarea a Hotărârii nr. 213/2015 și transmiterea imobilului "Cinematograful Giulești" din Cal. Giulești nr. 56A,



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

pentru cetățean, pentru bunăstare

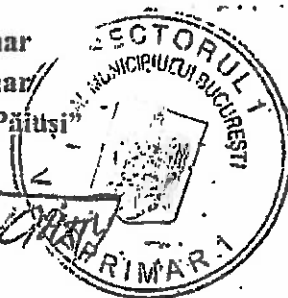
**DIRECȚIA CADASTRU, FOND FUNCİAR,
PATRIMONIU ȘI REGISTRU AGRICOL**

**Compartiment
Cadastru și Patrimoniu**

În administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, vă transmitem Legea nr. 101/2023 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia și pentru reglementarea unor măsuri privind sălile și grădinile de spectacol cinematografic, în cadrul căreia, în cuprinsul ANEXEI Nr. 2 – "Imobile care nu se mai află în posesia R.A.D.E.F. "România-Film", se regăsește în dreptul Cinematografului Giulești menționată adresa "Municipiul București, sectorul 1, calea Giulești nr. 56A".

Cu deosebită considerație,

"p. Primar
Viceprimar
Oliver Leon Păiuși



Secretar General
Mirona - Giorgiana Mureșan

Coordonator Compartiment
Prigon, Daniel

DIRECTIA PATRIMONIULUI - SERVICIUL EVIDENTA PATRIMONIULUI

253

BORDEROU nr. 160/2023 cu lucrări spre semnare către Cabinet Viceprimar 1

Nr. Crt.	Tip document (ex. dispoziție, adresă, contract etc.)	Documente anexate	Termen	Semnătură preluare lucrare (după aprobare/ rezoluție- PG)/ dată	Observații
1.	Adresa de raspuns catre Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti cu referire la situatia juridica a imobilului - „Cinematograful Giulesti” situat in Calea Giulesti, nr. 56A, sector 6 (5 ex.)		URGENT		

Am predat,

Nume Prenume:

Data: 28.06.2023

Am primit,

Cabinet Viceprimar 1

Nume Prenume

Data: 28.06.2023



[Signature]

Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind înscrierea imobilului „Cinematograful Favorit” situat în Drumul Taberei nr. 24A, sector 6 și a imobilului „Cinematograful Giulești” situat în Calea Giulești nr. 56A, sector 6, în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului București

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu;

Văzând raportul Comisiei patrimoniu și avizul Comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de solicitarea Primăriei Sector 6 nr. 32316/07.08.2015;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 328/2006 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 21 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

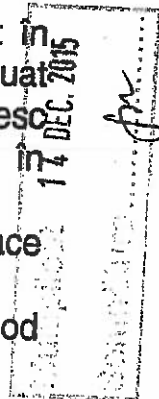
În temeiul art. 36 alin. (2) lit. c), art. 45 alin. (3), art. 81 alin. (2) lit. f) și art. 120 alin. (1) și (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă înscrierea imobilului „Cinematograful Favorit” situat în Drumul Taberei nr. 24A, sector 6 și a imobilului „Cinematograful Giulești” situat în Calea Giulești nr. 56A, sector 6, în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului București și transmiterea acestora în administrarea Consiliului Local Sector 6.

Art.2 Imobilele prevăzute la art.1 se identifică potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Anexa la Hotărârea C.G.M.B. nr. 186/2008 se completează în mod corespunzător.



[Signature]

[Signature]

Art.4 Se împuternicește Primarul Sectorului 6 să efectueze toate procedurile aferente publicității imobiliare.

Art.5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Consiliul Local Sector 6 vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 26.11.2015.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gabriel Fătu

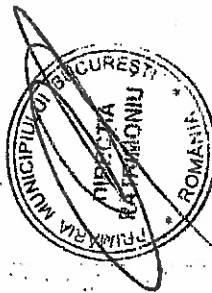
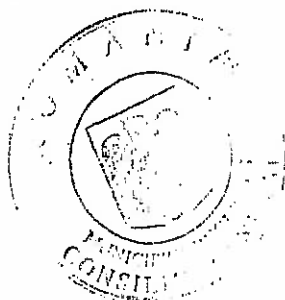
București, 26.11.2015
Nr. 213



SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Tudor Toma

14 DEC. 2015

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare descriptive				Elemente de identificare adresive				Anul dobândirii	Denumire act proprietate sau alte acte doveditoare	Situatia juridica		
		Elemente de identificare descriptive		Adresa		Adresa		Sector						
				Tip arteră	Denumire arteră	Nr. poștal								
1	Cinematograf "Favorit"	St. 1440 mp (teren+construcție)	Bd.	Drumul Taberei	24A	6	2015	O.G. 39/2005, Legea nr. 328/2006	protocol predare primire proces verbal predare primire	4023/03.08.2015 încheiat în 05.08.2015	RADEF și Consiliul Local Sector 6			
2	Cinematograf "Giulești"	St. 1355 mp. (teren+construcție)	Calea	Giulești	56A	6	2015	O.G. 39/2005, Legea nr. 328/2006	protocol predare primire proces verbal predare primire	4024/03.08.2015 încheiat în 05.08.2015	RADEF și Consiliul Local Sector 6			



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

14 DEC. 2015
[Handwritten signature]